

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 24 oktober 2017
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4 KFKS 2017/900	
5.	Detaljplan för Södra Nacka Strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2014/1016–214	
6.	Fisksätra entré, stadsbyggnadsprojekt för bostäder och centrumutveckling <i>Startpromemoria</i> KFKS 2017/746	
7.	Ny dagvattenstrategi KFKS 2017/426	
	Fastighetsärenden	
8.	Upphörande av tomträtt för garage- och trafikändamål i fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1, 28:1, Sten Stures väg i Duvnäs utskog KFKS 2017/642	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Leksaksmuseum, lokaluthyrning i Saltsjö Pir Dnr KFKS 2017/905	
	Infrastrukturärenden	
10.	Strategin Framkomlighet i Nacka; uppföljning av restider och ny uppföljningsfrekvens KFKS 2016/343	
11.	Övriga frågor	



2017-10-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS KFKS 2017/900
Projekt 9239

Kommunstyrelsen

Expoateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande
"Expoateringsbolag"

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

"Fastighetsbolag"

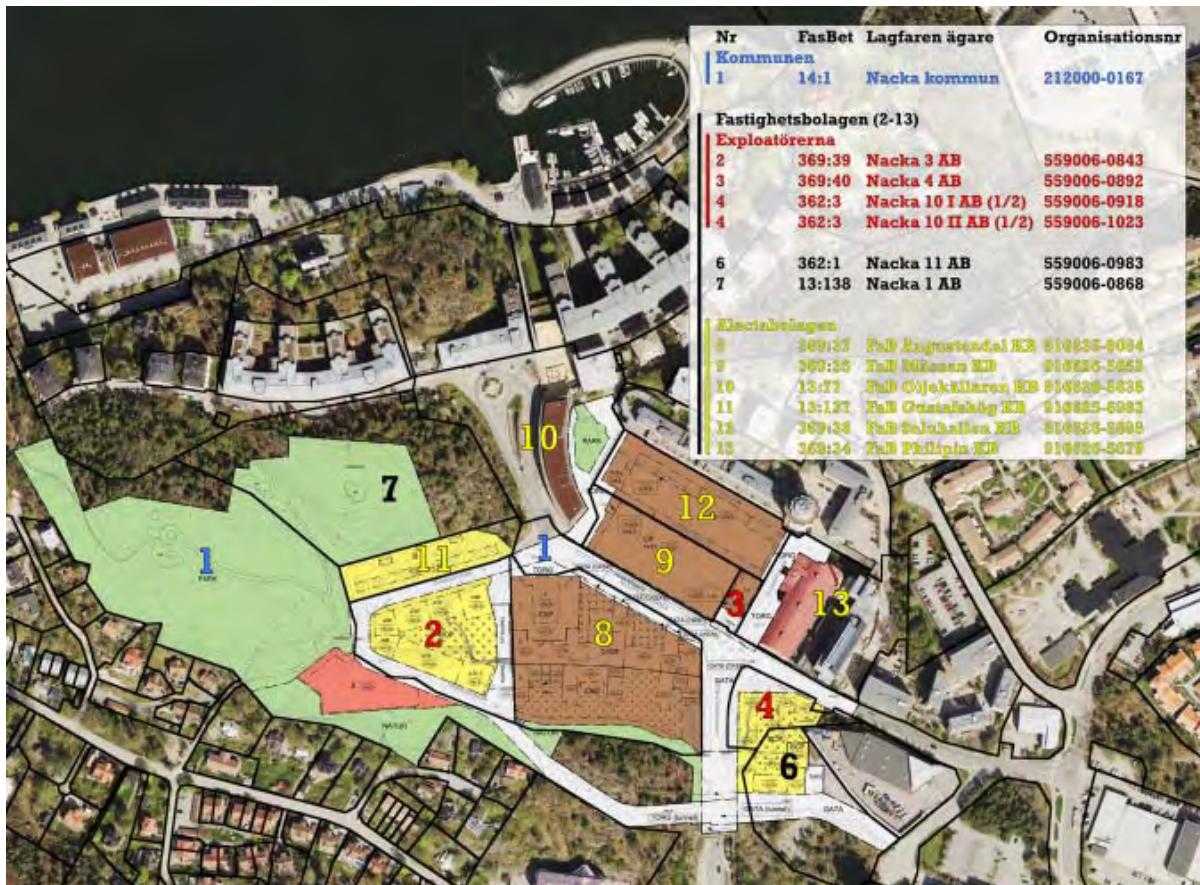
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,

avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Sammanfattning

Expoateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 4 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalet såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalet är juridiskt och tekniskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och området är

byggt så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras.



Illustrationen visar hur fastighetsgränser och ägande ser ut vid exploateringsavtalets ingående. För närmare beskrivning av tilltänkta fastighetsregleringar hänvisas till Bilaga 5 till exploateringsavtalet.

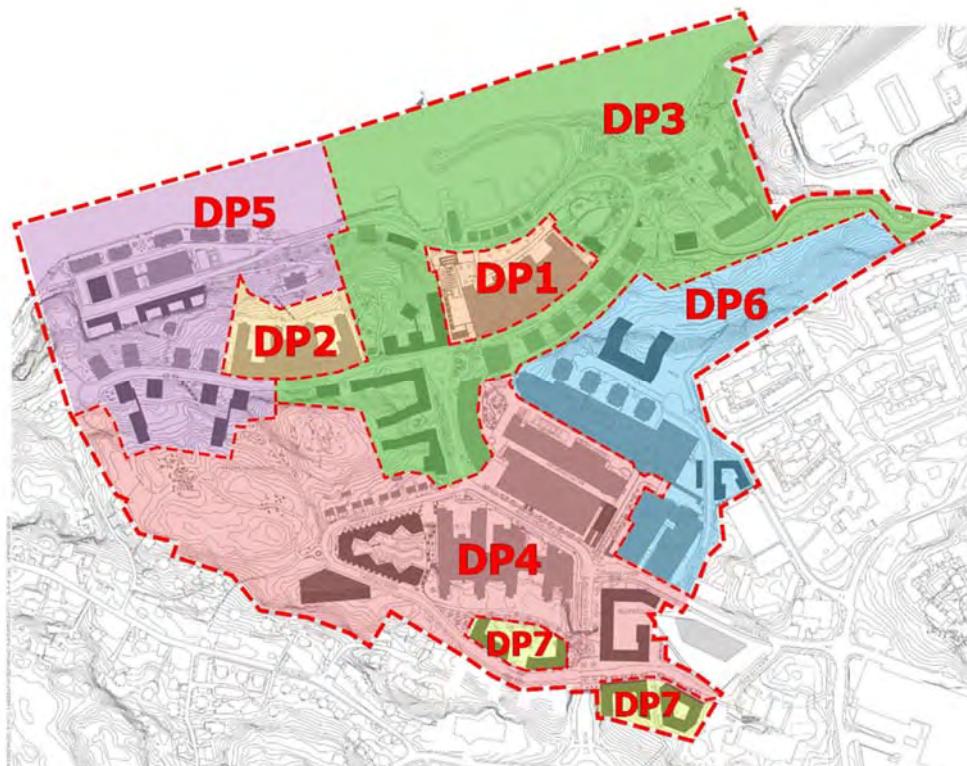
”Exploateringsbolagen” avser att bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom detaljplanen. ”Fastighetsbolagen” avstår mark till kommunen, som blir allmän plats, utan ersättning.

Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och samordnar transporter, tidplan med mera. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploaterörerna och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår till cirka 85 miljoner kronor och avser allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom främst kommande detaljplan 7. Avsikten är att exploaterör inom detaljplan 7 ska bära dessa kostnader.

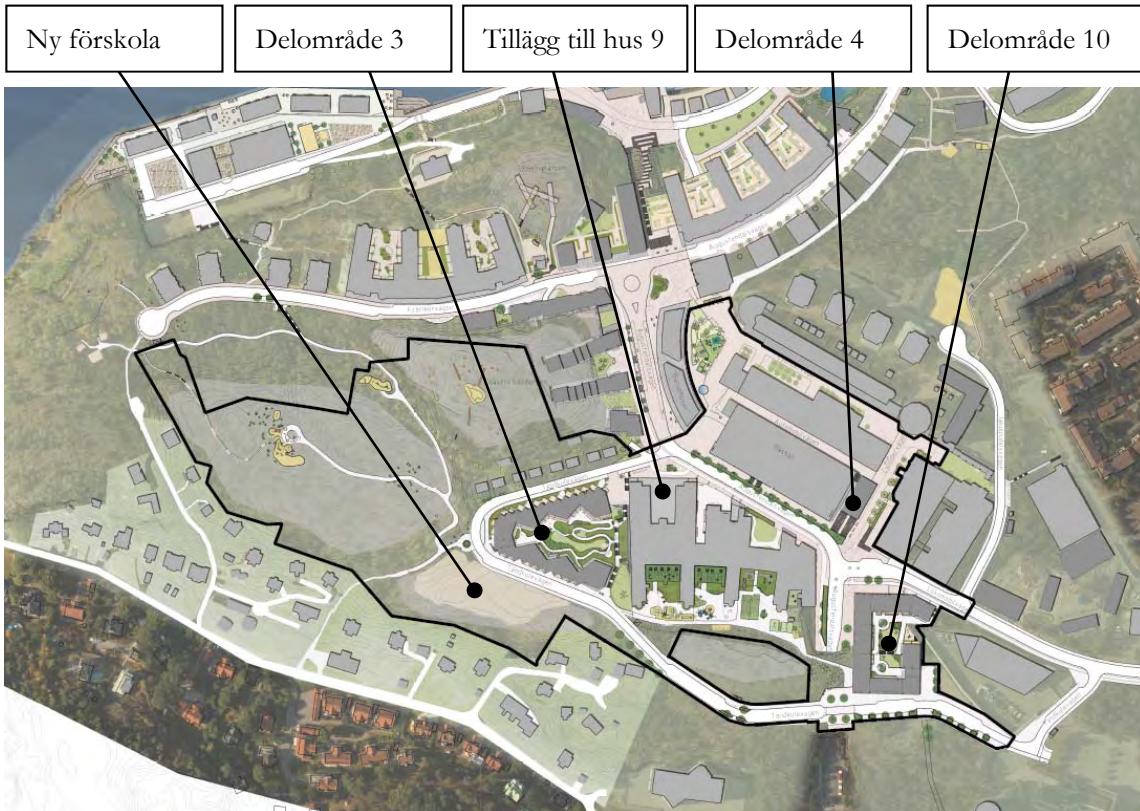
Kommunens inkomster av markförsäljning inom kommande detaljplan 7 beräknas överstiga kommunens kostnader för allmänna anläggningar. Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott.

Ärendet

Föreslagen detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4



Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och detaljplan 2 (DP 2) har redan vunnit laga kraft. Detaljplan 3 (DP 3) är på väg till Kommunfullmäktige för antagande. Detta ärende avser exploateringsavtalet för det rosamärkade området, den föreslagna detaljplan 4 (DP 4). Förslaget till detaljplan 4 Södra Nacka strand redovisas i separat ärende.



Illustrationsplan över planområdet med delområdena för tillkommande bebyggelse för bostäder och verksamheter samt ny förskola och tillägg till hus 9 (verksamheter) angivna.

Den föreslagna detaljplanen för Södra Nacka Strand ger underlag för ett kommunalt övertagande av gator, park och naturmark eftersom sådana anläggningar idag är enskilt ägda och ligger på kvartersmark. Detaljplanen lyfter fram grönsambandet och avsätter naturmark för rekreation. Planen ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten jämfört med dagens situation. Hantering av dagvatten sker genom en dagvattenanläggning som renar dagvattnet och lokalt omhändertagande på kvartersmark via gröna tak. Området kommer att bli betydligt mera barnvänligt vilket beskrivs i tjänsteskrivelsen om DP4 (se separat tjänsteskrivelse).

En komplex exploatering

Kommunen ingick den 9 juni 2014 ett ramavtal för Nacka strand med Nacka Strand Fastighets AB (org. nr 556793-1273) (Carlyle Group) som då var indirekt ägare, genom helägda dotterbolag, till största delen av programområdet. Under arbetet med exploateringsavtalet har Carlyle sålt eller ingått avtal om framtida försäljning av hela detaljplaneområdet. Detta har inneburit nya parter och viljer i arbetet med planerandet av detaljplanen och ändrade förutsättningar vad gäller genomförandet av exploateringen.

Genomförandet är komplext och mycket tekniskt komplicerat. Huvudanledningen till detta är att när Nacka Strands gator och byggnader uppfördes var det en privat exploatering, varför det ansågs acceptabelt att gator och gångvägar vilar på byggnader m.m.



Exploateringen ska genomföras i ett område där människor bor och arbetar, där verksamheter bedrivs vilket innebär komplexa hänsynstaganden.

Exploateringen är också juridiskt komplicerad, eftersom de fastigheter och bolag som deltar i eller påverkas av exploateringen behöver knytas upp i genomförandet med avtal som följer exploateringsavtalet. Huvudprincipen måste vara att alla nuvarande och framtida exploaterörer inom området träffas av exploateringsavtalet i relevanta delar.

Viktiga delar i avtalsstrukturen

Skydd vid ändrande ägarförhållanden

För att exploateringsavtalet ska bli bindande även mot eventuella framtida ägare till fastigheter inom detaljplaneområdet har ett så kallat hängavtal kopplats till exploateringsavtalet. Detta innebär att även framtida fastighetsägare inom detaljplaneområdet har att förhålla sig till regleringar som framgår av exploateringsavtalet om denne önskar utveckla sin fastighet i framtiden.

För att säkerställa att de nuvarande fastighetsägarna fullgör förpliktelserna att tillse att framtida fastighetsägare ingår hängavtalet med kommunen har ett omfattande vite kopplats till denna bestämmelse.

Säkerheter bakom avtalet

För att säkerställa att exploateringsbolaget och fastighetsbolagen har ekonomisk möjlighet att fullgöra exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet, uppställer kommunen i avtalet krav på att säkerhet utställs för avtalsförpliktelsernas fullgörande.

Vad gäller erläggande av tunnelbaneersättning kommer ett belopp om cirka 24 miljoner kronor att erläggas i samband med undertecknandet av exploateringsavtalet. Kommunen är skyldig att återbeta detta belopp om DP4 inte skulle vinna laga kraft. Tunnelbaneersättningen är preliminär och justeras när ansökan om bygglov har godkänts.

Gällande säkerhet för övriga förpliktelser i exploateringsavtalet har en bolagsgaranti utställdts av CEREP Sweden D AB. Denna innebär att bolaget såsom för egen skuld – upp till ett belopp om 100 miljoner kronor – garanterar att exploaterörerna kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Säkerheten är framförallt tänkt att säkerställa att allmänna anläggningar kan byggas ut som planerats.

Beslut om ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet

Med tanke på att den komplexiteten som föreligger vad gäller exploateringen enligt DP4 kan det förutsättas att frågor kommer uppstå under exploateringens gång som behöver hanteras på ett effektivt sätt för att inte tappa tid och försena exploateringen. I syfte att säkerställa att exploateringen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt innehåller exploateringsavtalet en



generell bestämmelse som innebär att Nacka kommunens exploateringschef för enheten Nacka stad har möjlighet att fatta beslut om ändringar och tillägg till exploateringsavtalet som inte är av principiell betydelse eller av större vikt. I den mån som frågor av principiell betydelse och större vikt skulle uppstå, krävs dock att kommunens kommunstyrelse fattar beslut i frågan.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ska bekostas enligt framtagen fördelningsnyckel, se Bilaga 4 till Exploateringsavtalet. Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar fördelas häri procentuellt mellan exploaterörerna och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår enligt kalkyl i systemhandlingen till cirka 85 miljoner kronor.

Utbyggnad av allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom detaljplan 7 i Nacka strand kommer att utföras och bekostas i detaljplan 4 samt allmänna anläggningar som rör fastigheten Sicklaön 393:4 tillhörande programmet Centrala Nacka. Kommunens andel av kostnaderna i exploateringsområdet rör utbyggnad av allmänna anläggningar för dessa kommande byggrätter med undantag för en ny förskola inom detaljplan 4.

Kommunens inkomster av markförsäljning i detaljplan 7 och i kommande detaljplan i Centrala Nacka beräknas överstiga utgifterna för allmänna anläggningar. I detaljplan 7 planeras att byggas cirka 190 lägenheter och 1500 kvm bruttoarea för verksamheter. Varav Oscar Properties äger 100 av dessa lägenheter och kommunen resterande. I Centrala Nacka äger Castellum AB fastigheten Sicklaön 393:4 och där planeras 60 lägenheter och 500 kvm bruttoarea för verksamheter.

Kommunen kommer uppföra en förskola om åtta avdelningar inom detaljplan 4 på kommunens mark. Om denna fastighet kommer att säljas externt eller inte är ännu ej beslutat och ligger utanför stadsbyggnadsprojektet.

Kommunen kommer också att bekosta en medborgardialog kring utformning av Västra Hällmarksparken.

Inkomster i projektet är försäljning av 303 kvm kommunal mark för 16 miljoner kronor. Detta är ett något lägre belopp än det som värderingsman tillskrivit marken i de värderingar som genomförts. Sedan värderingarna genomfördes har dock vissa förändringar kommit att ske vad gäller bland annat den byggrätt som medges på marken. Sammantaget med övriga förpliktelser som exploaterörerna påtar sig i exploateringsavtalet, så görs därför bedömningen att 16 miljoner kronor motsvarar marknadspris för den aktuella marken.

Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott. Detta kommer att beräknas i detaljplan 7.



Övrigt i exploateringsavtalet

Konsekvenser för barn

Området blir mer barnvänligt genom detaljplanens bestämmelser om markanvändning. Det är i första hand detaljplanen som medför konsekvenser för barn vilket beskrivs i annan tjänsteskrivelse. Exploateringsavtalet reglerar t ex samordning av transporter och etableringsytor vilket förbättrar trafiksäkerheten under utbyggnadstiden. Upprustning av Västra Hällmarksparken regleras i avtalet.

Parkeringsutredning

En parkeringsutredning är framtagen för hela Nacka strand. Nyttillkomna bostäder löser sitt parkeringsbehov inom fastigheterna.

Spridningssamband

Gröna tak, dagvattenhanteringen och andra åtgärder fungerar som stöd för biologiska spridningsvägar och ökad artvariation. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak ha gröna tak. Hälften av den gröna takytan ska vara vegetationstak och biotoptak. Avtalsbrott föranleder viten.

Dagvatten

Detaljplanen lägger stor vikt vid omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt enligt LOD. I avtalet regleras dagvattenlösningarna i delområde 3 och 10 där gröna tak och magasin födröjer, begränsar och renar dagvattnet. Avtalsbrott föranleder viten.

Vatten och avfall

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen och Nacka Vatten och Avfall AB ska träffa avtal om genomförande.

Utbyggnaden av VA kommer att ske genom en med kommunen samordnad entreprenad. Nacka Vatten och Avfall AB kommer att debitera exploaterörerna i enlighet med gällande VA-taxa

Konsten att skapa stad

Utförningen av Västra Hällmarksparken kommer att ske i samråd med de som ska använda den genom medborgardialog och medskapandeprocess. Kommunen bekostar medborgardialogen och exploaterönen utförandet av parken.

Markföroringar

Respektive markägare tar ansvar för marksanering av den mark som ska säljas.

Kommunala driftskostnader

Kommunen övertar utan kostnad stora markområden som blir allmän plats, såsom gator och parker. Driftansvaret överförs därmed på kommunen. Kommunens framtida drift- och underhållskostnader har beaktats vid upprättande av systemhandlingen.



Kommunal samordning

Kommunen kommer att samordna utbyggnaden av Nacka Strand för att minimera störningar för boende, arbetande, studerande och verksamheter i området. Transporter och upplagsmöjligheter kommer att styras. En tidplan och utbyggnadsordning bifogas exploateringsavtalet och kommer att ajourhållas.

Exploateringenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

Anna Dolk
Projektledare

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR SÖDRA NACKA STRAND, DETALJPLAN 4 – I NACKA KOMMUN

nedan benämnt ”**Exploateringsavtal**” eller ”**detta avtal**”.

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ”**Kommunen**”,
- 2) Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843,
- 3) Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892,
- 4) Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- 5) Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- 6) Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,
- 7) Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- 8) Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- 9) Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- 10) Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- 11) Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- 12) Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695, och
- 13) Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679.

Part 1) – 13) benämns i detta avtal enskilt för ”**part**” och gemensamt för ”**parterna**”.

Part 2) – 5) benämns i detta avtal enskilt för ”**Exploatör(en)**” och gemensamt för ”**Exploatörerna**”.

Part 8) – 13) benämns i detta avtal gemensamt för ”**Alectabolagen**”.

Part 2) – 13) benämns i detta avtal enskilt för ”**Fastighetsbolag(et)**” och gemensamt för ”**Fastighetsbolagen**”.

1 DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1 Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan 4, Södra Nacka Strand, benämnd ”**Detaljplanen**”, Bilaga 1. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Under Detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Under arbetet med Detaljplanen och detta avtal har Carlyle Group – som genom dotterbolag ägt merparten av fastigheterna i området – sålt vissa av Fastighetsbolagen till Oscar Properties- respektive Alecta-koncernerna.

Det geografiska område som Detaljplanen omfattar benämns i detta avtal ”**Planområdet**”.

Fastigheter inom Planområdet och Kommunens respektive Fastighetsbolagens ägande av desamma vid Exploateringsavtalets ingående framgår av Bilaga 3. I nämnd bilaga och i Bilaga 5 redovisas även pågående och planerade fastighetsbildningar relaterade till fastigheterna, vilket efter genomförande innebär förändrade fastighetsindelningar.

1.1.1 Fastighetsbolag som enbart belastas genom marköverföring och servitut

Följande fastigheter kommer, genom detta avtal och Detaljplanen, att belastas enligt följande:

- Fastigheten Sicklaön 369:37, ägare Fastighetsbolaget Augustendal KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 369:35, ägare Fastighetsbolaget Mässan KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 13:77, ägare Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 369:36, ägare Fastighetsbolaget Saluhallen KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 369:34, ägare Fastighetsbolaget Philipin KB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 13:138, ägare Nacka 1 AB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 362:1, ägare Nacka 11 AB, *marköverföring*.

Det noteras att ovanstående bolag, trots att de kommer att avstå mark och vissa av fastigheterna belastas av servitut, liksom Fastighetsbolaget Gustafshög KB, har nytta av såväl aktuellt planprogram som Detaljplanen.

Vad gäller Nacka 11 AB antecknas att detta bolag i och med undertecknandet av Exploateringsavtalet enbart åtar sig (i) ett ansvar i förhållande till Kommunen enligt punkten 7.3.2 nedan, (ii) att verka för att de förrätningar som regleras i Bilaga 5 kommer till stånd, samt (iii) att inte, utan sakliga skäl, motsätta sig att exploatering enligt Exploateringsavtalet genomförs. Utöver dessa tre åtaganden har Nacka 11 AB således inga ytterligare förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.

1.1.2 Delområdena

De tillkommande byggrätterna för bl.a. bostadsändamål och hotelländamål inom Planområdet är uppdelade i tre områden, ”**Delområde 3**”, ”**Delområde 4**”, ”**Delområde 10**”, se inringade områden i rött på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Delområdena kallas nedan var för sig för ”**Delområde**” och gemensamt för ”**Delområdena**”.

1.1.3 Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Fastighetsbolagen är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Samtliga parter är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6, och

exploaterers medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka Centrum, ska belasta Exploatererna på de villkor som följer av detta avtal. Vidare ansvarar vissa Fastighetsbolag för bland annat, om tillämpligt, sanering av mark, vilket även framgår av detta avtal.

Vad gäller utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed sammanhangande arbeten preciseras dessa i systemhandlingen, Bilaga 6.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att vissa av Fastighetsbolagen, dvs. Exploatererna (Nacka 3 AB, Nacka 4 AB, Nacka 10 I AB respektive Nacka 10 II AB), efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildningar enligt Bilaga 3 och Bilaga 5 har genomförts, avser bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom Delområde 3, Delområde 4 och Delområde 10.

1.1.4 Säkerställande av bestämmelserna i detta avtal

Genomförandet av Detaljplanen kommer att pågå under lång tid. Efter att Detaljplanen och tillhörande avtal antagits och under genomförandet av utbyggnad och exploatering kommer ägarförhållanden för fastigheter och bolag som omfattas av Planområdet och Exploateringsavtalet att förändras. Parterna är överens om att en övergripande princip är att Detaljplanen kan genomföras i enlighet med parternas intention och bestämmelserna i detta avtal även under nya och ändrade förhållanden. I syfte att säkerställa detta avtals bestämmelser i förhållande till nuvarande och framtida fastighetsägare och exploaterer åligger det Fastighetsbolag som överläter fastighet eller del av fastighet inom Planområdet som omfattas av Exploateringsavtalet att tillse att den nya ägaren ingår hängavtalet ("**Hängavtalet**"), Bilaga 14. Därigenom blir nya ägare skyldiga att efterleva de förpliktelser som det överlätande Fastighetsbolaget har.

Exploateringsavtalet innehåller vidare bestämmelser om säkerhet till förmån för Kommunen vilka syftar till att säkerställa att Kommunen erhåller betalning för respektive Exploaterörs ekonomiska åtaganden enligt avtalet. Merparten av de viden som återfinns i Exploateringsavtalet syftar till att säkerställa att Detaljplanen genomförs på det sätt som varit Kommunens och Exploaterernas avsikt med exploateringen.

2 AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor.

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2 Karta över Delområdena
- Bilaga 3 Fastighetskarta och ägande
- Bilaga 4 Fördelning av kostnader
- Bilaga 5 Överenskommelse om fastighetsreglering

- Bilaga 6 Systemhandling allmän plats med tillståndsbedömningar
- Bilaga 7 Genomförande av detaljplan, organisation, projektering och produktion av allmänna anläggningar och kvartersmark
- Bilaga 8 Teknisk handbok, daterad 2017-06-28 (bifogas digitalt)
- Bilaga 9 Ersättningsfördelning från exploater i dp 1 och 2
- Bilaga 10 PM Dagvattenutredning för detaljplan 4 Nacka strand med tillhörande bilagor
- Bilaga 11 Skydd av vegetation
- Bilaga 12 Inventering stompunkter
- Bilaga 13 Bolagsgaranti
- Bilaga 14 Hängavtal

3 HANDLINGARS TURORDNING

Förekommer i Exploateringsavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilaga 7
3. Bilaga 6
4. Övriga bilagor

4 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Exploateringsavtalet börjar löpa från och med dagen för parternas undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera part om inte Detaljplanen antas av kommunfullmäktige senast den 31 maj 2018 och slutligt vinner laga kraft.

Fastighetsbolagen är medvetna om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Fastighetsbolagen är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

5 RAMAVTAL

Kommunen och Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, tecknade den 9 juni 2014 ett ramavtal. Ramavtalet reglerar ramarna för detaljplaner och exploateringsavtal inom programområdet för Nacka strand. Efter tecknandet av ramavtalet har ett antal fastighetsbildningar, bolags- och fastighetsöverlåtelser samt ägarförändringar ägt rum.

Exploateringsavtalet ersätter ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen, dvs. Planområdet. Ramavtalet upphör därmed att gälla i nämnda delar.

6 FASTIGHETSBOLAGENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar respektive Fastighetsbolag och Exploatör att:

- a) Fastighetsbolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Exploateringsavtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Fastighetsbolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Fastighetsbolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Fastighetsbolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Fastighetsbolagets bolagsordning eller något annat för Fastighetsbolaget grundläggande dokument,
- c) Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Exploateringsavtalet, och
- d) Fastighetsbolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Fastighetsbolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Exploateringsavtalet mot Kommunen.

7 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 MARKÖVERFÖRING OCH SERVITUT

Fastighetsbolagens överlåtelse av mark till Kommunen, liksom Kommunens överlåtelse av mark till Fastighetsbolag, och reglering av nya servitut regleras i Bilaga 5.

Lantmäteriförrättning genomförs efter det att Detaljplanen har vinner laga kraft.

7.2 GATUKOSTNADER

Fullgör Fastighetsbolag sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller dock inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

7.3 ANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR

7.3.1 MARKFÖRORENINGAR I FASTIGHETSBOLAGENS MARK

De av Fastighetsbolagen som äger fastighet inom Delområde som nyexploateras med stöd av Detaljplanen ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Delområde i den omfattning som krävs enligt gällande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

7.3.2 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERLÅTS TILL KOMMUNEN I SAMBAND MED EXPLOATERINGEN

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt Bilaga 5, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Kommunen utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Det Fastighetsbolag som överfört marken bekostar utredningar och saneringsarbeten enligt ovan i denna punkt.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Fastighetsbolaget, som varit ägare av marken innan Kommunens övertagande av densamma, dock enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som Kommunen inte har möjlighet att avsätta eller erhålla betalning för. Kommunen har därutöver att lopande fakturera Fastighetsbolaget för verifierad självkostnad för utförande av saneringsarbetena. Det antecknas att berör(t/da) Fastighetsbolag, efter det att saneringsarbetena enligt ovan har avslutats, inte längre har något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen.

I den mån markföroringar påträffas på sådan mark som ska överföras från Fastighetsbolag till Kommunen, ska Kommunen utan oskälig tidsutdräkt kontakta aktuellt Fastighetsbolag och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Fastighetsbolag inte skyldigt att bekosta sanering enligt ovan för det fall att aktuellt Fastighetsbolag inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa.

7.3.3 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERFÖRS FRÅN KOMMUNEN TILL FASTIGHETSBOLAG M.M.

Markområdena som överförs från Kommunens fastighet enligt Bilaga 5, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolag, som övertar mark från Kommunen, utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Kommunen bekostar utredningar och saneringsarbeten enligt ovan i denna punkt.

Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Fastighetsbolag. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således den nya ägaren till marken stå för den överskjutande

saneringskostnaden. Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som Fastighetsbolaget inte har möjlighet att avsätta eller erhålla betalning för. Fastighetsbolaget har, med de begränsningar som följer ovan, härvit att löpande fakturera Kommunen för verifierad självkostnad för utförande av saneringsarbetena.

I den mån markföroringar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Fastighetsbolag, ska Fastighetsbolaget utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta sanering enligt ovan för det fall att Kommunen inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Fastighetsbolaget kring dessa.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Fastighetsbolag för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående (detta gäller bl.a. Västra hällmarksparken) som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals undertecknande. Kommunen svarar för och bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill.

8 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING INOM PLANOMRÅDET

8.1 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen har i samförstånd med Fastighetsbolagen tagit fram en systemhandling, Bilaga 6. Systemhandlingen ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m., framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och anbudsutvärdering avseende allmänna anläggningar och andra däri angivna åtgärder inom Planområdet, jämte vid genomförande av de samma. Beslut om avvikelser från systemhandlingen, som inte är av ringa betydelse och kostnad, ska fattas av Kommunen i samförstånd med Exploatörerna liksom det eller de andra Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Beslutet ska dokumenteras skriftligen. Ändring eller tillägg till systemhandlingen ska som utgångspunkt således endast ske först efter skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatörerna liksom det eller de andra Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Tillägg med andra anläggningar eller åtgärder än vad som framgår av systemhandlingen kräver dock alltid skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatörerna liksom andra berörda Fastighetsbolag.

En förutsättning vid detaljprojektering, i enlighet med systemhandlingen, är att åtgärder som anges i systemhandlingen kommer att behöva utvecklas och specificeras i detalj. Parterna är överens om att detaljprojektering inte är att betrakta som ett tillägg eller ändring av systemhandlingen, så länge som detaljprojekteringen inte går emot eller förändrar en förutsättning som framgår av systemhandlingen.

Systemhandlingen inleds med en förteckning över åtgärder som ska utföras men som måste utredas närmare vid kommande detaljplanering. Parterna är överens om att sådana åtgärder som måste utredas vidare till sitt utförande inte kan läsas fast i systemhandlingen.

8.1.1 Ansvar för utförande m.m.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder inom Planområdet som beskrivs i systemhandlingen, Bilaga 6, undantaget de anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolag enligt Bilaga 7 ska projektera och utföra i enlighet med nämnd systemhandling. Explotörerna ska bekosta Kommunens arbete i enlighet med punkt 8.3.1 nedan. Genomförandet av de allmänna anläggningarna ska ske i enlighet med Bilaga 7.

8.1.2 Kostnadsuppskattning och budget för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet

En preliminär kostnadsuppskattning för utbyggnad av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 har tagits fram inför undertecknandet av Explotöreringsavtalet. Kommunens bedömning är dock att denna kostnadsuppskattning inte är realistisk. Kommunen har därför för avsikt att inför upphandling av de åtgärder som specificeras i systemhandlingen, upprätta en uppdaterad kostnadsuppskattning som innehåller samtliga de åtgärder som innehålls i systemhandlingen. Kommunen ska samråda med Explotörerna i samband med upprättandet av den reviderade kostnadsuppskattningen och vara lyhörd för Explotörernas synpunkter.

Den uppdaterade kostnadsuppskattningen ska i möjligaste mån innehålla samtliga förutsägbara kostnader relaterade till Kommunens utförande av allmänna anläggningar inom Planområdet, innehållande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration samt eventuellt övrigt arbete enligt Explotöreringsavtalet. Vid utförande av detaljprojekteringen för samtliga åtgärder enligt systemhandlingen, är Kommunen och Explotörerna härvid överens om att utgångspunkten ska vara att åtgärderna i möjligaste mån ska kunna utföras inom ramen för en sådan uppdaterad kostnadsuppskattning. Parterna är dock medvetna om att den faktiska kostnaden för att genomföra åtgärder enligt systemhandlingen kan komma att avvika från den uppdaterade kostnadsuppskattningen, eftersom kostnaden för att utföra åtgärderna bland annat är beroende av när i tiden som åtgärden upphandlas, rådande konjunktur och antalet anbud som inkommer.

I den mån som de anbud som inkommer till Kommunen väsentligt skulle avvika från den kalkylerade kostnaden enligt den uppdaterade kostnadsuppskattningen, ska Kommunen överväga om kostnaden för att genomföra åtgärden kan komma att bli väsentligt lägre om upphandlingen avbryts och görs om på nytt. Om så bedöms vara fallet ska upphandlingen avbrytas och göras om.

Efter det att upphandling av åtgärd/åtgärder i systemhandlingen inom Planområdet har genomförts, ska Kommunen upprätta en budget för genomförandet av åtgärden/åtgärderna som baseras på det anbud som antagits. Kommunen ska samråda med Explotörerna i samband med upprättandet av budget och vara lyhörd för Explotörernas synpunkter. Kommunen och Explotörerna ska gemensamt löpande följa upp budgeten och därmed sammanhängande kostnader/åtgärder i syfte att säkerställa att fastställd budget i möjligaste mån kan hållas. Det ska således vara Kommunens och Explotörernas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna

delkostnadsposter, och Kommunens och Exploatörerna ska gemensamt och var för sig vidta rimliga åtgärder för att uppfylla sådan intention.

8.1.3 Samordnad tidplan

För att undvika säkerhetsrisker och logistiska problem ska en samordnad tidplan över kritiska samordningspunkter upprättas och fastställas mellan Kommunen och Exploatörerna. Den samordnade tidsplanen ska vara ett levande dokument som regelbundet stäms av i samband med samordningsmöten; ”övergripande samordningsmöten genomförande”. Vid nämnda samordningsmöten ska även skriftligen fastställas hur passering genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde ska ske inom den närmaste framtiden. Underlätenhet att följa sådan skriftligen överenskommen tidplan vad gäller transporter via checkpointsystemet leder till vite för Exploatören enligt detta avtal.

8.1.4 Övertagandetidpunkt

Fram till dess att allmän anläggning som Exploatör ska utföra enligt Bilaga 7 överlämnats till Kommunen efter godkänd övertagandebesiktning enligt punkten 5.5 i Bilaga 7, är Exploatören, som utför anläggningen, ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av sådan anläggning.

8.2 ABT 06 OCH AB 04

I den mån inte annat framgår av Exploateringsavtalet gäller ABT 06 eller AB 04 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

8.3 ERSÄTTNING

8.3.1 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 inom Planområdet ska fördelas mellan Kommunen, Exploatörerna liksom exploaterörer inom Detaljplan 7 i överensstämmelse med vad som följer av Bilaga 4. I enlighet med vad som anges i fördelningsnyckeln i Bilaga 4 ska respektive Exploatör således bärta viss procentandel av de faktiska och upplupna kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet, medan Kommunen och exploaterörer inom Detaljplan 7 ska bärta resterande delar av sådana kostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att Exploatör inte åtar sig solidariskt kostnadsansvar med annan och att Exploatörs kostnadsansvar i varje fall är begränsat till i Bilaga 4 angiven procentandel av totalkostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 inom Planområdet.

Exploatörernas kostnadsansvar för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet innefattar bl.a. upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, Kommunens projektledning och administrativa kostnader, utbyggnad samt besiktning i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6. Kostnadsansvaret innefattar även de anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolagen enligt Bilaga 7 ska projektera och/eller utföra. Vad gäller utbyggnaden av VA-anläggningar så är dessa undantagna från reglering ovan i denna punkt 8.3.1, eftersom utbyggnaden av VA-anläggningar istället ersätts enligt punkt 8.3.1.3 nedan.

Kommunen ska genom effektiv kostnadsstyrning tillse att kostnader hålls på en låg nivå. Detta innebär bl.a. att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker och att respektive Exploatör ska ges insyn och möjlighet till granskning m.m. i kommande och planerade åtgärder/kostnader på sätt som närmare preciseras i Bilaga 7. Kommunen ska löpande tillställa respektive Exploatör erforderlig ekonomisk rapportering.

I de fall som Kommunens åtgärder enligt detta avtal både omfattar Planområdet och område utanför Planområdet, så ska Exploatör endast svara för skälig andel av kostnaden för sådana åtgärder. Detta innefattar men begränsas inte till kostnader vad gäller Kommunens samordningsarbete enligt § 2 i Bilaga 7 och checkpointlösning enligt § 3.2 i Bilaga 7. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatör ska betala för exploatering utanför Planområdet.

8.3.1.1 Medfinansiering från exploaterer i Detaljplan 1 och 2, Norra Branten, Nacka strand

Exploatörer i delplan 1 och delplan 2 ska enligt till dessa delplaner hörande exploateringsavtal erlägga 800 kr/ljus BTA inom delplan 1 respektive delplan 2 till Kommunen som delbidrag till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand. Ersättningen fördelas i enlighet med Bilaga 9. Exploateringsbidrag för kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanen fördelas mellan exploaterer i delplan 1 och delplan 2 enligt fördelningsnyckel, Bilaga 9. Av Bilaga 9 framgår även hur det exploateringsbidrag som exploaterarna i delplan 1 och delplan 2 erlägger förhåller sig till det kostnadsansvar som respektive av Exploatörerna har enligt punkt 8.3.1 ovan.

8.3.1.2 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt Exploateringsavtalet krävs utredningar som föreskrivs i författnings, till exempel av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar. Kommunen ska inför upphandling av sådan utredning informera Exploatörerna om det uppkomna behovet av utredning samt efter det att utredningen har genomförts samråda med Exploatörerna om vilka åtgärder som behöver vidtas till följd av den genomförda utredningen. Exploatörerna ska i enlighet med den kostnadsfördelning som följer av Bilaga 4 svara för viss andel av kostnader som uppstår i samband med sådana utredningar och åtgärder. Vad gäller utredningar av miljörelaterad art regleras dessa särskilt i punkt 7.3 ovan.

8.3.1.3 VA-anläggningsavgift

Nacka Vatten och Avfall AB, org. nr 559066-7589, ("**VA-bolaget**") kommer att debitera respektive Exploatör i enlighet med gällande VA-taxa.

8.3.2 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Ersättning enligt punkt 8.3.1, med kostnadsfördelning enligt Bilaga 4, debiteras respektive Exploatör enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt Kommunens av kommunfullmäktige beslutade och vid var tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg (utan påslag) såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid

om 30 dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen faktiska nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning. I sammanhanget noteras att arbete eller åtgärder relaterade till allmänna anläggningar inte är mervärdesskattepliktiga för Kommunen och att kostnad för mervärdesskatt således inte ska utgå på kostnader relaterade till sådana arbeten och åtgärder.

Vad gäller sådana anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolag enligt Bilaga 7 ska projektera och/eller utföra, så ska utförande Fastighetsbolag löpande fakturera Kommunen för sådana kostnader som är hänförliga till projekteringen och/eller utförandet av aktuell anläggning. Kommunen har sedan att vidarefakturera och fördela de uppkomna kostnaderna i enlighet med vad som anges i Bilaga 4.

8.3.3 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR M.M.

Om Exploatörernas entreprenörer kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga, färdigställda eller under pågående byggnation ska Kommunen återställa dessa. Ansvarig Exploatör ska dock svara för kostnaden för återställande. Betalning ska ske efter och i enlighet med fakturering från Kommunen.

Kommunen ansvarar för skada som Kommunen eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom.

Exploatör respektive Kommunen är var för sig skyldigt att planera och genomföra åtgärder enligt detta avtal på ett sådant sätt att olägenheter för boende och verksamheter i Fastighetsbolagens fastigheter i möjligaste mån begränsas samt att tillgängligheten till och brand- och personsäkerhet i respektive fastighet inte försämras. Respektive part svarar härvid var för sig bl.a. för att erforderliga avspärrningar och övriga skyddsåtgärder ombesörjs. Driftavbrott ska i största möjliga omfattning begränsas och aviseras i god tid.

8.3.4 BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

8.3.4.1 ÖVERTAGANDE AV BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar som övertas av Kommunen från Fastighetsbolag, se punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar. Av tillståndsbedömningarna framgår att inga åtgärder bedöms behövas avseende sådana anläggningar/konstruktioner. Aktuella anläggningar/konstruktioner övertas av Kommunen i samband med att efter att Detaljplanen och Exploateringsavtalet antagits och vunnit laga kraft.

8.3.4.2 SEPARERING AV SAMMANBYGGDA ENSKILDA ANLÄGGNINGAR MED ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Detta regleras i punkten 4.3 i Bilaga 7.

8.4 ÅTGÄRDER PÅ ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

Vissa åtgärder på enskilda anläggningar är nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Fastighetsbolag projekterar och/eller utför vissa åtgärder som redovisas i Bilaga D till Bilaga 7.

Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga åtgärder som är nödvändiga att genomföra på enskilda anläggningar för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare åtgärder kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad och att samma principer för utförande och kostnadsansvar enligt Exploateringsavtalet gäller även för sådana tillkommande åtgärder på enskilda anläggningar.

8.5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

8.5.1 PARKERING

Kommunen och Fastighetsbolaget Augustendal KB är, mot bakgrund av Kommunens förskoleverksamhet, överens om att Kommunen ska få rätt att på marknadsmässiga villkor hyra 6 st parkeringsplatser på fastigheten Sicklaön 369:37 i det s.k. Entregaraget.

8.5.2 UTFORMNING AV AVFALLSHANTERING INOM DELOMRÅDE

Avfallshanteringen i Nacka strand är svår att få till med acceptabla lösningar och lutningar. På grund av detta har förutsättningarna och förslag på lösningar tagits fram i systemhandling, se PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Respektive Exploatör ska samråda med Kommunen rörande avfallshantering för Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet(er), senast 3 veckor innan Exploatör ansöker om bygglov för sådant Delområde.

Underläter Exploatör att samråda med Kommunen enligt ovan innan ingivelse av ansökan om bygglov, utgår vite enligt detta avtal.

8.5.3 ÅTERVINNINGSSENTRAL

Fastighetsbolaget Augustendal KB ska på marknadsmässiga villkor uthyra lokaler för VA-bolaget för en s.k. Mini-ÅVC enligt PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Lokalens yta ska vara cirka 100-200 m² LOA med god angöring för hämtfordon inom fastigheten Sicklaön 369:37. VA-bolaget ska senast 1 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft meddela Fastighetsbolaget Augustendal KB huruvida lokal för Mini-ÅVC önskar hyras eller inte.

8.5.4 DAGVATTENHANTERING PÅ KVARTERSMARK

Kommunen och Exploatörerna är överens om en ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen. Dagvattnet ska bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus i recipienten. Ett aktivt arbete ska vidtas för att

skapa ytor där vatten kan omhändertas lokalt. Kommunen och Exploatörerna är även överens om att vid nyexploatering förstärka andelen och kvaliteten på grönytor.

Exploatör som exploaterar Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, ska säkerställa att avrinningen på kvartersmark och föroreningar från sådant Delområde inte överstiger de flöden som anges i dagvattenutredningen, Bilaga 10. Då dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartersmark, är LOD ett krav inom respektive Delområde. Delområde ska därmed anläggas med erforderlig LOD för fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning sker till dammarna i dagvattenparken. Befintliga och planerade flödesnivåer framgår av Bilaga 10.

Exploatören ansvarar härmed för att tillse att naturmarksvatten som eventuellt rinner in på Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, avleds. Den naturliga avrinningen får inte stoppas och måste därför ledas förbi då en exploatering inom avrinningsområdet sker. Översvämningsrisk får inte uppstå.

Exploatören är skyldig att redovisa för Kommunen hur kraven i denna punkt kommer att uppfyllas för Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, innan ansökan om bygglov skickas in för sådant Delområde.

Underläter Exploatören att fullgöra sitt åtagande vad gäller redovisning enligt denna bestämmelse utgår vite enligt detta avtal.

8.5.5 FÖRBÄTTRA OCH UTVECKLA NYA SPRIDNINGSSAMBAND

Inom Planområdet behöver spridningssambanden förbättras och utvecklas via ny bebyggelse med biotopriktad landskapsarkitektur, gröna tak, gröna väggar med mera. Detta bidrar till ökad artvariation, biologiska spridningsvägar och fungerar som länk mellan befintliga och nya grönområden.

Gröna tak på tillkommande bebyggelse

Exploatering i enlighet med Detaljplanen bedöms ha en påverkan på spridningssamband i området. I syfte att förbättra och utveckla spridningssamband ska tillkommande bebyggelse inom Detaljplanen därför i huvudsak utföras med vegetationstak (se skisser i Bilaga 10). Exploatören, som äger aktuell fastighet inom Delområde, har emellertid möjlighet att till viss del anlägga terrasser, solpaneler eller dylikt, så länge som minst 70 % av takytan på respektive fastighet utgörs av vegetationstak. Minst 50% av vegetationstakens yta på respektive fastighet, ska i sin tur utgöras av biotoptak. Underläter Exploatören att fullgöra sitt åtagande vad gäller anläggande av vegetationstak och biotoptak på tillkommande bebyggelse enligt ovan, utgår vite enligt detta avtal.

Exploatör ska redovisa taklösningen för varje tillkommande byggnad inom Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, för Kommunen senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in.

8.5.6 INRÄTTANDE AV ELNÄTSTATIONER

Flertalet elnätstationer krävs inom Detaljplanen för att säkra elförsörjningen i området. Fastighetsbolag ska ingå genomförandeavtal, eventuella ledningsrätter, nyttjanderätsavtal eller dylikt med Nacka Energi.

8.5.7 LOKALER FÖR FÖRSKOLA

Kommunen har ett önskemål om att hyra lokaler och utemiljö för en förskola med 6 avdelningar (ca 1350 kvm) på fastigheten Sicklaön 369:37 som ägs av Fastighetsbolaget Augustendal KB. Om lediga lokaler som lämpar sig för detta ändamål uppstår inom aktuell fastighet, ska Fastighetsbolaget Augustendal KB samråda med Kommunen kring hur Kommunens behov av förskoleplatser inom fastigheten kan tillgodoses. Om det lämpar sig med hänsyn till Fastighetsbolaget Augustendal KB:s planerade användning av fastigheten i övrigt, ska bolaget vidare erbjuda Kommunen att på marknadsmässiga villkor hyra lokal på fastigheten, innan bolaget erbjuder lokalen till annan intressent.

8.6 UPPLAGSPLATS

Exploatör ska tillse att Kommunens mark under exploateringen av Delområde inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatör eller av dessa anlitad entreprenör.

Underläter Exploatör att fullgöra sitt åtagande, att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt, utgår vite enligt detta avtal.

8.7 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatör ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Planområdet i enlighet med detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande.

8.8 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stömnät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är aktuell Exploatör skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 12.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefijxet FIX i namnbeteckningen) är aktuell Exploatör skyldigt att kontakta

Lantmäterienheten (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

8.9 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatör är skyldig att skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunens lantmäterienhet senast två månader efter att färdigställandet av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark på Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräckan, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slanter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 8.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatör bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på aktuell Exploatörs bekostnad.

8.10 UTBYGGNAD AV VA-ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolagen är införstådda med att VA-bolaget kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Planområdet i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 6. Fastighetsbolag åtar sig, efter samråd, att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av VA-bolaget inom Planområdet.

VA-bolaget ska före ansökan och vid utövandet av ledningsrätten samråda med berörd(a) Fastighetsbolag för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet och verksamheter i berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

8.10.1 Belägenhet

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

8.10.2 Tillgänglighet

Fastighetsbolag ska tillse att VA-bolaget äger tillträde till av Fastighetsbolaget ägd fastighet inom Planområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

8.10.3 Ledningsarbeten

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skälig tid informera respektive Fastighetsbolag om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Fastighetsbolaget. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Fastighetsbolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om

eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska VA-bolaget återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

8.10.4 Föreskrifter

Exploatör ska tillse att borrhingsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av VA-bolagets ledningsrätt väsentligen försvaras eller att VA-bolaget hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

9 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

9.1 KONTAKTORGAN

Parterna ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta avtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Fastighetsbolagen genom av respektive Fastighetsbolag utsedd projektgrupp och/eller kontaktperson. Kommunen ska skriftligen meddela Fastighetsbolagen vem som utgör Kommunens projektledare och respektive Fastighetsbolag ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Fastighetsbolagets projektgrupp samt vem som är Fastighetsbolagets utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

9.2 KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Parterna är överens om att kommunikation till allmänheten med flera ska ske i enlighet med Bilaga 7. Fastighetsbolag förbinder sig att följa ”Konsten att skapa stad”, vilket framgår av Bilaga 7.

10 ÖVRIGA VILLKOR

10.1 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

10.1.1 BAKGRUND

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

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 detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden

på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploateror inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

10.1.2 ERSÄTTNING RELATERAD TILL TILLKOMMANDE (NYA) BYGGRÄTTER INOM DELOMRÅDEN

Exploater ska erlägga ersättning enligt matris nedan till Kommunen för Delområde, inom vilket Exploateren äger fastighet.

Ersättningsbelopp har beräknats i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade den 19 maj 2014 (§ 103 dnr KFKS 2014/1-201) och den 2 mars 2015 (§ 67 dnr KFKS 2014/-201) enligt följande:

Delområde	Exploater	BTA Bostad	BTA Handel	Ersättningsbelopp	Att betala (om Detaljplan antas under 2017)
DO3	Nacka 3 AB	15 492	0	12 393 600 kr	10 534 560 kr
DO4	Nacka 4 AB	0	4 419	662 850 kr	563 423 kr
DO10	Nacka 10 I AB (1/2) Nacka 10 II AB (1/2)	18 595	830	15 000 500 kr	12 750 425 kr
Summa		34 087	5 249	28 056 950 kr	23 848 408 kr

Nedräkning om Detaljplanen antas under 2017, 85 % av ersättningsbeloppet ($28\ 056\ 950 \times 0,85$)	23 848 408 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2018, 90 % av ersättningsbeloppet ($28\ 056\ 950 \times 0,90$)	25 251 255 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2019, 95 % av ersättningsbeloppet ($28\ 056\ 950 \times 0,95$)	26 654 103 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet	28 056 950 kr

I samband med att bygglovsprövning för respektive Delområde i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal som tillskapas inom Delområdet kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som Exploater i samband med bygglovsprövningen har givits tillståelse att tillskapa inom Delområdet.

Beräkningen av det uppdaterade ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av matrisen ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som kan tillskapas inom Delområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Kommunen och berörd Exploater sinsemellan reglera så att mellanskilnaderna erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploateren ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det uppdaterade ersättningsbeloppet uppgår till.

Det uppdaterade ersättningsbeloppet ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövning hänförlig till Delområde, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

10.1.3 INDEXUPPRÄKNING

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

10.1.4 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploater som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploaterna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

10.1.5 SÄKERHET MEDFINANSIERING TUNNELBANAN (PUNKT 10.1.2)

Som säkerhet för fullgörandet av Exploatörs kostnadsåtagande gentemot Kommunen enligt punkten 10.1.2 i detta avtal, ska Exploatör, i samband med undertecknandet av detta avtal, insätta det i punkten 10.1.2 angivna ersättningsbeloppet för Delområde, inom vilken Exploatören äger fastighet, på av Kommunen anvisat konto. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återbetalda inbetalda belopp till Exploatörerna.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten relaterat till respektive Exploatör justeras efter året för antagande enligt matrisen i punkten 10.1.2 ovan.

10.1.6 SÄKERHET FÖR ÖVRIGA EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

I samband med undertecknande av detta avtal, utställer bolag inom Exploatörernas koncern, en bolagsgaranti till Kommunen i enlighet med Bilaga 13, i vilken garantén så som för egen skuld påtar sig ansvar för Exploatörernas fullgörande av samtliga ekonomiska förpliktelser som följer av detta avtal. Även om aktierna i Exploatör skulle överlätas till tredje man utanför den koncern som Exploatören tillhör äger det bolag som utställt säkerheten för Exploatören inte återkalla denna förrän motsvarande säkerhet, som Kommunen i förväg har godkänt, har utställdts av tredje man.

I relation till bolagsgaranti enligt ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti för Exploatörerna vid avtalstecknandet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("CEREP"). Det antecknas att Kommunen inför avtalstecknandet har tagit del av information om CEREP:s finansiella ställning m.m. För det fall villkor för detta avtals

giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti.

Vid tiden för ingåendet av detta avtal förs vissa diskussioner kring överlätelse av aktier i vissa av Exploatörerna. Avsikten är härvid att förvärvaren eller bolag inom förvärvarens koncern, i samband med tillträde till aktier i Exploatör, till ersättande av bolagsgaranti som CEREP utställer enligt ovan, utställer bolagsgaranti vad gäller Nacka 3 AB, med garantibeloppsbegränsning om högst 46 538 462 kronor, och vad gäller Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB, med garantibeloppsbegränsning om högst 53 461 538 kronor. Inför lämnandet av sådana säkerheter ska Kommunen bedöma respektive föreslagen garants finansiella ställning utifrån möjligheten att utställa aktuell bolagsgaranti och godkänna dessa säkerheter om dessa objektivt sett kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser. Ny bolagsgaranti ska överlämnas till Kommunen innan CEREP befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti i relation till berörd Exploatör. Det antecknas att någon ny säkerhet inte behöver utställas för Nacka 4 AB.

Vid överlätelse av fastighet eller del av fastighet inom Planområdet, utanför Exploatörs koncern och undantaget de fastighetsbildningar som anges i Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, och i vilka fall Exploatör önskar främträda Exploateringsavtalet, se punkt 10.3 nedan, ska Exploatör, i samband med överlätelsen till tredje man, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt ovan, för att säkerställa att den som övertar fastigheten/fastighetsdelen har möjlighet att fullgöra de tillämpliga förpliktelser som följer av detta avtal. I samband med sådan överlätelse ska Exploatör anmäla överlätelsen till Kommunen, som från fall till fall ska avgöra vad som utgör tillräcklig säkerhet. Vad som utgör tillräcklig säkerhet ska emellertid fastställas utifrån vad som objektivt sett, kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser enligt detta avtal i relation till det fastighetsobjekt som överläts. Till undvikande av missförstånd antecknas särskilt att sådan säkerhet inte krävs för det fall att Exploatör alltjämt ska ansvara för överlåten fastighet/fastighetsdel i enlighet med vad som anges i punkt 10.3 nedan. I dessa fall så kvarstår således samma garant/garanter som tidigare utställt säkerhet.

Det antecknas att bestämmelsen i denna punkt 10.1.6 inte är tillämplig för Alectabolagen, Nacka 1 AB eller Nacka 11 AB. För nämnda bolags fullgörande av detta avtal behöver ett bolag inom bolagens koncern således inte utställa en bolagsgaranti i samband med undertecknandet av detta avtal.

10.2 ELEKTRONISK PERSONALLIGGARE

Avseende arbeten som Exploatör enligt Exploateringsavtalet ansvarar för ska Exploatören, eller den som Exploatören bestämmer, överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare i den mån som Kommunen har sådant ansvar.

Detta innebär bl.a. att Exploatören övertar Kommunens ansvar att:

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,

- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

10.3 ÖVERLÄTELSE AV FASTIGHET

När Fastighetsbolag överläter fastighet eller delar av fastighet som ingår i Planområdet, är Fastighetsbolaget skyldigt att iaktta följande bestämmelser.

Fastighetsbolaget är, undantaget de fastighetsbildningar som framgår av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, skyldigt att, så snart som gällande börsregler medger detta, skriftligen informera Kommunen om överlätelse av fastighet eller del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering över fastighet eller den del av fastighet som överläts.

Undantaget de fastighetsbildningar som följer av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, förbinder sig Fastighetsbolaget, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlätelse av äganderätten till fastighet som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet, eller vid överlätelse av del av fastighet inom Planområdet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger, tillse att den nya ägaren till fastigheten eller del av fastigheten, ingår Hängavtalet med Kommunen, se Bilaga 14, vilket föranleder att den tillträdande ägaren av Fastigheten blir skyldig att efterleva de förpliktelser som det överlätande Fastighetsbolaget har enligt detta avtal. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Efter genomförandet av fastighetsreglering/fastighetsbildning mellan Fastighetsbolag enligt Bilaga 3 och/eller Bilaga 5 till detta avtal inträder det Fastighetsbolag, till vilken fastighetsreglering skett, i tidigare Fastighetsbolags ställe enligt detta avtal på oförändrade villkor vad gäller överlåten del av fastighet.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatör överläter fastighet eller delar av fastighet, att Exploatörens förpliktelser enligt detta avtal upphör, förutom för de fastighetsbildningar som framgår av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5. Även efter att fastighet har övergått till ny ägare svarar således den överlätande Exploatören för att en exploatering av den överlätna fastigheten genomförs i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i enlighet med detta avtal. När säkerhet, om tillämpligt, har utställts enligt punkt 10.1.6 ovan, ska Kommunen emellertid acceptera att Exploatören frånträder detta avtal om Exploatören har ett önskemål där om.

10.4 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND

Respektive Fastighetsbolag har ett direkt ansvar för att exploatering enligt detta avtal kan fullgöras på deras respektive fastigheter och för att Exploateringsavtalets bestämmelser efterlevs i de delar som en bestämmelse i Exploateringsavtalet vänder sig direkt till det enskilda Fastighetsbolaget. Om ett avtalsbrott enligt detta avtal är hänförligt till en specifik fastighet eller Fastighetsbolag, ska Kommunen därför uteslutande rikta krav på ekonomisk kompensation mot det Fastighetsbolag som är ägare till den fastighet där bristen uppkommit eller mot det Fastighetsbolag som på annat sätt har orsakat att avtalsbrott uppkommit. I och med undertecknandet av detta avtal, åtar sig således inte Fastighetsbolagen ett solidariskt ekonomiskt ansvar för avtalsbrott som annat Fastighetsbolag gör sig skyldig till eller för annat ansvar eller åtagande som inte är att hämföra till det Fastighetsbolag som krav riktas mot. Inte

heller äger Kommunen rikta ekonomiska krav mot såväl och Fastighetsbolag som ny fastighetsägare avseende samma sak.

Samtliga viden som anges i detta avtal 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.

Oaktat om rätt till vite föreligger enligt bestämmelse i detta avtal, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som skadan överstiger det avtalade vitet.

10.5 ÖVRIGA VITEN

För det fall bestämmelsen i punkten 8.1.3 i detta avtal gällande passage genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde, inte skulle följas av Exploatör, ska den Exploatör som bryter mot förpliktelserna utge ett vite om 1 000 kronor, per transport som inte passerar checkpointen enligt tidsplan som skriftligen beslutats vid samordningsmöte, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelsen och/eller att Exploatören visar att avvikelsen beror på omständigheter utan Exploatörens eller dennes leverantör/entreprenör(er)s kontroll.

För del fall att Exploatör skulle underläta att samråda med Kommunen rörande utformning av avfallshantering inom Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, inom den tid som framgår av bestämmelsen i punkten 8.5.2 i detta avtal, innan det att aktuell Exploatör ger in ansökan om bygglov för sådant Delområde, ska Exploatören utge vite till Kommunen med 100 000 kronor under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen.

För det fall bestämmelsen i punkten 8.5.4 i detta avtal, avseende skyldighet att innan ansökan om bygglov skickas in redovisa för Kommunen hur kraven angående dagvattenhantering ska uppfyllas, inte följs av Exploatören ska den Exploatör som föranlett avvikelsen utge vite till Kommunen med 200 000 kronor.

För det fall att bestämmelsen i punkten 8.5.5 i detta avtal vad gäller att takytan på tillkommande bebyggelse inom Delområde ska utföras med vegetationstak som täcker minst 70 % av takytan på respektive fastighet och att minst 50 % av vegetationstaken i sin tur utförs som biotoptak, inte skulle följas av Exploatör, ska den Exploatör på vars fastighet avvikelse uppkommit, utge vite till Kommunen med 50 000 kronor per kvadratmeter tak som avviker från de krav som specificeras ovan. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen.

För det fall att bestämmelsen i punkten 8.6 i detta avtal gällande förbudet mot nyttjande av Kommunens mark för upplag inte följs av Exploatör, ska den Exploatör som är skyldig till överträdelsen, utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen.

10.6 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Fastighetsbolag får inte överläta detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande.

10.7 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Fastighetsbolag ersättningar enligt detta avtal och tillhörande avtal i rätt tid, utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

10.8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och den/de Fastighetsbolag som berörs av ändringen eller tillägget.

10.9 BESLUTANDERÄTT

Bestämmelser i detta avtal som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Fastighetsbolag äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Fastighetsbolag får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef äger även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

10.10 TVIST

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

Detta Exploateringsavtal är upprättat i tretton likalydande exemplar, varav vardera part har tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Nacka 3 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namnförtydligande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 4 AB

..... den
För Nacka 10 I AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 10 II AB

..... den
För Nacka 11 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 1 AB

..... den
För Fastighetsbolaget Augustendal KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Mässan KB

..... den
För Fastighetsbolaget Oljekällaren KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Gustafshög KB

..... den
För Fastighetsbolaget Saluhallen KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

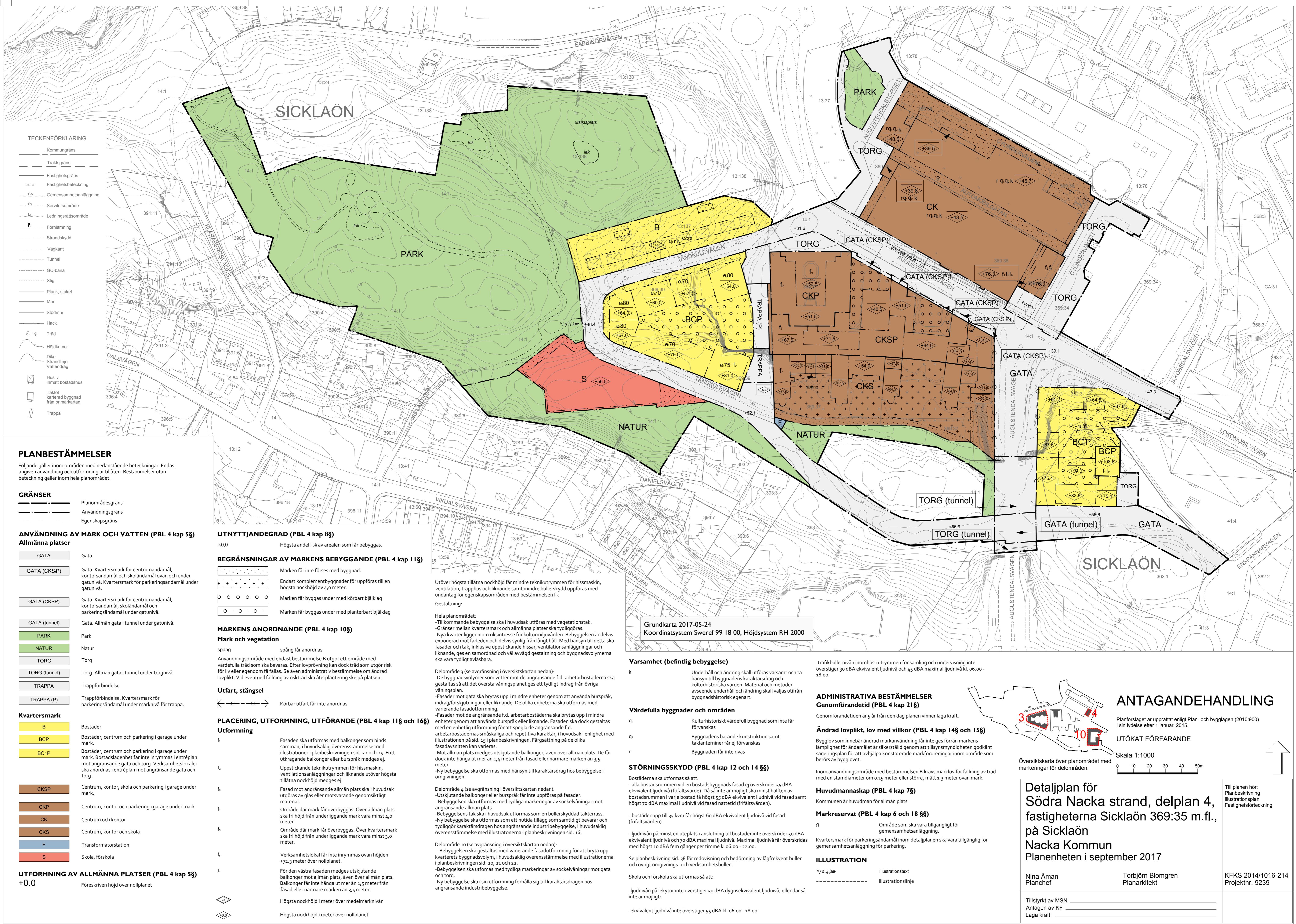
.....
Namnförtydligande

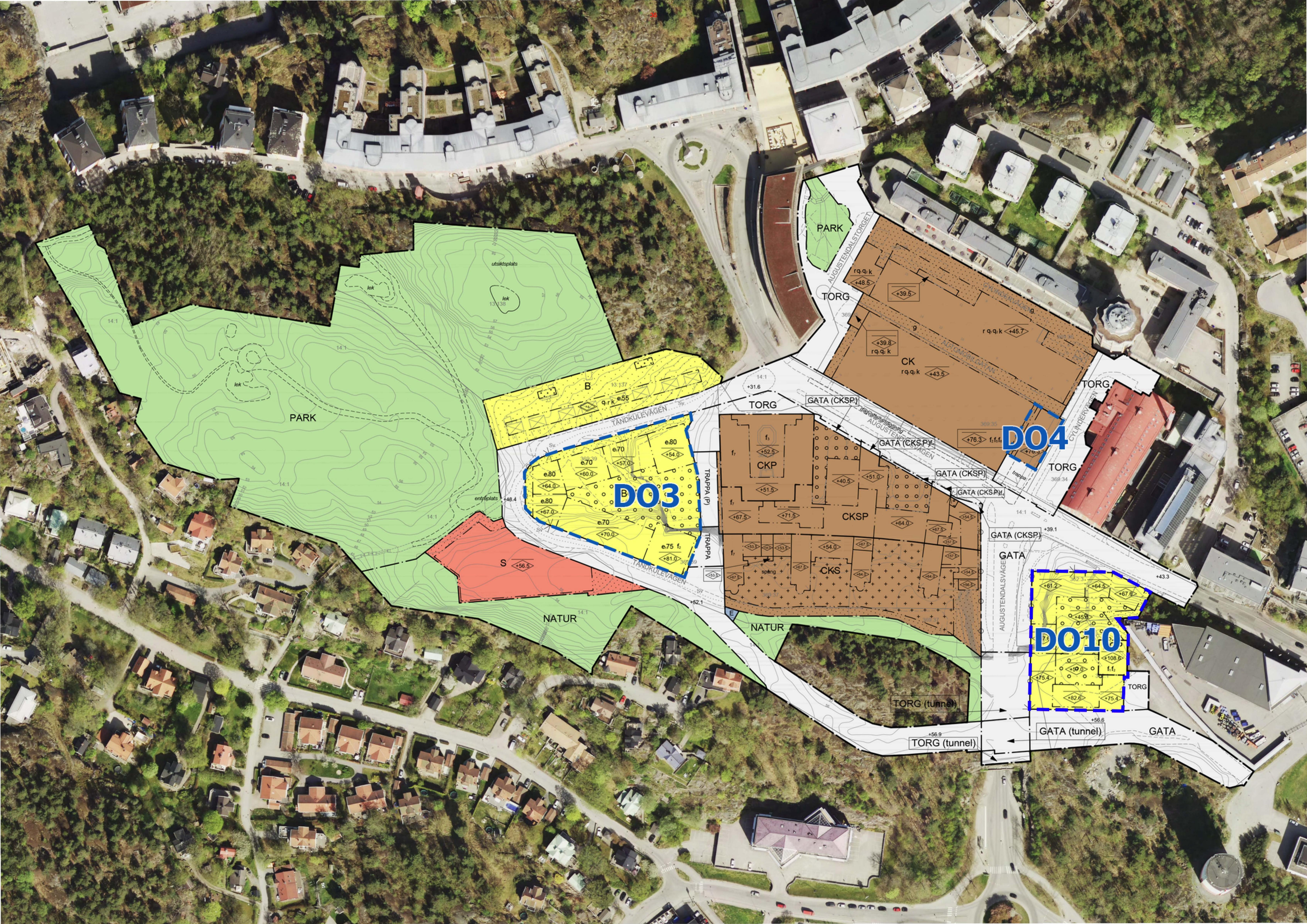
.....
Namnförtydligande

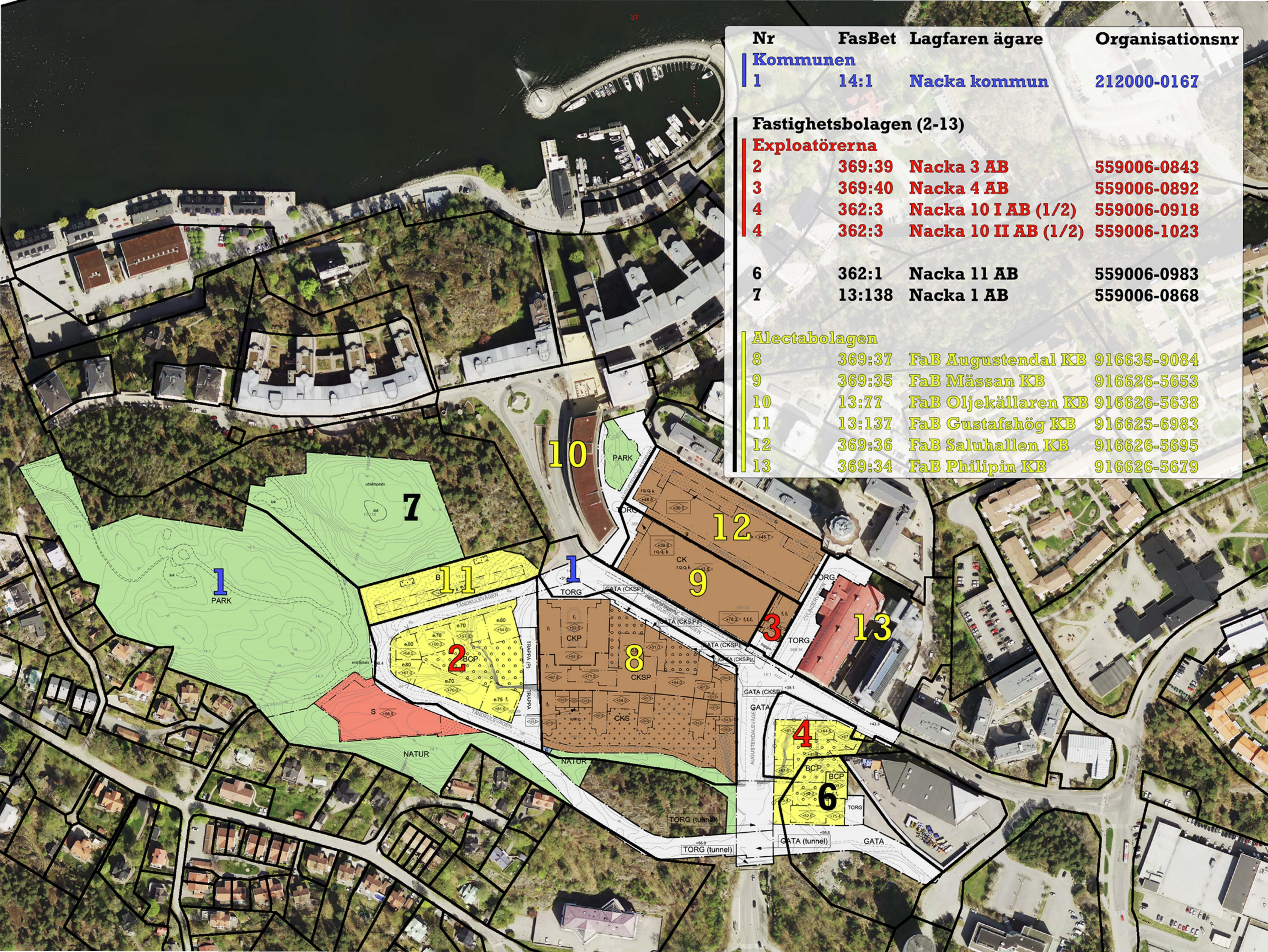
..... den
För Fastighetsbolaget Philipin KB

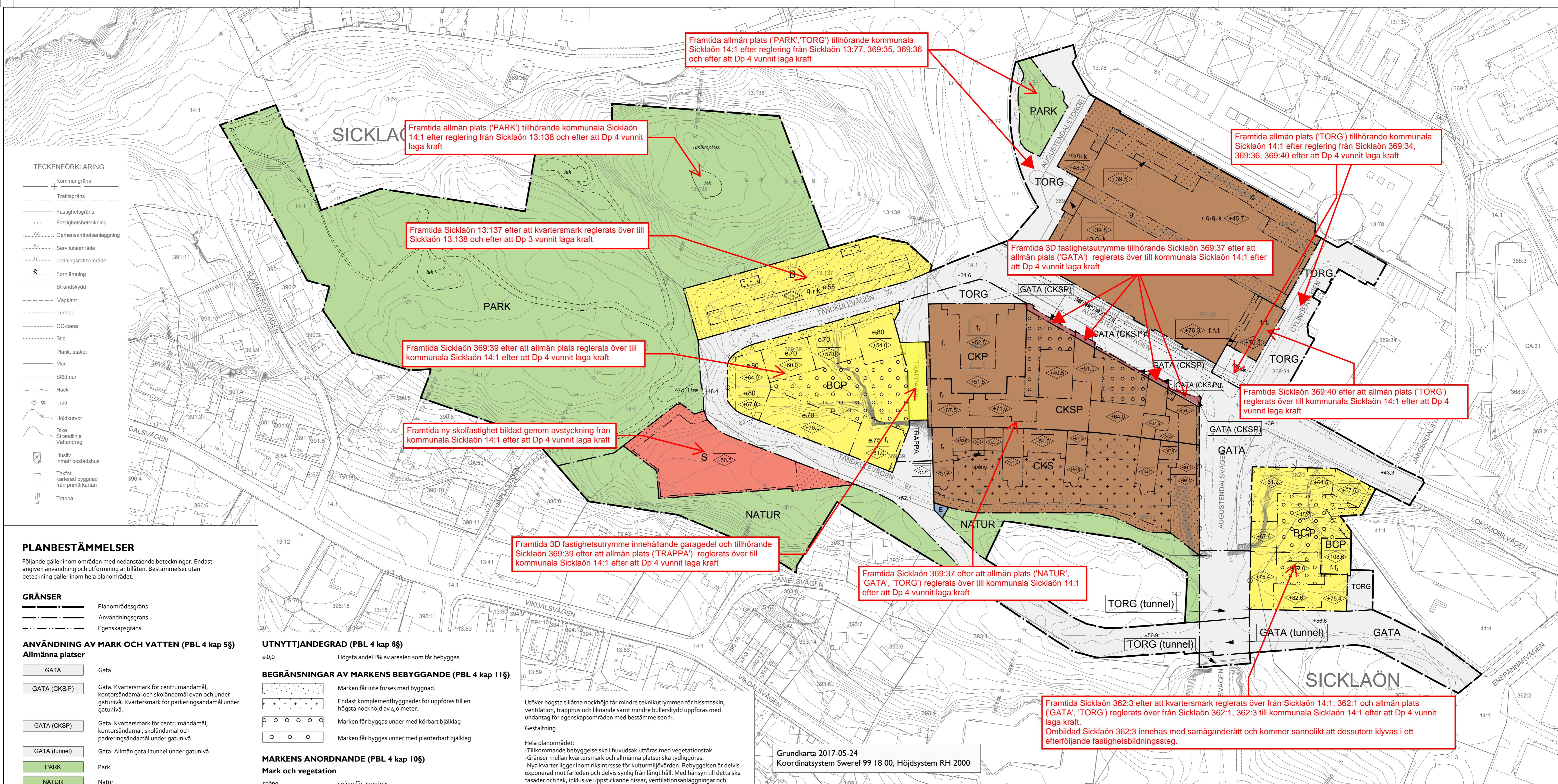
.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande









Bilaga 3 - Översiktskarta redovisande framtida fastighetsindelning inom Södra Nacka strand, delplan 4

ANDLING

Bilaga 4

Delområde	Part enligt explateringsavtal	Bostäder	Bostad	Verksamhet	BTA	Ljus BTA Bostad	Ljus BTA Verksamhet	Total Ljus BTA	Ljus BTA/BTA	Klassificering	Andel kostnader	% av kostnader	Detaljplan
3 (bostäder)	Nacka 3 AB	165	15 492	0	15 492	14 126	0	14 126	0,91	1,0	14 126	24,2%	DP4
4 (hotell/kontor)	Nacka 4 AB	0	0	4 419	4 419	0	4 014	4 014	0,91	0,5	2 007	3,4%	DP4
10 (bostäder)	Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB	199	19 425	0	19 425	15 835	0	15 835	0,82	1,0	15 835	27,1%	DP4
10 (verksamhet)	Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB	0	0	830	830	0	830	830	1,00	0,5	415	0,7%	DP4
Förskola (NK)	Nacka kommun	0	0	2000	2000	0	1 757	1 757	0,88	0,3	527	0,9%	DP4
11 Oscar Properties(bostäder)	Nacka kommun	100	10 000	0	10 000	8 785	0	8 785	0,88	1,0	8 785	15,0%	DP7
11 NK (bostäder)	Nacka kommun	30	3 000	1	3 000	2 635	1	2 636	0,88	2,0	5 272	9,0%	DP7
11 (verksamhet)	Nacka kommun	0	0	600	600	0	527	527	0,88	0,5	264	0,5%	DP7
11 (förskola)	Nacka kommun	0	0	900	900	0	791	791	0,88	0,3	237	0,4%	DP7
12(NK), bostäder	Nacka kommun	60	6 000	0	6 000	5 271	0	5 271	0,88	1,0	5 271	9,0%	DP7
12(NK), verksamhet	Nacka kommun	0	0	500	500	0	439	439	0,88	0,5	220	0,4%	DP7
12(Castellum), bostäder	Nacka kommun	60	6 000	0	6 000	5 271	0	5 271	0,88	1,0	5 271	9,0%	DP7
12(Castellum), verksamhet	Nacka kommun	0	0	500	500	0	439	439	0,88	0,5	220	0,4%	DP7
Totalt		614	59 917	9 750	69 666	51 922	8 798	60 720			58 448	100,00%	

Överenskommelse om fastighetsreglering med mera Södra Nacka Strand, detaljplan 4

1. Ärende

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 14:1 m.fl, Nacka kommun

2. Berörda fastigheter

Nacka Sicklaön 14:1, 13:77, 13:138, 362:1, 362:3, 369:34, 369:36, 369:35, 369:37, 369:39, 369:40

3. Ansökan

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning. Den lämnas omgående efter underskrift, genom kommunens försorg, till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

4. Överenskommelse

Under förutsättning att

- Nacka kommun senast 2018-05-31 beslutar om att godkänna denna överenskommelse och
- detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, antas av Nacka kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft

är undertecknade överens om följande:

5. Fastighetsreglering, marköverföring

Marköverföringar ska genomföras i enlighet med nedanstående tabell

Figurnr.	Kartbilaga	Areal, kvm	Fastighet som avstår	Fastighet som erhåller	2D-område eller 3D- utrymme
1	1, 2	9 363	Sicklaön 13:138	Sicklaön 14:1	2D-område
2	1, 2	4 051	Sicklaön 369:39	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D- utrymme ¹
4	1, 2	2 337	Sicklaön 13:77	Sicklaön 14:1	2D-område
5	1	245	Sicklaön 369:36	Sicklaön 14:1	2D-område
6	1, 2	463	Sicklaön 369:35	Sicklaön 14:1	2D-område
7	1, 2	1 024	Sicklaön 369:37	Sicklaön 14:1	2D-omr med undantag för 3D- utrymme ²
8	1, 2	978	Sicklaön 369:37	Sicklaön 14:1	2D-område
10	1, 2	281	Sicklaön 369:40	Sicklaön 14:1	2D-område
11	2	141	Sicklaön 369:36	Sicklaön 14:1	2D-område
12	2	1 739	Sicklaön 369:34	Sicklaön 14:1	2D-område
13	1, 2	888	Sicklaön 362:3	Sicklaön 14:1	2D-område
14	2	38	Sicklaön 362:3	Sicklaön 14:1	2D-område
16	2	2 348	Sicklaön 362:1	Sicklaön 14:1	2D-område
18	2	245	Sicklaön 14:1	Sicklaön 362:3	2D-område
19	2	63	Sicklaön 14:1	Sicklaön 362:3	2D-område
20	2	1921	Sicklaön 362:1	Sicklaön 362:3	2D-område
G	1	3	Sicklaön 14:1	Sicklaön 369:37	3D-utrymme ³

- 1) 3D-utrymmet är betecknat A på karta 2. 3D-utrymmets gräns uppåt löper på ovansida skyddsbetong, som således hör till 3D-utrymmet. 3D-utrymmena gräns löper nedåt som huvudprincip en meter under undersida grundkonstruktion.
- 2)
 - a. Inom figur C finns två olika 3D-utrymmen där ett är beläget under markplan och ett ovan mark. Det lägre betecknas här C_1 och det övre C_2 . C_2 avgränsas nedåt 4,0 meter över markplanet och uppåt av nivån +51,0. Avgränsning C_1 , se nedan.
 - b. Inom figur E finns två olika 3D-utrymmen där ett är beläget under markplan och ett ovan mark. Det lägre betecknas här E_1 och det övre E_2 . E_2 avgränsas nedåt 4,0 meter över markplanet och uppåt av nivån +64,0. Avgränsning E_1 , se nedan.
 - c. Utrymme B och C_1 utgör ett sammanhängande 3D-utrymme och utrymme D, E_1 , F och G utgör ett sammanhängande 3D-utrymme. Dessa 3D-utrymmens gräns uppåt löper på ovansida skyddsbetong och tätskikt, som således hör till 3D-utrymmet. 3D-utrymmena gräns nedåt löper som huvudprincip en meter under undersida grundkonstruktion.
- 3) 3D-utrymmet är betecknat G på bilaga 1. 3D-utrymmets gräns uppåt löper på ovansida skyddsbetong, som således hör till 3D-utrymmet. 3D-utrymmets gräns nedåt löper som huvudprincip en meter under undersida grundkonstruktion.

6. Fastighetsreglering, nya servitut

Servitut ska upplåtas i enlighet med nedanstående beskrivning. För den händelse att lantmäterimyndigheten inte kan besluta om upplåtelse av officialservitut ska servitutsavtal med motsvarande innebörd tecknas och skrivas in.

6.1 Väg

Ändamål: Väg

Till förmån för: Sicklaön 14:1

Belastar: Sicklaön 369:36

Servitutet omfattar: Rätt att för trafik med sopbilar använda Cylindervägen, se bilaga 3.

6.2 Belysningsanläggningar

Ändamål: Belysningsanläggning

Till förmån för: Sicklaön 14:1

Belastar: Sicklaön 369:35

Servitutet omfattar:

Rätt att för belysning av allmän plats anlägga, behålla, drift- och underhållsåtgärda samt förnya vägghängd belysningsanläggning inklusive armaturer, ledningar, kopplingsdosor med mera. Servitutet omfattar rätt att göra infästningar i fasader och andra byggnadskonstruktioner. Anläggningens ungefärliga läge framgår av bilaga 4.

Arbeten ska utföras försiktig med hänsyn till befintliga anläggningar. Innan större underhålls- eller förnyelseåtgärder vidtas ska samråd ske med ägaren av belastad fastighet.

6.3 Belysningsanläggningar

Ändamål: Belysningsanläggning

Till förmån för: Sicklaön 14:1

Belastar: Sicklaön 369:37, 369:39

Servitutet omfattar:

Rätt att för belysning av allmän plats anlägga, behålla, drift- och underhållsåtgärda samt förnya vägghängd belysningsanläggning inklusive armaturer, ledningar, kopplingsdosor med mera. Servitutet omfattar rätt att göra infästningar i fasader och andra byggnadskonstruktioner. Anläggningens ungefärliga läge framgår av bilaga 5.

Arbeten ska utföras försiktigt med hänsyn till befintliga anläggningar. Innan större underhålls- eller förnyelseåtgärder vidtas ska samråd ske med ägaren av belastad fastighet.

6.4 Rökluckor Augustendalsvägen

Ändamål: Rökluckor

Till förmån för: Sicklaön 369:37

Belastar: Sicklaön 14:1

Servitutet omfattar:

Rätt att anlägga, underhålla och förnya rökluckor i allmän platsmark. Rökluckorna får inte utföras eller vara utförda på ett sådant sätt att gång- och cykeltrafik eller drift och underhåll av områdena försvåras. Rökluckorna ska vara dimensionerade för att tåla gång- och cykeltrafik samt trafik med fordon för exempelvis snöröjning. Rökluckornas ungefärliga läge framgår av bilaga 6.

Marknivån kommer att ändras i samband med genomförandet av detaljplan. Ägaren av förmånsfastigheten ansvarar och bekostar anpassning av rökluckorna till de nya marknivåerna.

6.5 Stödmur för torg

Ändamål: Stödmur

Till förmån för: Sicklaön 14:1

Belastar: Sicklaön 369:36

Servitutet omfattar:

Rätt att inom område markerat Sv på bilaga 7 anlägga underhålla och förnya stödmur under mark för torgets behov.

6.6 Stödmur för ventilation

Ändamål: Infästningar

Till förmån för: Sicklaön 14:1

Belastar: Sicklaön 369:36

Servitutet omfattar:

Rätt att inom områden markerade Sv på bilaga 8 anlägga underhålla och förnya stödmur under mark.

7 Ersättning

Ägaren av Sicklaön 362:3 ska till ägaren av Sicklaön 14:1 betala sammanlagt 16 000 000 kr som ersättning för markområden figur 18 och figur 19, varav 12 727 273 kronor är hänförligt till markområde i figur 18 och 3 272 727 kronor är hänförligt till markområde i figur 19.

Ersättningen ska betalas senast en vecka efter det att förrätningen vunnit laga kraft.

I övrigt ska ingen ersättning ska betalas.

8 Tillträde

Tillträde ska ske när detaljplan för Södra Nacka Strand, detaljplan 4, vunnit laga kraft.

9 Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna betalas av ägaren till Sicklaön 13:77, Fastighetsbolaget Oljekällaren KB.

10 Aktmottagare

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till:

- Nacka kommun, att Anna Dolk
- danor.ghersinich@lecta.com
- johan.norrsell@naisvefa.se

11 Kontaktpersoner

Kontaktperson i förrätningen för Nacka kommun är:
Anna Dolk, tel. 08-718 80 24, anna.dolk@nacka.se

Kontaktperson för Nacka Sicklaön 13:77, 369:34, 369:35, 369:36, 369:37 är: Danor Ghersinich, tel. 08-441 62 43, e-post: danor.ghersinich@lecta.com

Kontaktperson för Nacka Sicklaön 13:138, 362:1, 362:3, 369:39, 369:40 är: Johan Norrsell, tel. 010-603 86 96, e-post: johan.norrsell@naisvefa.se

Denna överenskommelse har upprättats i ett original som ska lämnas till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Parterna ska erhålla varsin kopia av överenskommelsen.

Underskrifter

Datum:..... Mats Gerdau Kommunstyrelsens ordförande, Nacka kommun för Sicklaön 14:1, Nacka kommun	Datum:..... Ulf Crichton Mark- och exploateringschef, Nacka kommun för Sicklaön 14:1, Nacka kommun
Datum:..... Namnförtydligande: för <ul style="list-style-type: none"> • Sicklaön 13:138, Nacka 1 AB (org.nr. 559006-0868) • Sicklaön 369:39, Nacka 3 AB, 559006-0843 • Sicklaön 369:40, Nacka 4 AB, 559006-0892 • Sicklaön 362:3, Nacka 10 I AB, 559006-0918 • Sicklaön 362:3, Nacka 10 II AB, 559006-1023 	Datum:..... Namnförtydligande: för <ul style="list-style-type: none"> • Sicklaön 13:77, Fastighetsbolaget Oljekällaren KB (org.nr. 916626-5638) • Sicklaön 369:34, Fastighetsbolaget Philipin Kommanditbolag, 916626-5679 • Sicklaön 369:35, Fastighetsbolaget Mässan Kommanditbolag, 916626-5653 • Sicklaön 369:36, Fastighetsbolaget Saluhallen KB, 916626-5695 • Sicklaön 369:37, Fastighetsbolaget Augustendal Kommanditbolag, 916635-9084
Datum:..... Namnförtydligande: för <ul style="list-style-type: none"> • Sicklaön 362:1, Nacka 11 AB 559006-0983 	

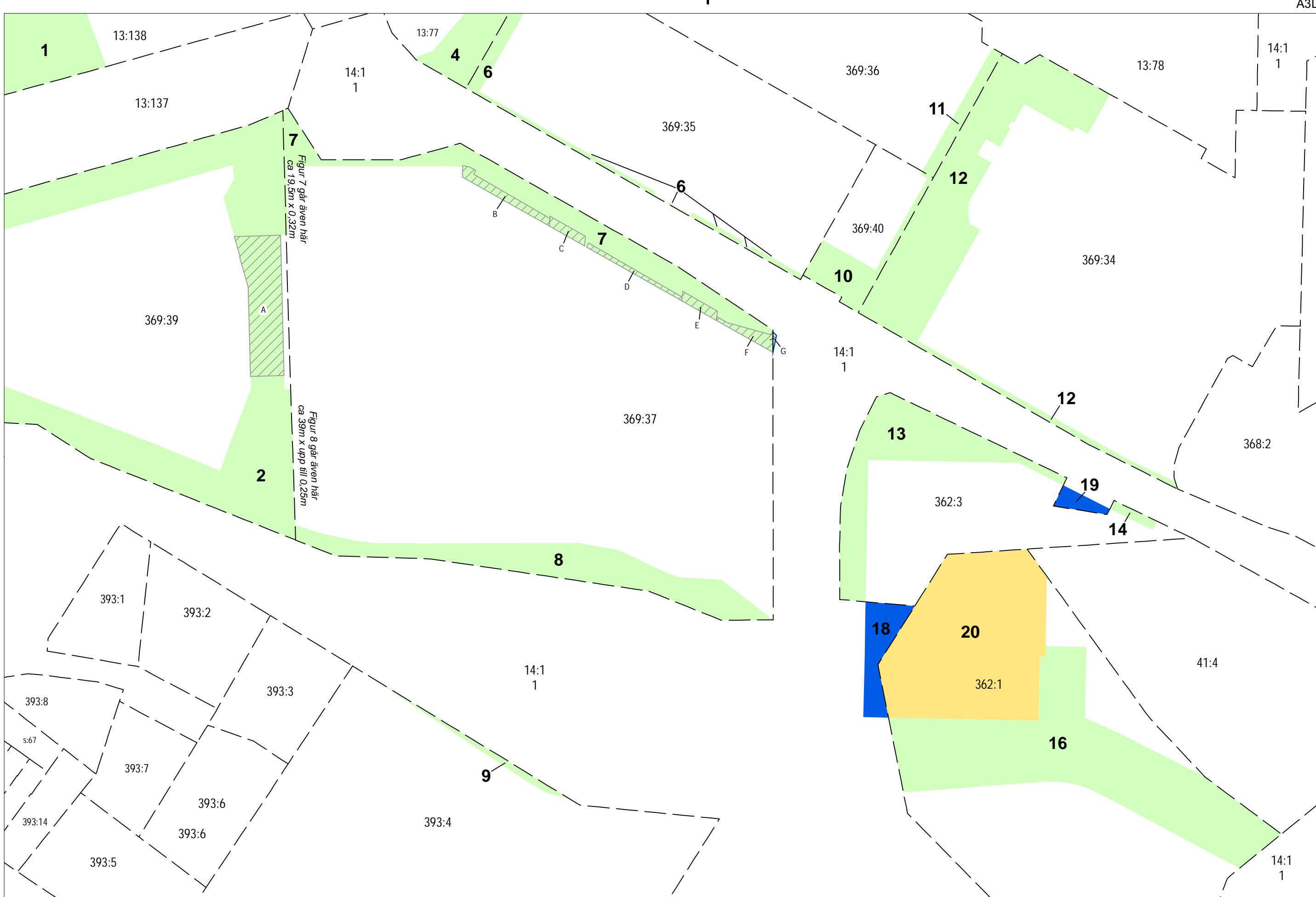
Bilaga 1

Karta 1 dp4

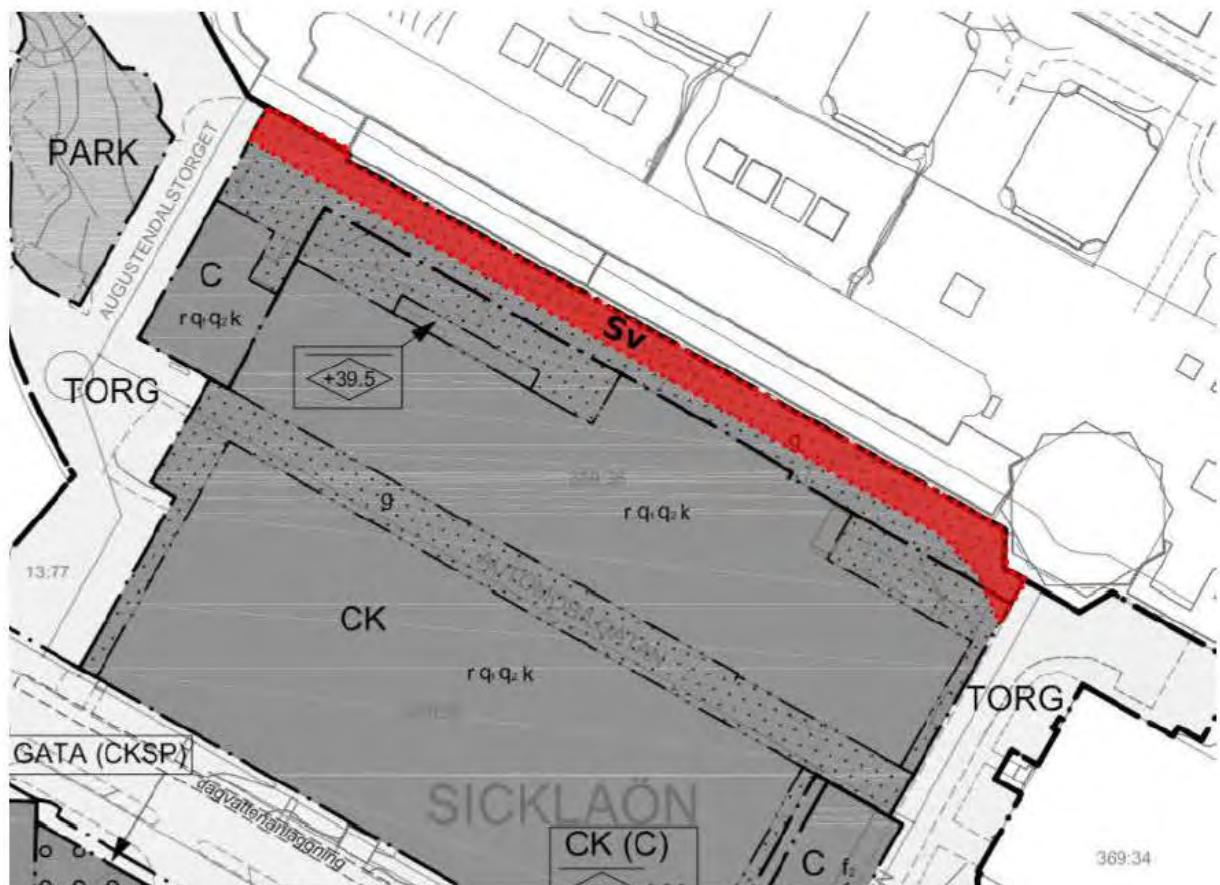


Bilaga 2

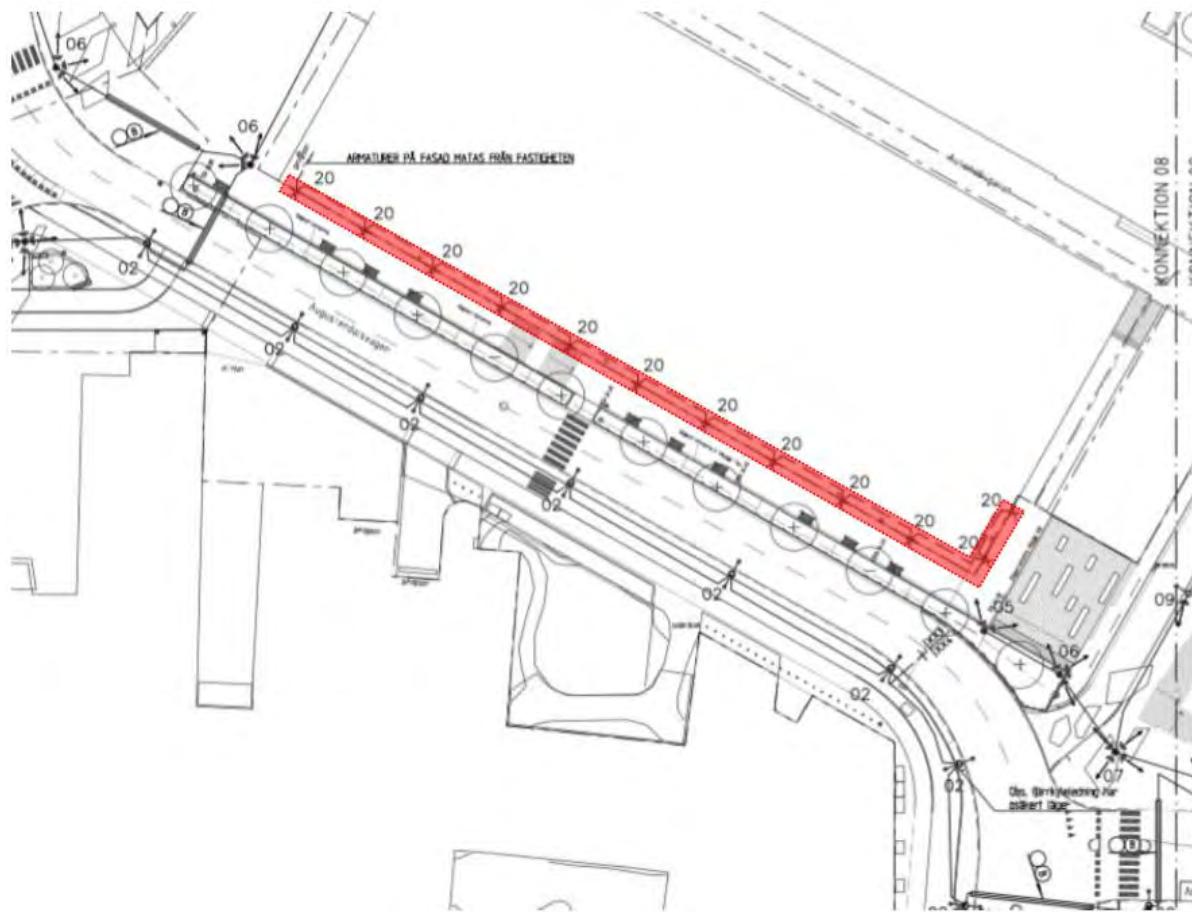
Karta 2 dp4



Bilaga 3
till överenskommelse om fastighetsreglering
Nacka Strand, dp4

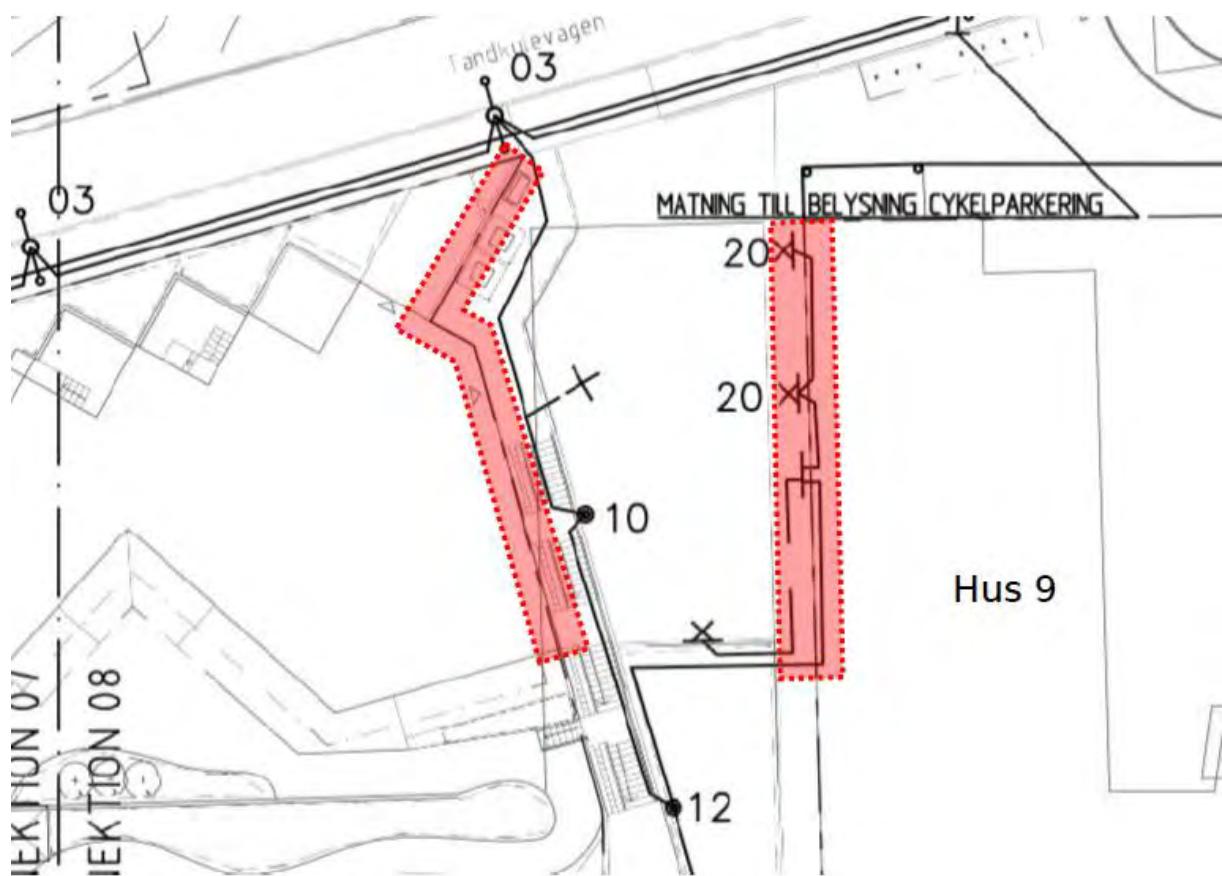


Bilaga 4
till överenskommelse om fastighetsreglering
Nacka Strand, dp4



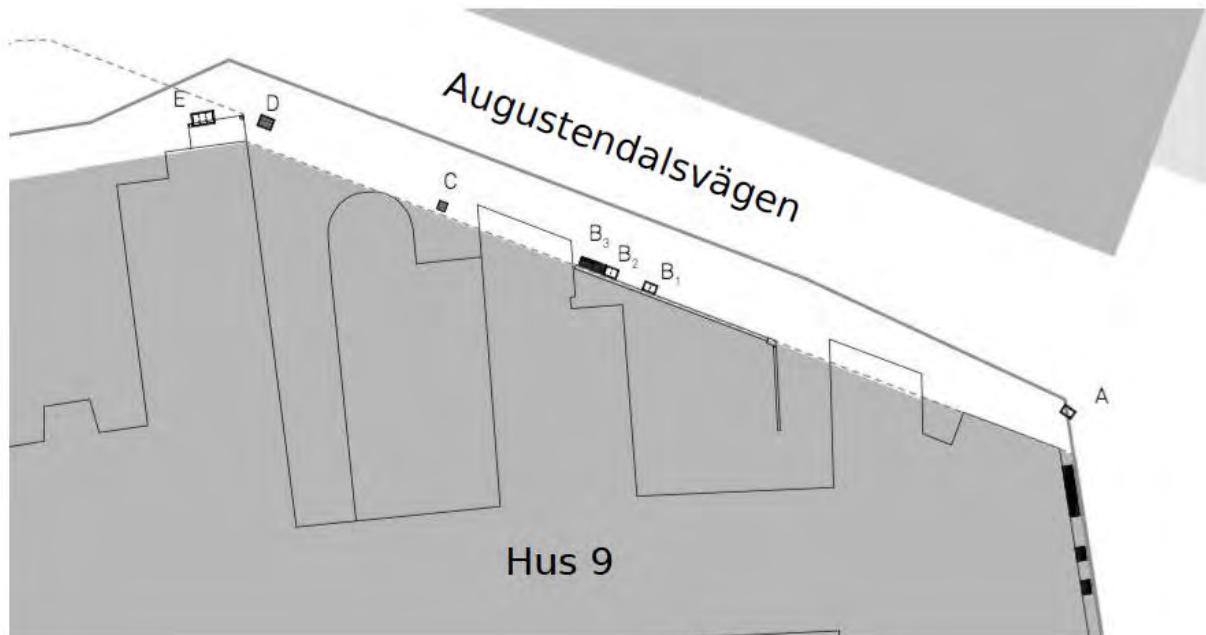
Servitut belysningsanläggning

Bilaga 5
till överenskommelse om fastighetsreglering
Nacka Strand, dp4



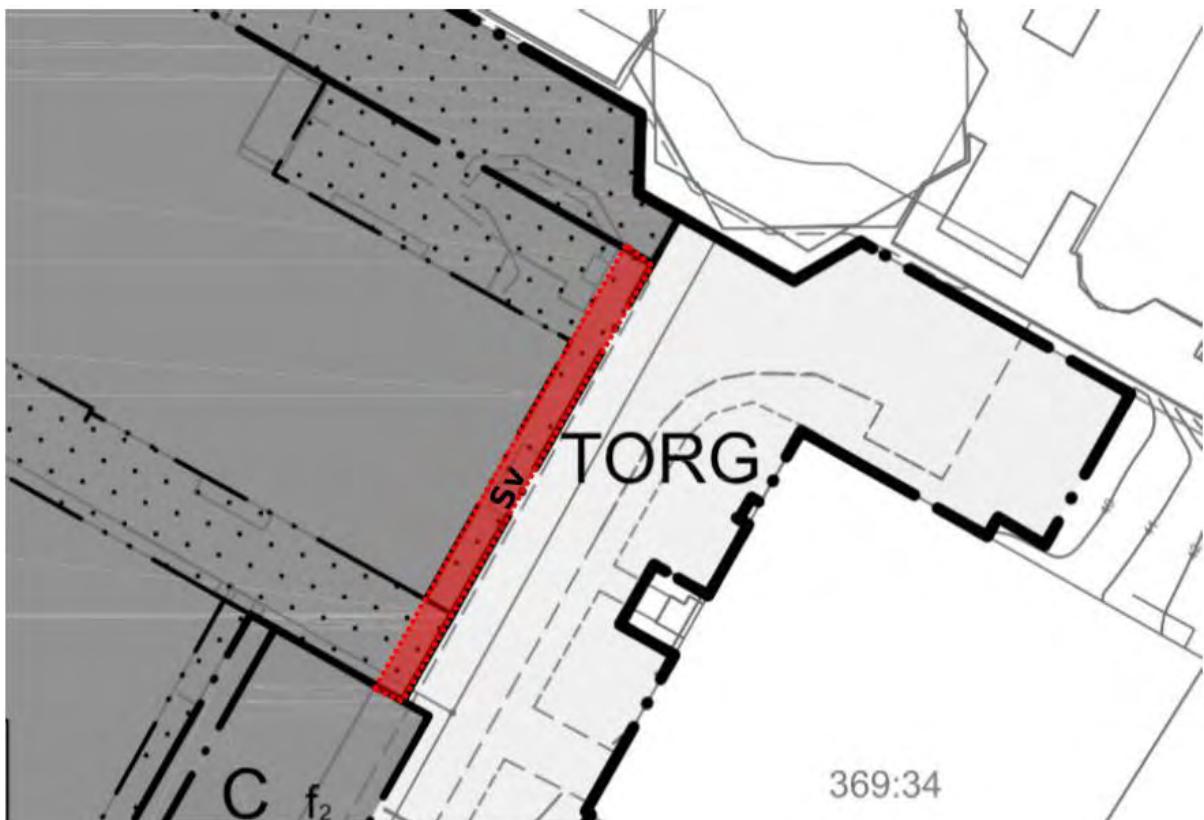
Servitut belysningsanläggning

Bilaga 6
till överenskommelse om fastighetsreglering
Nacka Strand, dp4



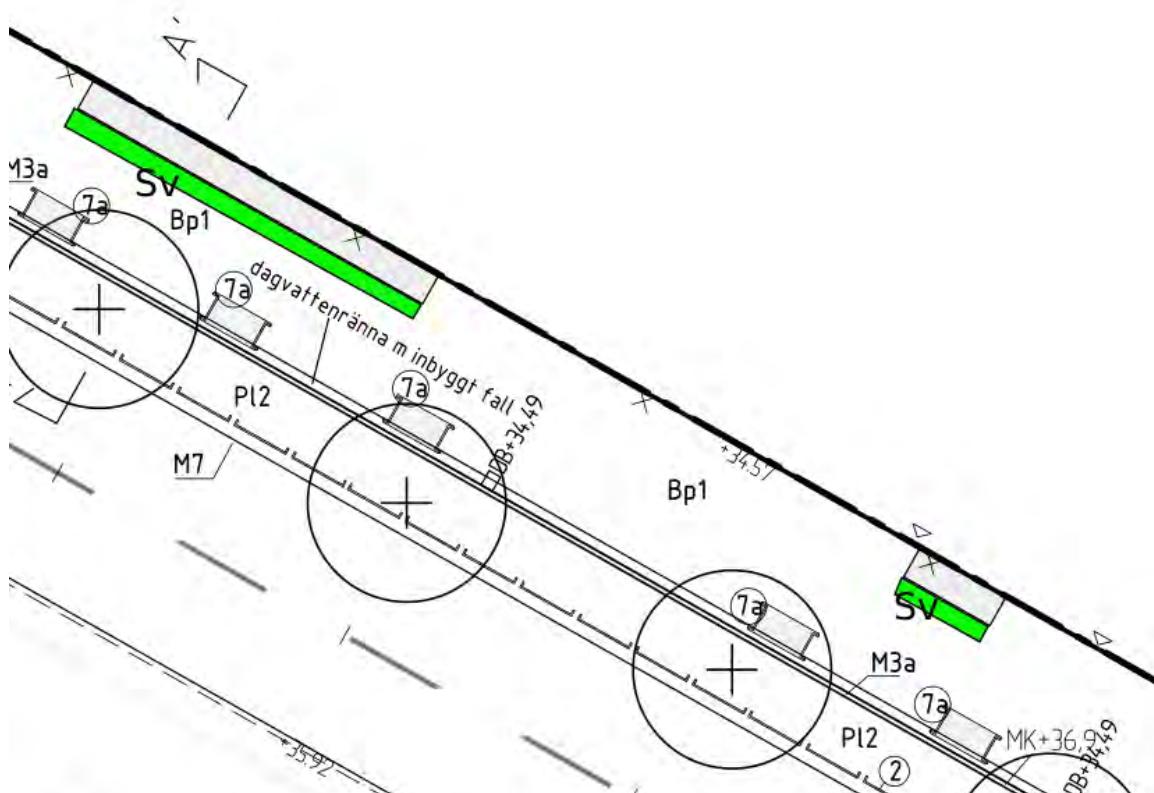
Servitut för rökluckor betecknade A –E ovan.

Bilaga 7
till överenskommelse om fastighetsreglering
Nacka Strand, dp4

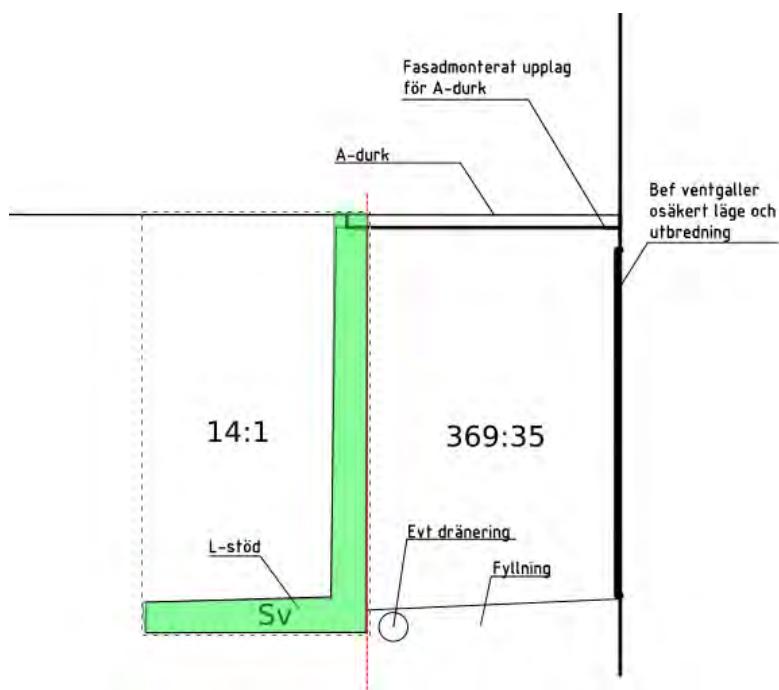


Servitut avseende stödmur under mark inom rödmarkerat område.

Bilaga 8
 till överenskommelse om fastighetsreglering
Nacka Strand, dp4



Servitut avseende stödmur under mark inom grön markerade områden



HANLINGSFÖRTECKNING

REDM		UPPDRAF Infrastrukturprojektet 20006			ANTAL BLAD 2	BLAD NR 1
					UPPDRAFSNUMMER	
SYSTEMHANDLING DP3			SIGN DME	HANDLÄGGARE		
		DATUM 2016-05-16	SENASTE ÄNDRING 2017-09-18			
DICIPLIN	ANTAL	HANLINGENS INNEHÅLL	REV	HANLINGSDATUM	ÄNDRINGS DATUM	
00 Arkitekt	1	Snedbanehiss	X	2016-03-01	2016-05-10	
	1	Nacka nätstation skiss färgsättning	-	2016-11-01		
01 Berg	5	Bergarbeten	X	2016-05-13	2017-03-09	
02 Landskap	58	Landskapshandlingar	X	2016-03-01	2017-08-29	
04 Brand	1	Brandtekniskt utlåtande	-	2016-03-01		
06 Trafik	51	Trafik	X	2016-05-13	2017-06-30	
07 Parkering	1	Parkeringsutredning	X	2016-05-13	2017-08-24	
11 Geoteknik	9	Geoteknik	X	2016-05-13	2016-11-01	
20 Konstruktion						
K1	34	Konstruktionshandlingar	X	2016-05-13	2017-03-09	
K2	7	Flytbrygga	-	2016-03-01		
51 Ledningssamordning	21	Ledningssamordningshandlingar	X	2016-03-01	2017-06-30	
53 VA	39	Vatten och avlopp	X	2016-03-01	2017-06-30	
55 Kylysystem	7	Sjökyla	X	2016-03-01	2017-05-17	
56 Värmsystem	11	Värmesystemshandlingar	-	2016-03-01		
61 El Tele Kanalisation	12	Scanova-handlingar	X	2016-05-13	2017-03-07	
63 Belysning	27	Belysningshandlingar	X	2016-10-21	2017-06-30	
70 Transportsystem	1	Snedbanehiss	-	2016-03-01		
90 Avfall	5	PM Avfall, Nacka Strand DP3 PM Avfall, Nacka Strand DP4 PM Verksamhetssoprum Nacka Strand		2015-09-25 2017-05-27 2016-11-04	2017-01-20	
91 Övriga Handlingar	1	Kostnadsbedömning NACKA KOMMUN	-	2016-05-31		
	1	Arbetsmiljöplan	X	2015-11-03	2016-02-22	
99 Tillståndsbedömning	36	Tillståndsbedömning DP3 och DP4	-	2013-11-20	2017-06-13	

HANDELINGSFÖRTECKNING

REDM		UPPDAG Infrastrukturprojektet 20006	ANTAL BLAD 2	BLAD NR 2
			UPPDAGSNUMMER	
SYSTEMHANDLING DP3			SIGN DME	HANLÄGGARE
			DATUM 2016-05-16	SENASTE ÄNDRING 2017-09-18
DICIPLIN	ANTAL	HANDELINGENS INNEHÅLL	REV	HANDELINGSDATUM
Modellfiler				ÄNDRINGS DATUM
02 Landskap	2	Landskapshandlingar L-10-P001 L-10-P001-TF		2017-07-04 2017-07-04
06 Trafik	8	Trafik T160101 T16P0001 T16P0101 T16P0102 T16P0103 T16P0104 T16P0105 T16S0101		2017-07-04 2017-07-04 2017-07-04 2017-07-04 2017-07-04 2017-07-04 2017-07-04 2017-07-04
20 Konstruktion	4	Konstruktionsritningar K-20-P0001 K-20-S08 K-20-S12 K-20-S13		2017-05-16 2017-05-16 2017-05-16 2017-05-16
53 VA	1	Vatten och avlopp R-51-P001		2017-06-30
55 Kylsystem	1	Sjökyla U-55-P001		2017-05-16
63 Belysning	1	Belysningshandlingar E-63-P001		2017-06-30

Bilaga 7: Projektering och produktion jämte genomförande av allmänna anläggningar och kvartersmark

Bilagor till denna bilaga:

Bilaga A: Behovsanalys Nacka strand, Wiklunds 161028

Bilaga B: Organisationsstruktur mötesforum

Bilaga C: Utbyggnadsordning

Bilaga D: Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna anläggningar samt separering av konstruktioner

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Innehåll

§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSVAR	3
1.1 BAKGRUND	3
1.2 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
§ 2 SAMORDNING OCH ORGANISATION	4
2.1 SAMORDNING	4
2.2 ORGANISATION.....	5
§ 3 GENERELLT OM GENOMFÖRANDE.....	8
3.1 UΤBYGGNADSORDNING	8
3.2 LEVERANSER TILL BYGGOMRÅDE	8
3.3 INFÖR PRODUKTION	8
3.4 UNDER PRODUKTION.....	9
3.5 SAMORDNING MED LEDNINGSÄGARE	10
§ 4 ANSVAR OCH OMFATTNING AV PROJEKTERING OCH PRODUKTION RELATERAT TILL ALLMÄN PLATS	10
4.1 ANSVAR FÖR PROJEKTERING OCH PRODUKTION	10
4.2 OMFATTNING.....	10
4.3 SEPARERING AV KONSTRUKTIONER	11
4.4 ÄNDRING AV OMFATTNING	11
§ 5 ALLMÄN PLATS – EXPLOATÖREN BYGGER UT	11
5.1 ALLMÄNT, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	11
5.2 PROJEKTERING OCH GRANSKNING, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	12
5.3 INFÖR PRODUKTION, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR.....	12
5.4 UNDER PRODUKTION ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	12
5.5 BESIKTNING OCH GARANTI, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR.....	13
5.6 RELATIONSHANDLINGAR, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	13
§ 6 ALLMÄN PLATS – KOMMUNEN BYGGER UT	13
6.3 ENTREPENADUPPHANDLING.....	14
6.4 UΤBYGGNAD	15
§ 7 KOMMUNIKATION	16
7.1 INFORMATION OCH KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN M.FL.	16
7.2 INFORMATIONS- OCH BYGGSKYLTAR.....	16
7.3 KONSTEN ATT SKAPA STAD	17

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSVAR

1.1 BAKGRUND

För att kunna genomföra detaljplanerna inom Nacka strand behöver arbetena samordnas. Nacka strand är ett störningskänsligt område inom vilket flertalet olika typer av arbeten ska äga rum parallellt samtidigt som det finns begränsad tillgång till in- och utfart, etableringsytor mm. Det är dessutom flera parter som ansvarar för projektering och byggnation av områden som direkt angränsar till varandra. I anslutning till Nacka strand planeras och genomför Kommunen, Trafikverket och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana projekt som kan komma att påverka genomförandet inom Nacka strand. Detta ger upphov till stora behov av samordning av genomförandet i Nacka strand. Kommunen har låtit ta fram en tidig behovsanalys kring logistikförutsättningarna i Nacka strand, Bilaga A, som visar behovet av samordning under utbyggnadsperioden. Till undvikande av missförstånd antecknas att Bilaga A endast biläggs i informationssyfte och således inte i sig är styrande.

Samma definitioner som anges i Exploateringsavtalet tillämpas inom denna bilaga.

1.2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Exploatörerna är införstådda med att tidplanen för utbyggnad av Planområdet ska samordnas med utbyggnaden av Centrala Nacka, övriga Nacka stad samt med övrig exploatering och utbyggnad av allmän plats inom Nacka strand.

Exploatörerna är även införstådda med att det kring Planområdet finns många inblandade aktörer och parallella projekt samt att en grundförutsättning för exploateringen enligt Exploateringsavtalet därmed är att samverkan sker med dessa andra aktörer.

Exploatörerna är införstådda med att det finns begränsat utrymme för upplagsplats och etablering och att respektive Exploatör och/eller Kommunen och/eller övriga exploitörer inom området kommer att behöva samsas om samma områden. De slutliga formerna för detta är inte fastlagda vid Exploateringsavtalets ingående. Kommunens vidare arbete ska leda fram till en planering av utbyggnaden med tidplan, etableringsytor, byggtransportstyrning, utbyggnadsordning, tillfälliga anordningar med mera som har fokus på att skapa förutsättningar för ett effektivt byggande för Exploatörerna, Kommunen samt övriga exploitörer i området samt för att befintliga boende och verksamheter ska kunna bedriva sin verksamhet/vardag på bästa sätt möjligt. Kommunen och Exploatörerna, jämte övriga exploitörer i området, ska samverka i dessa frågor och vad det fördjupade arbetet resulterar i.

Parterna är införstådda med att Nacka strand är ett område med många skolelever, företag och boende och att hänsyn måste tas till deras behov och situation när utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark planeras och genomförs. Detta innebär bl.a. att det vid planering och genomförande av arbeten inom Planområdet ska tas erforderlig hänsyn till befintlig verksamhet jämte bebyggelse inom och i anslutning till Planområdet.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploatererna och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt Exploateringsavtalet. Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Exploaterernas respektive projektgrupp.

Exploatererna ska delta i informations- och kommunikationsgivning rörande utbyggnaden av Planområdet i stort, se paragraf 7.2 nedan, och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploater och intressenter.

Vad som anges i §§ 1-3 och 7 gäller för Exploaterernas arbeten relaterade till allmän plats inom Planområdet som respektive Exploater enligt § 4 ska utföra.

Vad som anges i §§ 2-7 nedan gäller såväl permanenta som provisoriska anläggningar inom Planområdet som anläggs/utförs under genomförandet av exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

§ 2 SAMORDNING OCH ORGANISATION

2.1 SAMORDNING

Kommunen ansvarar för att samordna entreprenader mellan allmän plats och kvartersmark för alla ingående entreprenader som ska utföras i Nacka strand från och med Detaljplanens antagande så länge Kommunen anser att det finns ett samordningsbehov. Exploaterernas arbeten enligt Exploateringsavtalet ska samordnas med Kommunens och övriga exploaterors arbeten. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Kommunen och Exploatererna ska löpande samråda i samordningsfrågor som rör Planområdet och åtaganden enligt Exploateringsavtalet vid möten enligt § 2.2 nedan. Exploatererna är införstådda med Kommunens roll som samordnare för hela Nacka strand och ska rätta sig efter de detaljbeslut kring genomförande, utbyggnadsordning, logistik, utbyggnadsordning, etableringsytor mm som Kommunen, med beaktande av vad som regleras i Exploateringsavtalet jämte därmed sammanhängande avtal/överenskommelser, fattar med hänsyn till att få en fungerande utbyggnad inom hela Nacka strand samt intilliggande utbyggnadsområden, så tillvida sådant beslut inte medför oskäliga kostnader eller andra, ur objektiv mening, negativa konsekvenser för Exploater, Fastighetsbolag och/eller exploateringen av Planområdet. Utgångspunkten är att parterna i mötesforum som anges i § 2.2 nedan ska söka finna samförståndslösningar.

Exploater är skyldig att löpande med tät intervaller informera Kommunen om åtgärder inom Nacka strand som Exploateren planerar att utföra. På motsvarande sätt ska Kommunen

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

informera Exploatörerna, Fastighetsbolag jämt berörda fastighetsägare inom Planområdet om åtgärder inom Nacka strand eller i Nacka stad i övrigt som Kommunen avser att utföra och som är av relevans för Exploateringsavtalet och/eller genomförandet härav. Former för hur detta ska ske beskrivs nedan, se § 2.2 nedan.

2.2 ORGANISATION

Exploatörernas och Kommunens organisation

Parterna ska sträva efter att ha en kompetent och beslutsmässig organisation i arbetet med detaljprojektering, framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling, anbudsutvärdering och i genomförandeskedet. Kommunens avsikt är härtmed att arbeta utifrån den projektmodell som Exploatörerna inför avtalstecknandet har tagit del av. Se även punkt 9.1 i Exploateringsavtalet. Till undvikande av missförstånd antecknas att Kommunen inte är bunden av att i alla delar arbeta i enlighet med projektmodellen, eftersom anpassningar i projektmodellen bl.a. kan behöva ske från fall till fall.

Kommunen genom dess projektledare ska senast 30 dagar efter att Detaljplanen är antagen skriftligen informera Exploatörerna vilka personer inom Kommunen som utgör Kommunens organisation i projektet. Detta gäller även vid eventuellt byte av personer.

Exploatör ska presentera en organisation för Kommunens projektledare och projektgrupp senast 30 dagar efter att Detaljplanen är antagen, så att samordning kan påbörjas. Exploatör ska informera Kommunen om eventuellt utbyte av person(er).

Då stor samordning behövs kring logistik och logistiklösningar ska Exploatör namnge minst en person som är dedikerad att arbeta med logistik relaterat till Exploatör åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploatör logistikansvarige ska närvara på veckoliga logistikmöten för att planera logistik och samordning.

Även kommunikationen kring byggnation och framtida planering är viktig och Exploatör ska därför namnge minst en person, som är ansvarig för kommunikation relaterat till Exploateringsavtalet och genomförandet härav, som ska samarbeta med Kommunens kommunikatör.

Kommunen har tagit fram en organisationsstruktur med mötesforum för samverkan och respektive Exploatör liksom Kommunen ska namnge personer med rätt mandat till respektive mötesforum.

Efter att Exploatörernas respektive Kommunens projektgrupper är meddelade ska ett möte bokas för genomgång av Exploateringsavtalet för att ytterligare tydliggöra Exploatörernas respektive Kommunens ansvar och vad Exploateringsavtalet innebär för respektive part.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Gemensam samverkansorganisation

Kommunen har tagit fram en mötesstruktur för hur samverkan mellan Exploatör, Kommunen och övriga Exploatörer ska ske, Bilaga B. Kommunen och Exploatören förbinder sig att delta med rätt person på de möten som ingår i mötesstrukturen samt handla efter det som bestäms i respektive mötesforum. Exploatörerna är även införstådda med möten, organisation och deltagare kan komma att ändras under arbetets gång efter överenskommelse mellan deltagande parter.

Nedan redogörs för den övergripande mötesstrukturen och vad de ska behandla för typ av frågor. Kommunen är sammankallande till samtliga möten. Fastighetsbolag och andra berörda fastighetsägare inom Planområdet ska vid behov kallas till möte enligt nedan. Kommunen ska ombesörja sådan kallelse.

Övergripande samordningsmöten genomförande

Mötena är inriktade på genomförandefrågor och behandlar de frågor som inte lösas i samordningsmöten för projektering och produktion. Vad gäller tidplan för utbyggnadsordning ska Kommunen och Exploatörerna i detta forum och med utgångspunkt i utbyggnadsordning enligt Bilaga C, i direkt anslutning till att Detaljplanen vinner laga kraft, stämma av tidplanen för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med Exploateringsavtalet. Mötet har mandat att besluta om avvikeler i ekonomi och tidplan relaterat till åtgärder/kostnader som är hänförliga till åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Deltagare på mötet är Kommunens projektledare och motsvarande roll hos respektive Exploatör med mandat att besluta om ekonomi och tidplan i nämnda avseenden. Mötena hålls var 3-6 vecka.

Samordnande projekteringsmöten

Mötet behandlar projekteringstidplaner, fångar upp oklarheter vad gäller projektering, synkar projektering (tex höjder, anslutningar mellan olika projekteringar mm). På mötena informeras om eventuellt behov av ändring av eller kompletterande utredning till systemhandling. Beslut rörande avvikelse från ekonomi och/eller tidplan kan dock ej fattas vid sådant möte. Deltagare på mötena från Kommunen är produktionssamordnare eller motsvarande roll samt delprojektledare genomförande som ansvarig för kommunens projektering. Respektive Exploatör deltar med ansvariga för projektering (allmän plats och vid behov även kvartersmark). Kommunen kollar ledningsägares ansvariga för projektering. Mötena hålls var 2-4 vecka.

Arbetsmöten samordnande projektering

Arbetsmöten bokas vid behov och kan gälla projektering vid ett specifikt gränssnitt, en särskild lösning eller annat som det finns behov av. Även granskningsmöten för de delar som

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploatör ansvarar för att projektera kan räknas som ett arbetsmöte projektering. Kommunen deltar med delprojektledare genomförande samt sakkunniga. Exploatör deltar med ansvarig för projektering för aktuellt område. Mötena hålls vid behov.

Samordnande produktionsmöten

Mötena behandlar detaljerade tidplaner för produktion, APD-planer, trafikavstängningsfrågor samt övergripande logistikfrågor. Beslut rörande avvikelse från ekonomi och/eller tidplan kan dock ej fattas vid sådant möte. Kommunen deltar med produktionssamordnare eller motsvarande roll, delprojektledare genomförande och/eller byggledare. Respektive Exploatör deltar med ansvariga för utbyggnad (ex platschef). Kommunen kallar ledningsägarnas ansvariga för utbyggnad. Mötena hålls var 3-6 vecka.

Arbetsmöten samordnande produktion

Mötena behandlar specifika produktionsfrågor i detalj. Kommunen deltar med lämplig person med kunskap om frågan och respektive Exploatör deltar med person med liknande roll. Mötena hålls vid behov.

Arbetsmöte logistik

Mötena behandlar logistikfrågor i detalj, leveransbokning, frågor kring checkpointlösning mm. Kommunen deltar med produktionssamordnare eller liknande roll samt byggledare. Respektive Exploatör deltar med ansvarig för logistik. Mötena hålls cirka en gång per vecka.

Samordnande kommunikationsmöten

Mötena behandlar gemensamma förhållningssätt, gemensam skyltning, avstämning av planerade aktiviteter för samordning mm. Mötena ska ha en övergripande karaktär. Kommunen deltar med kommunikatör och respektive Exploatör deltar med ansvariga personer för kommunikation/marknadsföring. Respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet deltar även med ansvarig person från förvaltare av befintliga lokaler/bostäder. Mötena hålls cirka en gång per kvartal.

Arbetsmöten samordnande kommunikation

Arbetsmötena behandlar frågor i detalj med en eller flera exploater i området. Behov av arbetsmöten som identifierats idag är möten kring bygginformation (sprängningar, avstängningar mm), konsten att skapa stad samt kommunikation till skolor/verksamheter i området. Respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet deltar även med ansvarig person från förvaltare av befintliga lokaler/bostäder. Mötena hålls vid behov, arbetsmöten kring bygginformation hålls cirka en gång per månad.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Avstämningsmöten exploateringsavtal

Mötens behandlar avstämning av Exploateringsavtalet, övergripande frågor kring ekonomi och tidplan relaterat till åtgärder/kostnader som är hänförliga till åtaganden enligt Exploateringsavtalet samt de övriga åtaganden som respektive Exploatör har i Exploateringsavtalet. Kommunen deltar med projektledare. Respektive Exploatör liksom Kommunen deltar med representant med mandat att fatta beslut kring tid och ekonomi i nämnda avseenden. Mötet hålls ca en gång per månad. Enskilda möten mellan Kommunen och Exploatör kan hållas vid behov.

Logistkmöten med befintliga aktörer

Kommunen kommer även att hålla logistkmöten med befintliga aktörer i området. Kommunen deltar med produktionssamordnare eller likande roll. Från respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet deltar ansvarig för befintliga lokaler/bostäder i området.

§ 3 GENERELLT OM GENOMFÖRANDE

3.1 UΤBYGGNADSORDNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga C, om inte Kommunen och Exploatörerna skriftligen och dessförinnan kommit överens om en annan ordning. Respektive part är införstådd med att utbyggnadsordningen kan komma att förändras under arbetets gång med hänsyn till nya förutsättningar som inte kunde förutses vid Exploateringsavtalets tecknande, varför parterna i gemensamt ska söka bra lösningar.

3.2 LEVERANSER TILL BYGGOMRÅDE

En gemensam bemannad checkpointlösning kommer, under del av projekttiden då faktiskt behov av sådan lösning föreligger, att upprättas för samtliga transporter till Nacka strand. Checkpointens exakta placering är inte bestämt vid Exploateringsavtalets tecknande. Denna kommer eventuellt samutnyttjas med övriga stadsbyggnadsprojekt norr om väg 222. Exploatör förbinder sig att använda checkpointlösningen.

Exploatör förbinder sig att skriva in villkor för användande av checkpointlösning i sina kontrakt med entreprenörer inklusive leverantörer och distributörer så att dessa ska följa villkoret.

3.3 INFÖR PRODUKTION

Exploatörernas produktion inom Planområdet enligt Exploateringsavtalet ska samordnas med övrig produktion i området. Exploatör ska efter erforderlig underhandskontakt med Kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan för

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Kommunen. Av planen ska framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning, logistikplan och tider för provisorier.

Logistikplanen ska innehålla:

- a) APD-plan
- b) Utkast till leveransplan
- c) Tidplan med skeden för mark, grund, stomme respektive inflyttning
- d) Organisation
- e) TA-plan

Exploatör ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar, företagare och allmänhetens nyttjande av allmän plats. Särskilt viktigt är att det är planerat för säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Konsekvenserna av avstängningar med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter ska belysas. Exploatör ansvarar för och bekostar trafikanordningsplaner samt att dessa görs i god tid innan avstängning. Planerna inlämnas till och granskas av Nacka kommuns enhet för planering och tillstånd. Trafikanordningsplanerna måste godkännas av Nacka kommun innan arbete får påbörjas av Exploatör och/eller av Exploatörens entreprenörer/underentreprenörer. Avstängningar och kommunikation kring dessa ska samordnas med övrig avstängning och kommunikation i området.

I förekommande fall kan även schakttillstånd behövas för utförandet av Exploatörs åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploatör ansvarar för och bekostar ansökan om schakttillstånd, vilket granskas av Nacka kommuns enhet för planering och tillstånd. Schakttillstånd måste lämnas av Nacka kommun innan arbete får påbörjas av Exploatör och/eller av Exploatörens entreprenörer/underentreprenörer.

Innan Exploatör påbörjar sin produktion i enlighet med Exploateringsavtalet ska syn hållas för arbetsområde som gränsar till allmän plats. Vid syn ska arbetsområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen ska dokumenteras på sätt som överenskoms av parterna. Exploatör tar kontakt med Kommunen senast två veckor före produktionsstart för att boka tid för syn. Motsvarande ska gälla innan Kommunen påbörjar sin produktion för arbetsområde som gränsar till kvartersmark och/eller enskilda anläggningar, varvid Kommunen senast två veckor före produktionsstart tar kontakt med Fastighetsbolag för att boka syn.

3.4 UNDER PRODUKTION

Tidplaner för arbeten enligt Exploateringsavtalet ska hållas aktuella. Eventuella förseningar i gällande tidplan(er) ska anmälas till Kommunen och övriga Exploatörer ska tas upp på samordnande produktionsmöten.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
 till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploaterarna ansvarar för att hålla sina respektive arbetsområden fria från klotter under byggtiden. Detta gäller även sådan till arbetsområdet avgränsande sida som gränsar mot allmän plats. Exploater ska i möjligaste mån ta bort klotter inom 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar Kommunen bort kloppetret på Exploaterens kostnad.

Exploater ska tillse att Exploateren eller av denne anlitad entreprenör eller underentreprenör inte orsakar skador på allmänna anläggningar som Kommunen tagit över drift- och underhåll av. Om skada skulle uppstå ska punkten 8.3.3 i Exploateringsavtalet tillämpas.

Exploater respektive Kommunen ska bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras. Brister i säkerhet för allmänheten som part påtalar ska åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner för allmän plats kan alltid omprövas om trafiksäkerheten så kräver, oavsett datering av planen.

3.5 SAMORDNING MED LEDNINGSÄGARE

Kommunen eller av Kommunen anlitad entreprenör ansvarar för samordningen med ledningsägare inom området.

§ 4 ANSVAR OCH OMFATTNING AV PROJEKTERING OCH PRODUKTION RELATERAT TILL ALLMÄN PLATS

4.1 ANSVAR FÖR PROJEKTERING OCH PRODUKTION

Fastighetsbolagen är införstådda med att samordnad projektering av allmän plats ska ske inom Planområdet. Huvudprincipen är att Kommunen i enlighet med Exploateringsavtalet ansvarar för projektering och produktion av allmän plats inom Planområdet. I enlighet med vad som framgår nedan under denna paragraf (§ 4) finns det emellertid områden inom Planområdet där Exploater ansvarar för projektering och produktion av allmän platsmark samt områden där Fastighetsbolag kan komma att vidta åtgärder på kvartersmark, men som är nödvändiga för allmän plats.

4.2 OMFATTNING

Nacka 3 AB ansvarar för projektering och produktion av följande områden inom allmän plats inom Planområdet genomförs, se vidare systemhandling, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

1. Trappa mellan hus 9 och Delområde 3

Som följer av punkt 8.4 i Exploateringsavtalet är vidare vissa åtgärder på enskilda anläggningar nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar i enlighet med systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, se Bilaga D. Parterna är medvetna om att de åtgärder som tas upp i Bilaga D inte är komplett och att ytterligare åtgärder kan framgå av systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

4.3 SEPARERING AV KONSTRUKTIONER

Inom Planområdet finns ett antal enskilda konstruktioner som är sammanbyggda med allmänna anläggningar som ska övertas av Kommunen från Fastighetsbolag enligt Exploateringsavtalet. Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga sammanbyggda konstruktioner inom Planområdet. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare konstruktioner som måste separeras kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad och att samma principer för utförande och kostnadsansvar enligt Exploateringsavtalet gäller för sådana tillkommande sammanbyggda konstruktioner. De konstruktioner som idag är kända beskrivs och regleras i Bilaga D samt i systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

Samtliga sammanbyggda konstruktioner ska separeras, om inte annat redovisas i Bilaga D eller i systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, så att de allmänna anläggningarna är fristående, exempelvis vid nyanläggning av allmänna anläggningar intill befintlig fasad. Enskilda anläggningar får inte vara beroende av funktionen från de allmänna anläggningarna eller vice versa.

För avsteg från denna paragraf för varje specifik anläggning krävs skriftligt godkännande från chefen för Exploateringsenheten i Nacka kommun.

4.4 ÄNDRING AV OMFATTNING

Om det under projekteringens gång skulle framkomma att arbetet lösas mer effektivt genom en ändring i ansvar för produktion kan ändringar göras enligt principer i punkten 11.8 i Exploateringsavtalet.

§ 5 ALLMÄN PLATS – EXPLOATÖR BYGGER UT

5.1 ALLMÄNT, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Denna paragraf är avsedd att användas i kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar inom Planområdet. Denna § 5 gäller för arbeten relaterade till allmän plats inom Planområdet som Explotören enligt § 4 ska utföra.

Kommunen förutsätter att Explotören för in tillämplig reglering enligt denna paragraf i sina entreprenadkontrakt. Därmed ska entreprenören få bättre möjlighet att bedöma den arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena ska kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med Kommunen.

På motsvarande sätt som gäller för Kommunen enligt Exploateringsavtalet, ska Explotören för Kommunen och övriga Explotörer redovisa och följa upp budget för arbete som Explotören enligt § 4 ska utföra före påbörjandet sådant arbete. Explotören ska även i

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

övrigt, på motsvarande sätt som gäller för Kommunen enligt Exploateringsavtalet, ha kostnadsstyrning och lämna lopande ekonomisk redovisning till Kommunen och övriga Exploatörer.

5.2 PROJEKTERING OCH GRANSKNING, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

För punkten 1 under § 4.2 ska Exploatören ta fram ett PM för konstruktion som ska godkännas av Kommunen. Exploatör ska även ansvara för att ta fram bygghandlingar som är i överensstämmelse med framtagnen systemhandling, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, godkänt PM för konstruktion samt med Nackas tekniska handbok (Bilaga 8 till Exploateringsavtalet) samt Detaljplanen med tillhörande beskrivningar (Bilaga 1 till Exploateringsavtalet).

Projektering av Exploatörens ansvar enligt § 4 ska samordnas och stämmas av på *Samordnande projekteringsmöte*. Exploatören ansvarar för att tillse att Kommunen underrättas om viktig information i samband med projekteringen som kan ha betydelse för utformning eller konstruktioner som Kommunen i framtiden ska äga eller använda.

Kommunen ska få handlingarna för granskning vilket ska meddelas kommunen i förväg. Handlingar för granskning ska redovisa hur den projekterade delen samverkar med övriga allmänna anläggningar och hur de knyter an till omgivande allmän plats.

Granskningshandlingarna ska innehålla relevant information för Kommunens granskning, exempelvis kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser enligt detaljplan samt aktuella fastighetsgränser. Granskningstiden är 10 arbetsdagar. Kommunens granskning fritar inte Exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att Exploateringsavtalet följs.

Om Kommunen anser att Exploatörens redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i alltför hög grad avviker från vad som kan godtas ska ny tid för leverans bestämmas. Samtliga handlingar märks granskningshandling, omstämpling till bygghandling får inte göras innan Kommunens skriftliga godkännande. Exploatören har inte rätt att påbörja arbeten eller förberedande arbeten innan en godkänd bygghandling finns framtagnen, om sådan handling krävs för aktuellt arbete enligt vad som framgår ovan.

5.3 INFÖR PRODUKTION, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Senast två arbetsdagar före byggstart ska Kommunen erhålla två (2) omgångar bygghandlingar, om sådan handling enligt § 5.2 ska framtas för arbetet, en (1) digital i pdf och en (1) i DWG-format.

5.4 UNDER PRODUKTION ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för respektive allmän anläggning, som denne enligt § 4 ovan ska utföra, fram till dess respektive anläggning godkänts vid övertagandebesiktning. Därefter övergår anläggningen till Kommunen utan ersättning till

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploatören, varvid även Exploatörens åtagande och ansvar relaterat till produktionen av anläggningen är slutligt reglerat (för garantiansvar se nedan).

Kommunen ska bjudas in till byggmöten. Syftet med att Kommunen deltar är att kunna bevaka att de allmänna anläggningarna enligt § 4 byggs enligt bygghandling samt tidigt få information om eventuella problem med valda lösningar samt förändringar i produktionstidplanen.

Kommunen har rätt att utan anmälan utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som Exploatören utför som Kommunen finner erforderlig.

5.5 BESIKTNING OCH GARANTI, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ansvarar för att slutbesiktning gentemot entreprenör görs för de utförda anläggningarna enligt Exploatörens ansvar enligt § 4.2. Sedan anläggningarna har slutbesiktigats och relationshandlingar i enlighet med Nacka kommunens tekniska handbok, Bilaga 8 till Exploateringsavtalet, överlämnats till Kommunen ska anmälan om övertagandebesiktning göras av Exploatören. Kallelse till besiktning ska ske minst 15 arbetsdagar i förväg. Besiktningsman utses av Kommunen efter samråd med Exploatören. Besiktning ska inte utföras under tiden november-april i den mån väderleken är otjänlig.

Garantitiden ska vara fem år från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktningen. Garantifel definieras enligt ABT 06.

5.6 RELATIONSHANDLINGAR, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till Kommunen anges i Teknisk Handbok, Bilaga 8 till Exploateringsavtalet.

§ 6 ALLMÄN PLATS – KOMMUNEN BYGGER UT

6.1 ALLMÄNT

I och med Exploateringsavtalet fastställs en systemhandling för utbyggnad av Detaljplanen, se Bilaga 6 till Exploateringsavtalet. Kommunen har inte vid Exploateringsavtalets tecknande bestämt upphandlingsförfarande för utbyggnaden av allmän plats för vilket Kommunen ansvarar för. Nedan redogörs för Kommunens respektive Exploatörernas gemensamma arbete och enskilda roller under projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt systemhandlingen.

Exploatörerna är de parter som, i enlighet med de principer som följer av Exploateringsavtalet, bekostar projektering och utförandet av de allmänna anläggningarna enligt systemhandlingen som Kommunen ansvarar för. Mot bakgrund härav är Kommunen skyldig

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

att, före påbörjandet av projekteringsarbete eller annat arbete, redovisa kostnadssuppskattning och budget för projekteringen enligt punkten 8.1.2 i Exploateringsavtalet. Hur detta närmare ska ske – utöver vad som framgår av Exploateringsavtalet – ska Kommunen och Exploatörerna komma överens om, exempelvis kan detta ske genom månadsvisa ekonomiuppföljningsmöten. Exploatörerna ska även bjudas in till projekteringsmöten och ekonomimöten som hålls med av Kommunen anlitade entreprenörer/konsulter. Vad gäller ordning för ändring av och/eller tillägg till systemhandlingen, se punkt 8.1 i Exploateringsavtalet.

6.2 FRAMTAGANDE AV FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Kommunen och Exploatörerna ska sträva efter ett gott och effektivt samarbete där Kommunens roll är att vara beställare av uppdraget och Exploatörens roll är att vara en rådgivande part/expert. Kommunen har ansvaret att driva framtagandet av förfrågningsunderlaget (detaljprojekteringen). Projekteringen, innefattande även framtagandet av förfrågningsunderlaget, ska hållas inom ramarna för systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, och vad som i övrigt gäller enligt Exploateringsavtalet.

Den upphandlade projekterande konsulten har enbart Kommunen som motpart och får inte träffa några överenskommelser med Exploatör. Exploatör får delta under projekteringen i den utsträckning som denne önskar men har inget mandat att fatta beslut i frågor som rör projekteringen.

6.3 ENTREPENADUPPHANDLING

6.3.1 FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Inför entrepenadupphandling tas ett förfrågningsunderlag med ritningar inklusive allmänna föreskrifter fram för vilket entreprenörer lämnar anbud på.

Vid en utförandeentreprenad är systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, underlag till förfrågningsunderlag för detaljprojektering. Detaljprojektering utgör sedan förfrågningsunderlag för entrepenadupphandling. Kommunen ropar i regel av projekteringar på ramavtal för teknikkonsulter eller genom en ramavtalad konsultförmedlare. Inför projektering kommer inga allmänna föreskrifter att tas fram då den redan ingår i ramavtalet.

Vid en total-/samarbetsentreprenad kan nämnd systemhandling som utgångspunkt utgöra förfrågningsunderlag för detaljprojektering och entrepenadupphandling.

Vid framtagande av förfrågningsunderlag oavsett vilken entreprenadtyp som väljs har Exploatör insyn och kan komma med inspel gällande allmänna föreskrifter för att försäkra att förfrågningsunderlaget innehåller all relevant information och är utformad på tilltalande sätt och i enlighet med vad som följer av Exploateringsavtalet samt när i tiden det kan vara lämpligt att gå ut på en upphandling, undantaget avrop av detaljprojektering. Tiden för

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

upphandling kommer dock att behöva anpassas till den samordnade tidplanen för Nacka strand.

6.3.2 ANNONS OCH UTVÄRDERINGSMODELL

När förfrågningsunderlaget är färdigställt ska utvärderingsmodell med kriterium för anbudsutvärderingen tas fram tillsammans med annons. Kommunen ansvarar för framtagandet av utvärderingsmodell och annons. För att få så bra anbud som möjligt krävs en god framförhållning och marknadsanalys. Här får Exploatör ha en aktiv roll i val av utvärderingskriterier och analys av marknaden. Fram till dag för annonsering har Exploatör möjlighet att påverka val av utvärderingskriterier och annons. Kommunen är dock den enda parten med beslutanderätt men ska verka för ett gott samarbete med Exploatörerna.

6.3.3 ANBUDSUTVÄRDERING

Kommunen ansvarar för anbudsutvärderingen och utvärderar de anbud som inkommit på annons. Utvärderingen sker enligt gemensamt framtagen utvärderingsmodell. Kommunen tilldelar en konsult/entreprenör kontrakt genom tilldelningsbeslut. Kommunen är konsultens/entreprenörens enda motpart.

6.4 UTBYGGNAD

Kommunen har i egenskap av beställare ansvaret att driva entreprenaden. Den upphandlade entreprenören har enbart Kommunen som motpart och får inom ramen för entreprenadens omfattning ej utföra arbete på uppdrag av någon annan än Kommunen. Detta kommer att regleras i entreprenadkontraktet.

Exploatörerna, i sin roll som rådgivare/experter, bistår Kommunen med kunskap och erfarenhet i samband med entreprenaden. Exploatörerna har inget mandat att fatta beslut i frågor som rör ändringar, tillägg och avgående arbeten från bygghandling. Beslut om avvikelse från färdigprojekterad bygghandling ska hanteras på samma sätt som ändringar från systemhandlingen, se punkten 8.1 till Exploateringsavtalet. Exploatörerna har rätt att ta del av sådana handlingar rörande entreprenaden som Kommunen har möjlighet att dela med sig av med beaktande av gällande regler enligt Offentlighet och sekretesslagen (2009:400). Därutöver har Exploatörerna exempelvis rätt att syna entreprenörens mängdregelring och stötta/rådgiva Kommunen i regleringsfrågor. Kommunen är dock den enda part som har beslutanderätt i regleringsfrågor

6.5.1 SAMORDNINGSFRÅGOR

Samordningsfrågor gällande projektering och produktion för Kommunens projektering/entreprenad ingår i samordningen inom området och konsult/entreprenör deltar på samordningsmöten enligt mötesstruktur.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

6.5.2 EXPLOATÖRERNAS DELTAGANDE VID BYGGMÖTEN

En representant från Exploatören äger rätt att närvara vid byggmöten, i syfte att hålla sig informerad om framdriften av utbyggnaden av allmänna anläggningar. I den mån som Exploatörens representant har frågor eller synpunkter på det som avhandlas mellan Kommunen och upphandlad entreprenör, ska detta tas upp enskilt med Kommunen. I den mån som Exploatörens representant vid upprepade tillfällen skulle intervenera vid byggmöten i strid med denna bestämmelse, äger Kommunen rätt att besluta att Exploatörens representant inte längre äger rätt att närvara vid byggmöten.

§ 7 KOMMUNIKATION

7.1 INFORMATION OCH KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN M.FL.

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 entreprenadarbete. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av genomförandet av entreprenadarbete ska i förhand godkännas av Kommunen.

Till undvikande av missförstånd antecknas att denna paragraf inte avser marknadsföring och kommunikation avseende produkter/lägenheter/lokaler inom Delområde, vilken berör(t/d) Exploatör själv svarar för.

7.2 INFORMATIONS- OCH BYGGSKYLTAR

Exploatör bekostar och ansvarar för att informera om utbyggnaden av Delområde via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. På byggskylten ska Kommunens logotyp anges efter anvisningar från Kommunen.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept. Exploatörerna och Kommunen ska vid samordnade kommunikationsmöten samråda kring utformningen av skyltar utifrån sådant koncept. Kommunen ansvarar för gemensamma informationsskyltar för Nacka strand samt visionsskyltar, Exploatör bekostar desamma med sådan andel av kostnaden som följer av Bilaga 4 till Exploateringsavtalet.

Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar
till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239**7.3 KONSTEN ATT SKAPA STAD**

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom ”Konsten att skapa stad” syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. ”Konsten att skapa stad”-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploatörerna är införstådda med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka strand på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Exploatörerna åtar sig att driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa stad”:s fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Utformningen av Västra hällmarksparken ska ske i samråd med de som ska använda platsen genom en medborgardialog och medskapandeprocess. Den utformning som i slutändan väljs för Västra hällmarksparken ska emellertid vara ekonomisk likvärdig den skiss som upprättats inför exploateringen, vilken utgör del av Bilaga 6 till Exploateringsavtalet. Kommunen bekostar medborgardialog och medskapandeprocess (utskick, workshops, projektledning) för Västra hällmarksparken. Exploatörerna bekostar projektering (översättning av resultat från workshops) och utförande av Västra hällmarksparken i enlighet med punkt 8.3.1 i Exploateringsavtalet, se även punkt 7.3.3 i Exploateringsavtalet rörande Kommunens ansvar för eventuell saneringskostnad. Exploatören ska vara delaktig i medborgardialog och medskapandeprocessen för Västra hällmarksparken genom att delta på av Kommunen anordnade workshops och möten för utformningen av parken.

Behovsanalys Nacka strand



Figur 1: Översikt Nacka strand med detaljplaneområden 1-7

Genomgång av logistiska förutsättningar under genomförande av

Etapp 1 – Detaljplaneområde 1-4

Etapp 2 – Detaljplaneområde 5

Etapp 3 – Detaljplaneområde 6-7

Innehåll

1.	Sammanfattning.....	4
2.	Inledning	5
2.1.	Beskrivning av arbetet	5
2.2.	Syfte	5
2.3.	Avgränsning.....	5
2.4.	Generella förutsättningar	5
2.5.	Exploateringsavtal.....	6
2.6.	Prioriterade faktorer.....	6
2.6.1.	Boende	6
2.6.2.	Näringsverksamhet	6
2.6.3.	Säkerhet tredje man	6
2.6.4.	Miljö	7
3.	Grundförutsättningar Nacka strand.....	7
4.	Grundförutsättningar Etapp 1-3	9
4.1.	Typ av objekt.....	9
4.2.	Omfattning/Storlek BTA.....	9
4.3.	Tidsplan etapper och detaljplaneområden.....	10
4.4.	Vägar och till/från	10
4.5.	Kategorisering av tillgänglighet till arbetsområden/detaljplan	11
4.6.	Trafikunderlag program	11
4.7.	Uppskattning flöden byggprojekten per DP	12
5.	Detaljplaneområde 1	14
6.	Detaljplaneområde 2	15
7.	Detaljplaneområde 3	16
8.	Detaljplaneområde 4	17
9.	Detaljplaneområde 5	18
10.	Detaljplaneområde 6	19
11.	Detaljplaneområde 7	20
12.	Lösningsmodeller	21
12.1.	Logistikplan	21
12.2.	Checkpoint	21
12.3.	Logistikcentral.....	21
12.4.	Samlastning slingbil.....	22
12.5.	Leveransplaneringssystem.....	22



12.6.	Logistikkoordinering	22
12.7.	Personalförflyttningar/Etableringar/Bespisning.....	23
12.8.	Massbalansering	23
12.9.	Avfallshantering	23
12.10.	Maskinpool.....	23
12.11.	Prefabstationer	24
12.12.	Skalskydd och grindar	24
13.	Lösningsförslag.....	25
14.	Exempel modell för fördelning och avtal.....	26
15.	Vidare arbeten	27
15.1.	Skedesplanering	27
15.2.	Trafikflödesanalys förfinad	27
15.3.	Genomlysning kaj och möjligheter sjösidan	27
15.4.	Samarbeten mellan andra detaljplaner och arbeten.....	27
15.5.	Ytor för logistikdrift/styrning	28
15.6.	Samordningsroller och ansvar	28
15.7.	Ytterligare ingående lösningar	28
15.8.	Nacka Strand modell och avtal	28
	Referenser.....	29
	Figurförteckning.....	29

1. Sammanfattning

Efter genomgång av Etapp 1-3 och dess respektive detaljplaneområden konstateras att det är betydande arbeten som ska genomföras i ett störningskänsligt område för trafik. Redan idag är trafiken överbelastad vid Éntrekorsningen in till Nacka strand (1). En första bedömning av tillskott tung trafik har tagits fram. Den föreslås förfinas med ytterligare analys om trafikflödet i skeden och delområden under projektperioden.

Behov att titta på lösningar för att styra och säkra trafikläget finns. Det finns olika metoder för detta som påverkar på olika sätt. Samtliga metoder har i syfte att få en mer kontrollerad och säker trafik i området. Den grova kalkyl över tillskott tung trafik under 60 månader som ger snitt på 112 st transporter per dag och med uppskattad topp på 224 transporter per dag kan eventuellt tyckas lite men det skulle i detta läge ge ett tillskott på ett fordon varannan minut under toppflödet om jämnt fördelat över en arbetsdag. Då är också kalkylen avgränsad till att beräkna enbart ren produktion av bostäder och ytor för andra verksamheter. Tillskott för förberedande schaktning, markarbeten, marksanering, arbeten med ledningsdragningar, vägar, allmänplatsmark, parker osv ej medräknat!

Analys om trafikpåverkan mellan respektive detaljplaneområde och delområden inom dessa är ej genomförd. En god uppskattning är att en sådan analys i kombination med andra tillskott av trafik väsentligt skulle öka både genomsnittstrafiken men även toppbelastningen.

I huvudsak kan trafiken styras genom att titta på:

Planering tidsstyrning trafik – Checkpoint och system för leveransplanering kan säkerställa att fordon är i rätt tid för vidare färd in i området. Rätt tid!

Reduktion trafik – Samlastning är effektivt för att minska antalet transporter i området. I andra projekt har reduktion med över 80% av trafik med samlastningsbart gods nåtts. Logistikcentral och samlastning slingbil ger förutsättningar för kraftig reduktion av trafik. Rätt mängd!

Styrning trafik – Genom att aktivt följa upp och koordinera trafiken i området mot samtliga pågående arbeten så kan bästa möjliga förutsättningar skapas för området över tid och minska risk för trafikstörning/risk på grund av backande eller väntande fordon. Logistikkoordinator ger förutsättning till aktiv styrning och riskminimering. Rätt sätt!

Logistikplan sätter gemensamt regelverk för trafikering i området och fungerar som stöd för respektive aktörer som bedriver verksamhet i området. Rätt förutsättningar!

För att en logistiklösning ska kunna implementeras på Nacka strand bör det framgå att det är generella förutsättningar som gäller för logistikstyrning i Nacka strand. Kostnaderna för dessa föreslås också fördelas enligt förutbestämda regler, nycklar och prislistor. Erfarenheter kan exempelvis hämtas från Norra Djurgårdsstaden och ett system för Nacka strand kan tas fram utifrån dessa lärdomar.

Miljöeffekterna av logistikstyrning och reduktion av trafik har inte kalkylerats i denna behovsanalys. Tydligt är dock att en reduktion av trafik och en möjlighet att påverka fordonstyp och drivmedel på samlastning via slingbilar ger mycket goda förutsättningar att minska miljöpåverkan i området gällande transporter.

Exempel på modell för logistikstyrning Nacka Strand presenteras också översiktligt men kräver mer arbete.

2. Inledning

2.1. Beskrivning av arbetet

Behovsanalys bygger upp förutsättningar för att få en kontrollerad logistik och produktion i området Nacka strand samt få en kontrollerbar lösning sett över tid där lösningen är skalbar och kan fungera i uppstart, drift och avslut utan att bygga onödigt stora kostnader för entreprenörer/exploatörer och andra intressenter i detta.

Vid bedömning av tillskott i trafik så har vi enbart beräknat transporter av material och avfall för produktion av bostäder och lokaler i detaljplanernas områden. Det gäller alltså de ca 1500 bostäder och de ca 14000 kvm som ska inhysa övrig verksamhet (2). Det finns flera varierande uppgifter om antalet lägenheter och kvm yta verksamhet. I analys av tillskott transport har vi valt att använda den aktuella uppskattning ytor BTA som finns i PM Fördjupad programhandling - Parkering rev 2016-05-13 (3).

2.2. Syfte

Kartlägga behov och möjliga lösningar som ligger till grund för fortsatt arbete. Peka på områden som behöver belysas mer och lösningar som skulle kunna vara delar i en helhetslösning för säkerhet och trafikläge för tredje man i Nacka strand.

2.3. Avgränsning

Vi har inte haft möjlighet att titta på ytterligare tillkommande trafik för schaktning, markarbeten, marksanering, ledningsdragningar, park och allmänplatsmark mm. Detta kommer ytterligare att anstränga vägar och gång-/cykelstråk i detaljplaneområdena vilket bör noteras och föreslås ytterligare analyseras.

De slutsatser och rekommendationer kring behov och lösningar för logistikstyrning baseras alltså enbart på byggandet av bostäder och lokaler för övrig verksamhet inom Etapp 1-3 men avses även att nyttjas av övriga projekt inom och i anslutning till detaljplaneområdena 1-7.

Det pågår många projekt i anslutning till Nacka strand och enbart några av dom som är norr om riksväg 222 har noterats i punkt [3 Grundförutsättningar Nacka strand](#). Det finns säkerligen fler att ta i beaktande både på norra och södra sidan om riksväg 222 men det behandlas inte inom ramen för denna behovsanalys.

2.4. Generella förutsättningar

Inga generella förutsättningar och restriktioner förmedlas från Nacka kommun förutom de underliggande grundförutsättningarna i transportrestriktioner vägnät, vikter och andra lagstadgade regelverk.

2.5. Exploateringsavtal

Det ligger exploateringsavtal i grunden som reglerar exploatörens arbete och förutsättningar jämt emot Nacka kommun. Dessa bildar basen för hur arbeten och produktion ska genomföras i exploateringarna.

Vid genomgång föreslås kompletteringar gällande ansvar och förutsättningar att införas. Detta i syfte att möjliggöra samverkan, samordning och trafikstyrning inom området generellt. Det ska också fungera som en möjlighet för Nacka kommun att införa system och lösningar som ska tillse tredje mans säkerhet och områdenas tillgänglighet för näringsverksamhet och boende. Minimera negativ påverkan och säkerställa ansvar och drift genom projektet och detaljplanernas genomförande.

2.6. Prioriterade faktorer

Nedanstående fyra faktorer har lyfts fram som faktorer att ta särskild hänsyn till gällande arbeten i Nacka strand och ligger till grund för de behov och lösningar som presenteras i punkt [12 Lösningsförslag](#). Där kommer varje dellösning också svara på om dessa faktorer tas hänsyn till i de respektive möjliga lösningarna enligt B=boende, N=Näringsverksamhet, S=Säkerhet, M=Miljö

2.6.1.Boende

De boende i och omkring de planerade arbetena för detaljplaner Nacka strand måste så långt som möjligt få obehindrat tillträde sina fastigheter. Andra störningar i påverkan från arbeten ska också prioriteras för att möjliggöra aktiviteter och lösningar som tillser att deras intressen under tiden för områdets olika etapper och produktioner.

2.6.2.Näringsverksamhet

Det finns ett antal näringsidkare som under de kommande åren ligger i områden som kommer att påverkas av arbeten i och kring detaljplanerna och trafikeras via Augustendalsvägen. Genom att skapa system för kontroll och planering förbättrar man möjligheten att tillse näringsidkarnas intressen och dess möjligheter att så fritt från störning som möjligt bedriva sina verksamheter. Detta genom att säkra tillträde för både transporter, besökare och personal till och från dessa. Det gäller också att säkra möjligheter till parkering och angörande.

2.6.3.Säkerhet tredje man

Det är fokus att tredje man ska kunna vistas i anslutning till dessa detaljplaner och arbeten på ett säkert sätt med minimum av risk. Omfattande arbeten kommer att ske i eller i anslutning till befintliga gång- och cykelstråk, skolor och allmänna platser.

Allt tillskott i trafik och hantering av dessa i samband med produktion i arbetsområdena innebär ökade risker i området. Den trafikanalys som Sweco genomfört pekar redan idag på att belastningen på befintligt vägnät i området är ansträngt (3). Till detta kommer trafiken att öka allt eftersom delområden och etapper färdigställs. Att lägga kraft och fokus på styrning och minimering av trafik till delområdenas produktion bidrar till att öka säkerheten generellt. Fordon som tvingas backa ut från arbetsområden bör också vara ett prioriterat område att säkra i kombination med säkring av arbetsområden och tillträde till dessa.

2.6.4. Miljö

Nacka strand har med sitt läge ett stort fokus på miljö. Detta genom skyddade områden som ligger med naturskydd. Detta ska också få utrymme och prioriteras när lösningar kring produktion, transporter och planering genomförs. Ett exempel kan vara att minska antalet transporter i detaljplanerna under produktion. Ett annat förslag att titta vidare på är massbalansering inom området för att på så sätt minska onödiga bulktransporter från och sedan åter till området. Med en kontrollerad och ansvarsfull kombination av lösningar och kontinuerligt arbete i dessa miljöfaktorer kan negativ påverkan i ökade trafikflöden under produktion minimeras. Som en följdskonsekvens av att trafiken hålls nere så påverkas också miljön för de som bor och verkar i området gällande buller och avgaser mm.

3. Grundförutsättningar Nacka strand

Nacka Strand kommer mellan 2016 och 2022 att genomföra förändringar av fastigheter och stadsbild. Nacka Strand har med sitt läge begränsade alternativ på transportvägar. I princip all trafik till Etapp1-3 går via Augustendalsvägen och huvudflödet av trafik sker via Vikdalsvägen, genom Nacka strandtunneln och vidare ut på Augustendalsvägen. Norr om tunneln finns idag en busshållplats där huvuddelen av du avstigande korsar Augustendalsvägen för att ta sig vidare till Engelska skolan vilket både bidrar till ökad risk och störning i trafikflödet.

Entrékorsningen mot Nacka strand där Augustendalsvägen, Lokomobilvägen, Cylindervägen möts är dock redan idag överbelastad enligt Trafikunderlag program Nacka strand (1). Planer för arbeten att förbättra situationen finns beskrivna i PM Trafik DP3 (4) och PM Trafik DP4 (5). Dock kommer dessa arbeten när de blir beslutade och inplanerade givetvis också under genomförandet att störa flödet.

Trafiken i området har beräknats i Trafikunderlag Nacka strand (1). Beräkning av trafik i ÅDT (årsdygnsstrafik) presenteras under punkt [Trafikunderlag program](#)

Förutom arbeten inom Detaljplaneområden 1-7 så finns också andra påverkande faktorer. Några av dessa presenteras kort i nedanstående matris. Kopplingen mellan dessa punkter och var i området dessa sker finns på efterföljande bild för att skapa en bredare förståelse över samband och platser geografiskt.

Det finns säkerligen ytterligare projekt och aktiviteter som också påverkar men det har vi inte haft möjlighet att fånga upp i denna behovsanalys och pekar på behov av vidare analys kring ytterligare projekt och faktorer som kommer att bidraga med påverkan på totalen.

Värt att nämna är också att trafiken i området kommer öka successivt vart efter delområden blir klara och inflyttning av personer och verksamheter kommer att ske. Det innebär att den ökning av transporter som sker under produktion då i praktiken ej kommer att minska när produktionen är klar. Den trafikökningen blir beständig och ersätts med annan trafik istället.

Nedan är inhämtade uppgifter kring aktiviteter inom och utom Nacka Strand som påverkar. Ytterligare områden och aktiviteter finns säkerligen men har inte kommit fram i denna Behovsanalys, vidare arbete föreslås för att kartlägga vidare.

	2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022				
	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4																									
Etapp 1 - DP1-4																													
Etapp 2 - DP5																													
Etapp 3 - DP 6-7																													
1 Trafik+ buss Augustendalsv.	1																												
2 Trafik entrekorsning	2																												
3 Trafik ut ur arb.omr. Backning	3																												
4 Busstrafik, gång/cykel JV S torg	4																												
5 Busshållplats engelska skolan	5																												
6 Möte fordon Augustendalsv.	6																												
7 Arbeten TP Kvarnholmen	7																												
8 Arbeten TP Skvaltan	8																												
9 Backning in/ur arb.omr	9																												
10 Projekt Enspännarevägen									10																				
11 Arbetstunnel Skvaltan									11																				
12 Tunnelbanestation									12																				
13 Flytt motorväg													13																
14 Överdäckning motorväg													14																
15 Förlängning Lokomobilv.																									15				
16 Rivning Vikdalsbron													16																
17 Stängning TP Nacka C													17																



Figur 2: Översikt Nacka strand påverkande aktiviteter/förutsättningar inom och utanför Etapp 1-3. Punkt 13 sträcker sig över ett större område enligt streckad markering bild.

Värt att lyfta är att bedömt tillskott av 50 lastbilar per dygn sker under masshantering från utbyggnad tunnelbana i punkt 11 ovan. Utbyggnaden av tunnelbanestationen punkt 12 ovan kommer också drastiskt att påverka trafiksituationen med begränsningar i trafik som följd.

4. Grundförutsättningar Etapp 1-3

4.1. Typ av objekt

Inom områdenas olika detaljplaner kommer olika produktion bedrivas mot fastighetstyper. I grunden ligger dock att området ska byggas ut med bostäder till största del och servicelokaler, näringar och skolor/forskolor i andra hand.

Huvuddelen av de nya bostäderna och lokalerna kommer utgöras av nybyggda fastigheter, ca en tredjedel av bostäder tillkommer genom renovering och omställning av kontorsfastigheter.

4.2. Omfattning/Storlek BTA

Underlag för beräkning av BTA (Bruttoyta) har hämtats från PM Fördjupad programhandling parkering (2). Den ger ett snitt på 99 m² BTA per lägenhet. Omräknat till BOA ger det en genomsnittlig lägenhetsstorlek på ca 71 m² i de tillkommande lägenheterna på Nacka strand.

					P-platser Cykel (enl. p-norm)	
	BTA verksamhet	BTA bostad	Antal personer	Antal lgh	Verksamhet	Bostad
Konverterad bebyggelse						
Hus 13	350	28 170		268	7	536
Hus 15	525	21 044		207	11	414
Tillkommande bebyggelse						
Omr 1	1 600	15 365		154	32	308
Omr 2	275	13 490		145	6	290
Omr 3	200	13 300		166	4	332
Omr 4	385	3 570		36	7,7	72
Omr 5	500	8 500		85	10	170
Omr 6	800	9 000		90	16	180
Omr 7	0	3 322		10	0	20
Omr 8	500	4 000		40	10	80
Omr 9	1 000	7 000		70	20	140
Omr 10	980	17 630		189	19,6	378
Omr 11	1 500	13 000		130	30	260
Omr 12	1 000	12 200		122	20	244

Figur 3: Beräkning BTA PM fördjupad programhandling - Parkering, rev 2016-05-13

Nedan beskriver etapper, detaljplaneområden och fördelning BTA. Den delar också upp BTA mellan bostad och verksamhet samt nyproduktion och rot. Uppdelningen i dessa fyra typer av nyttjande och produktionstyp är nödvändig då de genererar olika mängder av transporter produktion och avfall. Denna grunddata används för att kalkylera tillskott i trafik per etapp och delområden under punkt [4.7 Uppskattning flöden byggprojekten per DP](#)



BTA							
Etapp	Detaljplan	Antal lägenheter	Bostad(Ny)	Bostad (ROT)	Verksamhet(Ny)	Verksamhet(ROT)	
1	DP1	268	5634	22536			350
1	DP2	207	4209	16835			525
1	DP3	309	32177	0	1900		
1	DP4	391	34500	0	1600		
2	DP5 kaj	85	8500	0	500		
2	DP5 fabrikörsv	90	9000	0	800		
3	DP6	110	11000	0	1500		
3	DP7	252	25200	0	2500		
		1712 st	130220 m2	39371 m2	8800 m2	875 m2	

4.3. Tidsplan etapper och detaljplaneområden

Nedan visar hur de olika detaljplanerna grovt ligger inplanerade i tiden 2016-2022 hämtat från Huvudtidplan 2016-03-23 (6). 2020 till kv3 2021 går alla tre etapperna parallellt.

	2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022					
	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4																										
Etapp 1																														
DP1																														
DP2																														
DP3																														
DP4																														
Etapp 2																														
DP5																														
Etapp 3																														
DP6																														
DP7																														

4.4. Vägar och till/från

Här beskrivs de vägar som förväntas användas till/från respektive detaljplaneområde och arbeten inom dessa. DP5 har delats upp på två rader då de nyttjar olika vägar för sina delområden. Det möjliga alternativ för balansering av trafik som finns är att nyttja Skönviksvägens anslutning till Augustendalsvägen. Lutning, bredd och belastning måste dock utredas. Det innebär också med stor sannolikhet tillkommande arbeten om den alternativa vägen ska kunna vara möjlig att nyttja.

Etapp 1	Transportväg	Alternativ	Vändning ekipage
DP1	Augustendalsv. via Vikdalsv./Lokomobilv.	via Skönviksvägen (utreds)	Rundslunga inom arb.omr men liten radie ut.
DP2	Fabrikörsv.via Augustendalsv. från Vikdalsv./Lokomobilv.	Saknas	Saknas, backning allmänna ytor krävs
DP3	Augustendalsv. via Vikdalsv./Lokomobilv.	via Skönviksvägen (utreds)	JV Svenssons torg, alt ytor hamnen?
DP4	Tändkulev. via Augustendalsv. från Vikdalsv./Lokomobilv.	via Skönviksvägen (utreds)	Rundslunga vidare Enspännarev. när länkad
Etapp 2			
DP5 kaj	Augustendalsv. via Vikdalsv./Lokomobilv.	via Skönviksvägen (utreds)	Måste projekteras förutsättning
DP5	Fabrikörsv.via Augustendalsv. från Vikdalsv./Lokomobilv.	via Skönviksvägen (utreds)	Saknas, backning allmänna ytor krävs
Etapp 3			
DP6	Jakobsdalsv via Augustendalsv.	Fyrspannsv. via Jarlabergsv	Saknas, backning allmänna ytor krävs
DP7	Tändkulev. via Augustendalsv. från Vikdalsv./Lokomobilv.	via Skönviksvägen (utreds)	Rundslunga vidare Enspännarev. när länkad

4.5. Kategorisering av tillgänglighet till arbetsområden/detaljplan

En första bedömning av tillgänglighet per detaljplaneområde logistiskt har gjorts. På en skala mellan 1-5 har varje detaljplaneområde graderats i komplexiteten där 5 står för mycket god tillgänglighet och 1 står för mycket dålig tillgänglighet. I matrisen finns också notering kring faktorer som ligger till grund för bedömningen.

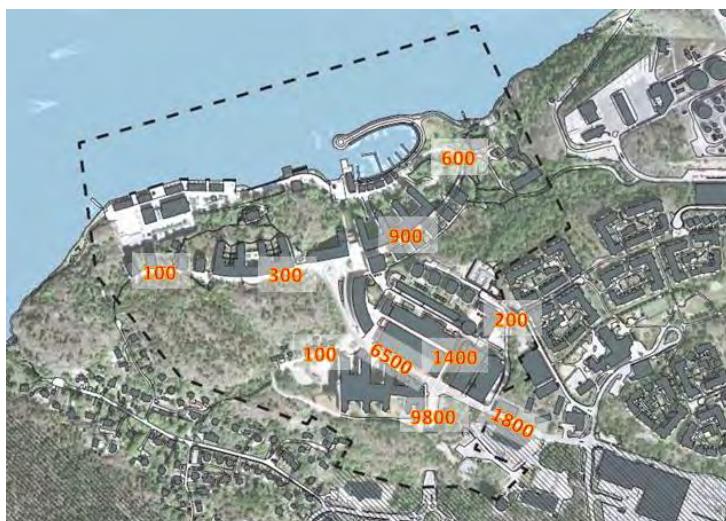
I graderingen har hänsyn tagits till vägar, befintliga verksamhet, befintlig trafik och säkerhetsaspekt i trafikering till arbetsområdet. I notering beskrivs kort risker och eller begränsningar.

	Tillgänglighet	Notering
Etapp 1		
DP1	2	Mötande trafik i sväng ner mot hamnen
DP2	1	Fabrikörvägen, backning in/ut ur arbetsområde
DP3	2	JV Svenssons torg, trafik ner mot hamnen
DP4	2	Augustendalsvägen, område vid skola, Tändkulevägen
Etapp 2		
DP5	1	Hamnområdet, kaj och Fabrikörvägen.
Etapp 3		
DP6	1	Jakobsdalsvägen, backning
DP7	2	Tändkulevägen

4.6. Trafikunderlag program

Det program som tagits fram gällande trafiken beskriver nuläget i området. En ÅDT (årsdygnsstrafik) över området har tagits fram och generellt gäller att andelen tung trafik i området beräknats till 12%. Nedan visar ÅDT nuläge efter mätningar gjorda 2013.

Underlaget pekar på flera problematiska områden men det faktum att Éntrekorsningen där Augustendalsvägen, Cylindervägen och Lokomobilvägen möts redan idag är överbelastad och kräver omarbete är kritiskt. Tillkommande tung trafik i detta område kommer att förvärra situationen ytterligare.



Figur 4: Trafikflöde ÅDT nuläge, siffror från 2013 ur Trafikunderlag program

Beräkning av tillskott i trafik per ÅDT har också gjorts. Nedan presenteras prognos över trafikläget när Etapp 1-3 är avslutade. Det pekar på en betydande ökning per ÅDT i området. Värt att notera är också att de respektive bostäder och fastigheter som blir färdigställda under projektperioden kontinuerligt kommer skjuta till trafik. Skedesplanering och kartläggning av trafikläge och transportvolymer över tid lyfts upp som ett viktigt område för vidare analysarbete.



Figur 5: Prognos för trafikflöden vid fullt utbyggt område enligt föreslagen markanvändning. Trafikunderlag program

4.7. Uppskattning flöden byggprojekten per DP

Genom att beräkna tillkommande transportflöden för produktion i områdenas detaljplaner samt genom den genomsnittliga uppskattningen av tung trafik i området kan vi göra slutsatser i påverkan tillkommande för produktionen. Notera igen att de volymer som beräknats enbart är för bostäder och ytor tillkommande för annan verksamhet i anslutning till dessa. Det innebär alltså att masshantering i förberedande arbeten inför produktion inte är medräknat. Det är inte medräknat transporter för arbeten med vägar mm på allmän platsmark i det offentliga rummet. Storleken på dessa transporter är mycket intressant och föreslås utredas vidare för att skapa en bättre helhetsbild.

I matrisen nedan har en uppdelning i etapper och detaljplaneområden gjorts. Dagens volym av transporter på dess områden har lagts in via data från Sweco för den huvudväg som trafiken förväntas gå till och från arbetsområdena.

Vid beräkning av transporter så har en klassning skett på typ av produktion (bostad, verksamhet) samt om det är nyproduktion eller rot (renovering och tillbyggnad). Därefter har en faktor per kategori BTA tilldelats för att beräkna antalet anlöp. Dessa anlöp har sedan genererat en transport till lossningsplats och en transport från lossningsplats.

Det ger, exklusive markarbeten och andra tillkommande arbeten med vägar och allmänna ytor, ett tillkommande flöde på drygt 140 000 transporter, genomsnittligt ca 112st transporter per dag under 60 månader. Beräkningar bygger på erfarenhetsvärdet och statistik från genomförda projekt i nyproduktion och ROT inom varierande byggprojekt mot bostad och övrig verksamhet.

Beräkningarna har testats på ett antal genomförda projekt och även matchats mot den metod att kalkylera transporter från examensarbete mot Norra Djurgårdsstaden (6)



Notera också att de genomsnittliga 112st transporterna till huvuddel kommer, om logistikstyrning ej finns, att vilja transportera tidig morgon/förmiddag vilket är samma tid då korsande fotgängare från busshållplats vid Engelska skolan. Det bidrar till ökad risk för tredje man och trafikstörning i området.

Genomgång nedan kring påverkan trafiksituation tung trafik i Nacka strand. Generellt är nuläget enligt Trafikunderlag att tung trafik genomsnittligt står för 12% av trafiken vid mätning. Genom att bedöma huvudväg till/från respektive detaljplaneområde och titta på data idag kring trafikläget så kan ett tillskott beräknas och tydliggöras i matris nedan

	Transportväg	ÅDT Totalt	ÅDT Tung	Tillskott tung snitt	Tillskott tung topp
Etapp 1					
DP1	Augustendalsvägen	600	72	17 vilket ger +24%	35 vilket ger +48%
DP2	Fabrikörsvägen	300	36	19 vilket ger +54%	39 vilket ger +107%
DP3	Augustendalsvägen	3000 *	360	23 vilket ger +6%	46 vilket ger +13%
DP4	Tändkulevägen	100	12	37 vilket ger +312%	75 vilket ger +623%
Etapp 2					
DP5 kaj	Augustendalsvägen	600	72	19 vilket ger +26%	37 vilket ger +52%
DP5	Fabrikörsvägen	300	36	25 vilket ger +70%	51 vilket ger +141%
Etapp 3					
DP6	Jakobsdalsvägen	200	24	30 vilket ger +125%	60 vilket ger +249%
DP7	Tändkulevägen	100	12	60 vilket ger +496%	119 vilket ger +993%

* området är utspritt och ÅDT därfor fördelat mellan hamnområdet, JV Svenssons torg och övriga anslutningar

5. Detaljplaneområde 1



Figur 6: Detaljplaneområde 1

Kort beskrivning:

Befintliga kontorsbyggnader kompletteras med ytterligare våningar. Utnyttjandet ställs om från kontor till bostäder utom i gatuplan. Ca 270 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor verksamhet beräknas till ca 350 kvm.

Tidsperiod: 2016-05-02 – 2020-07-08 (ca 55 månader)

Status: Laga kraft, arbeten påbörjade

Området logistiskt: Möjligt att angöra projektet via Augustendalsvägen [1] och skapa slinga genom arbetsområdet för att vända tillbaka ekipage [3].

Huvudväg: Trafik via [2] som i nuläget har en ÅDT på 600 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 17 passager till dagens 72 st.

Risker: Omöjligt att möta tunga fordon Augustendalsvägen [2], måste styras in en och en via checkpoint. Skanska har redan idag etablerat en tillfällig checkpoint vid Bilia då de noterade problemet vid driftstart. Behov av backning och omtag för att svänga runt kan behövas vid utpassage genom grind från arbetsområde[3]. Personbilar, cyklar och fotgängare finns i omedelbar närhet till arbetsområde och fordonstrafik.

6. Detaljplaneområde 2



Figur 7: Detaljplaneområde 2

Kort beskrivning:

Befintliga kontorsbyggnader kompletteras med ytterligare våningar. Utnyttjandet ställs om från kontor till bostäder utom i gatuplan. Ca 220 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor verksamhet beräknas till ca 800 kvm.

Tidsperson: 2016-04-04 – 2019-01-23 (ca 37 månader)

Status: Laga kraft, arbeten påbörjade

Området logistiskt: Möjligt att angöra projektet via Fabrikörsvägen [1] men vändning inom arbetsområde är inte möjligt [2]. Ej möjligt att passera fordon som lastar och lossar [3] vilket hindrar trafik till fastigheter längre ner på fabrikörsvägen [4].

Huvudväg: Trafik via [1] som i nuläget har en ÅDT på 300 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 19 passager till dagens 36 st.

Risker: Svårt att möta trafik Fabrikörsvägen, stänger gata vid lossning/lastning. Behov av backning in eller ut från arbetsområde är tvingande vilket medför uppenbara risker. Personbilar, cyklar och fotgängare finns i omedelbar närhet till arbetsområde och fordonstrafik. Boende kommer få svårt att trafikera fabrikörsvägen. Trafik kommer att hindras i tillgång till att trafikera Fabrikörsvägen när lastning/lossning sker. Vid backning in/ut för lastning/lossning blockeras utfarten från garaget.

7. Detaljplaneområde 3



Figur 8: Detaljplaneområde 3

Kort beskrivning:

Nyproduktion av bostäder och tillkommande lokaler. Ca 180 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor bedöms till ca 6000 kvm. Ca 180 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor verksamhet beräknas till ca 12200 kvm.

Tidsperiod: 2017-08-07 – 2022-01-14 (ca 58 månader)

Status: Detaljplan på granskning

Området logistiskt: DP3 är ett stort och utspritt område och förutsättningarna varierar stort inom området. De norra delarna mot hamnen har begränsningar att möta tung trafik [1] samt att vända [2]. Områdena vid JV Svenssons torg [3] har bättre förutsättningar att vända och angöra arbetsplatsområden men där måste också hänsyn tas till gångtrafik, cyklister, busstrafik och garagenedfart [4]. Vid etablering av arbetsområden och produktion [3] och [4] försämras trafikläget avsevärt då det kommer krävas yta för pågående arbeten.

Huvudväg: Trafik JV Svenssons torg [3] och ner mot hamnen [1], nycklas därför och bedöms till 3000 ÅDT. Tillskott tung trafik i snitt 23 passager till dagens 360 st.

Risker: Omöjligt att möta tunga fordon Augustendalsvägen, måste styras in en och en. Behov av backning och omtag för att svänga runt kan behövas vid utpassage genom grind från arbetsområde. Bussar, personbilar, cyklar och fotgängare finns i omedelbar närhet till arbetsområde och fordonstrafik JV Svenssons torg.

8. Detaljplaneområde 4



Figur 9: Detaljplaneområde 4

Kort beskrivning:

Nyproduktion av bostäder och tillkommande lokaler. Ca 285 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor bedöms till ca 2500 kvm

Tidsperiod: 2018-04-30 – 2021-03-11 (ca 38 månader)

Status: Detaljplan under framtagande

Området logistiskt: DP4 är ett stort område norr och söder om huvudvägen Augustendalsvägen in till Nacka Strand och förutsättningarna är begränsade i detta högrafikerade område. De norra delarna i anslutning till befintliga verksamheter på mässan kräver backning ut i trafik för att vända fordon [1]. Arbeten förlagda söder om Augustendalsvägen bör kunna ta sig runt på slinga efter sammanläckning mellan Tändkulevägen och Enspännergatan [2] men mötande fordon bedöms bli problematiskt ex. vis vid [3]. Den nära anslutning till skola och förskola ökar problematiken ytterligare kring säkerheten för transporter och tredje man [4].

Huvudväg: Trafik via [3] som i nuläget har en ÅDT på 100 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 37 passager till dagens 12 st.

Risker: Svårt att möta tunga fordon Tändkulevägen, måste styras in en och en. Behov av backning och omtag för att svänga runt kan behövas vid utpassage genom grind från arbetsområden. Bussar, personbilar, cyklar och fotgängare finns i omedelbar närhet till arbetsområden. Högtrafikerad del av Nacka Strand som styr flödet in i området. Störningssäkert område generellt.

9. Detaljplaneområde 5



Figur 10: Detaljplaneområde 5

Kort beskrivning:

Nyproduktion av bostäder söder om fabrikörsvägen samt vid kajområdet och tillkommande lokaler. Ca 175 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor bedöms till ca 1200 kvm

Tidsperiod: 2019-05-27 – 2021-07-16 (ca 28 månader)

Status: Detaljplan under framtagande

Området logistiskt: DP5 är uppdelat på två huvudvägar. Fabrikörsvägen för de fastigheter som ska uppföras där [1] samt Augustendalsvägen förbi hamnen för arbeten vid och på kaj [2]. Vändning av fordon på fabrikörsvägen ej möjligt och måste lösas [3]. Vändning/rundslunga för fordon vid kaj måste tillses.

Huvudväg: Trafik via [2] som i nuläget har en ÅDT på 600 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 19 passager till dagens 72 st. Trafik via [1] som i nuläget har en ÅDT på 300 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 25 passager till dagens 36 st.

Risker: Omöjligt att möta tunga fordon både på fabrikörsvägen och Augustendalsvägen, måste styras in en och en. Behov av backning och omtag för att svänga runt kan behövas vid arbetsområdena. Bussar, personbilar, cyklar och fotgängare finns på till arbetsområdena.

10. Detaljplaneområde 6



Figur 11: Detaljplaneområde 6

Kort beskrivning:

Nyproduktion av bostäder och tillkommande lokaler. Ca 110 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor bedöms till ca 1200 kvm.

Tidsperiod: 2020-01-27 – 2021-04-16 (ca 16 månader)

Status: Detaljplan ej påbörjad

Området logistiskt: Arbeten på DP6 är av mindre karaktär men området har begränsade möjligheter för byggtrafik. Området nås via Jakobsdalsvägen [1] eller möjligen i någon form Fyrspannsvägen [2]. Dock saknas bra möjligheter till vändning på Jakobsdalsvägen [3] och allmänt ser det ut att bli trångt med möte för fordon på Jakobsdalsvägen.

Huvudväg: Trafik via [1] som i nuläget har en ÅDT på 200 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 30 passager till dagens 24 st.

Risker: Svårt att möta tunga fordon inom området, måste styras in en och en. Behov av backning och omtag för att svänga runt kan behövas vid utpassage genom grind från arbetsområden. Trafik ankommer via högtrafikerad del av Nacka Strand. Störningskänsligt område generellt.

11. Detaljplaneområde 7



Figur 12: Detaljplaneområde 7

Kort beskrivning:

Nyproduktion av bostäder och tillkommande lokaler. Ca 250 nya lägenheter byggs och andra tillkommande ytor bedöms till ca 2500 kvm.

Tidsperiod: 2020-03-30 – 2021-08-06 (ca 18 månader)

Status: Detaljplan ej påbörjad

Området logistiskt: DP7 är ett mindre område söder om Tändkulevägens anslutning till Enspännavägen. Trafik bör kunna ta sig runt på slinga Tändkulevägen-Enspännavägen [1] men mötande byggtrafik bedöms bli problematiskt ex. vis vid [2]. Den nära anslutning till skola och förskola ökar problematiken ytterligare kring säkerheten för transporter och tredje man [3]. Tillskjutande aktiviter och transporter vid byggandet av nya tunnelbanestationen riskerar också att bidra till störning[4].

Huvudväg: Trafik via [1] som i nuläget har en ÅDT på 100 fordon per dygn. Tillskott tung trafik i snitt 60 passager till dagens 12 st.

Risker: Svårt att möta tunga fordon, måste styras in en och en. Behov av backning och omtag för att svänga runt innebär risker. Anslutning till förskola och skola ökar risken vid transporter i området.

12. Lösningsmodeller

Under denna punkt listas ett antal förslag och aktiviteter som kan genomföras för att styra trafikläget och i kombination drastiskt minska antalet transporter som tillkommer till följd av arbeten inom detaljplaneområdena. Som ett exempel på logistiklösningar och reduktion av trafik så kan erfarenheter exempelvis plockas från AMF:s projekt Urban Escape i centrala Stockholm, Norra Djurgårdsstaden och Hammarby sjöstad. Från dessa projekt kan man lyfta fram säkerhet, samordning och miljöpåverkan genom logistik som huvudpunkter för styrning.

12.1. Logistikplan

En logistikplan sätter förutsättningar för att trafikera och tillträda områden. Det gäller allt från vilka tider och vägar som ska nyttjas till vad som får angöra som direkta leveranser (ej samlastade leveranser) mm. Logistikplanen säkerställer att regelverk sätts för logistikfrågor i Nacka strand. Det fungerar också som underlag för exploater att informera entreprenörer om och sätta som förutsättningar vid anbud och drift.

En övergripande och gemensam plan för logistiken inom och mellan de olika detaljplanerna skapar förutsättningar att effektivt styra trafik på ett säkert sätt. Det sätter också ett ramverk för att kontrollera och potentiellt reducera antalet anlöp om det kombineras villkor för checkpoint, logistikcentral, samlastning och koordinering. Det kan också gälla reglering av förutsättningar för personal att angöra projektet med egna fordon för att inte överbelasta området med ytterligare trafik och behov av parkeringsplatser.

Syfte: Reglera förutsättningar logistiskt.

Effekt: Ökad säkerhet, kontroll, samordning och styrning.

12.2. Checkpoint

En utsedd plats för trafik att passera innan de får tillträde att åka vidare till arbetsområde för lossning/lastning. Genom att praktiskt styra trafik som är bokad och obokad till en checkpoint säkerställs att ingen okontrollerad trafik anlöper och skapar följdeffekter kring tillgänglighet och säkerhet. Vid checkpoint kan kontroller göras för att säkerställa att vidare färd till respektive arbetsområde är förberedd och följer överenskomna förfaranden. Det ökar säkerheten samt bidrar effektivt att fånga upp oförutsedda händelser och omplanering. Trafik som anländer checkpoint ska då vara:

- Tidsbokad, föraviseras.
- Ha kontaktinfo för hantering på plats
- Följa överenskomna instruktioner för lossning och lastning i volym och tillgänglighet

Syfte: Styra in/ut trafik i Nacka strand kontrollerat sätt till alla pågående aktiviteter

Effekt: Ökad säkerhet och kontroll, minskad risk för trafikstörning.

12.3. Logistikcentral

En logistikcentral möjliggör att godsvolymer i del eller helhet lossas och lagras centralt för vidare avrop helt eller i del ut till respektive arbetsområde. Det bidrar till att volymsfördelar i inköp kan uppnås samtidigt som mängden gods ut till arbetsplatsområden kan minimeras för att öka tillgängligheten på lossningsytor och i fastigheter. Möjliga modeller som tidigare används i stora projekt är att ha denna lagring på logistikcentral kostnadsfri genom att finansiera kostnad för en kort lagringstid genom andra aktiviteter. På så sätt uppmuntras utnyttjandet av mellanlagring av

delmängder för att kunna möjliggöra ökad samlastning mellan entreprenader och områden via slingbil.

Syfte: Möjliggöra ökad samlastning med bibeihållna inköpsfördelar i volym från leverantörer.

Effekt: Ökad säkerhet, kontroll och samlastning

12.4. Samlastning slingbil

Genom att sätta upp slingbilsturer i området kan flera transporter och lossningar som annars hade skett ute i projekten samlas och transporteras ut med avsevärt ökad fyllnadsgrad per transport. Genom denna typ av lösning har stora projekt som Norra djurgårdsstaden och Urban Escape lyckats reducera antalet transporter i området med upp till 80%. Det gynnar miljön lokalt i området. Ökar säkerheten med minskad trafik. Skapar förutsättningar för effektiv lossning och hantering på de fordon som trafikerar området. Lossning kan förberedas effektivt i samband med lastning på slingbil och då också garantera att rätt fordon och förutsättningar finns på arbetsområdet redan innan transporten anlöper till dedikerad lossningsplats. Samordningsfördelar i både information, miljö och trafik. Viss trafik är ej lämpligt eller möjlig att omlasta och den måste då släppas in direkt till området. Det gäller exempelvis prefabstommar, fasadpartier, betong mm.

Syfte: Reducera trafik in till de olika detaljplanerna genom samlastning.

Effekt: Ökad säkerhet och kontroll. Minskad trafik i hela området.

12.5. Leveransplaneringssystem

Genom att kravställa att planerade transporter ska boka dag, tid, plats och önskad lossningsresurs så skapas en bättre förutsättning att styra trafikflöden och säkerställa kontrollerat flöde genom området. Det ger också överblick och totalkontroll för området. Resurser som dedikerat ställs ut för att lotsa och öka säkerheten i form av flaggvakter mm blir då enkelt. Komplicerade transporter och kritiska moment i produktionen kan arbetsberedas i god tid och säkras upp med resurser och information.

Syfte: Styra och säkerställa att leveranser sker kontrollerat och med rätt förutsättningar.

Effekt: Ökad säkerhet och kontroll. Minskad risk för trafikstörning i hela området.

12.6. Logistikkordinering

Genom att erbjuda tjänst med koordinering av trafik minskar riskerna för störning på tredje man vid transport och hantering. Tunga fordon som behöver trafikera området med inplanerad backning och liknande får då beredas via en koordinator och resurser personellt att genomföra detta på ett säkert sätt tillsätts med erforderlig utbildning inom säkerhet på väg exempelvis.

Syfte: Styra och säkerställa att leveranser sker kontrollerat och med rätt förutsättningar.

Effekt: Ökad säkerhet och kontroll. Minskad risk för trafikstörning i hela området.



12.7. Personalförflyttningar/Etableringar/Bespisning

I komplicerade och tättbebyggda områden är varje förflyttning av mäniskor, maskiner, transporter, verktyg mm ett moment som kräver planering. Det är i sådana lägen oerhört viktigt att sätta förutsättningarna för att minimera tillskott av fordon eller förflyttningar. En sådan är att kravställa vad som gäller för fordon som används till och från arbetsområdena. Att styra bort och erbjuda alternativ är en nyckel till kontroll och styrning. Personal till arbetsområdena bör i största möjliga mån lämna bilen på annan plats och ta sig med kommunala transportsystem in till sitt arbetsområde. I Nacka strand föreslås egna bilar som yrkesarbetarna använder inte få tillstånd att trafikera Nacka strand. Buss bör vara det uttalade alternativet att ta sig till arbetsplatsområdet. Vad det gäller etableringar så finns små möjligheter att erbjuda det på mark i anslutning till projektet. Det är ett område som föreslås analyseras vidare för att se om det finns någon lösning exempelvis båt vid kajplats. Där skulle också alternativ kunna medverka till att ytterligare förbättra säkerheten vid tider då lunch osv ska intas.

Syfte: Minimera ökad trafik och förflyttningar av de pågående projektens personal.

Effekt: Avvärja tillskott i trafik av personbilar i området.

12.8. Massbalansering

Genom att minimera transporter och transportvägar för hantering av massor och fraktionering för återanvändande lokalt i kommunen skulle med sannolikhet bidra till att minska miljöpåverkan på transporter samt också bidra till ett bättre nyttjande av resurser i tid och plats.

Syfte: Minska transportsträcka av transporter till/från Nacka strand av massor.

Effekt: Fraktionering lokalt ger en enklare och mer miljövänlig hantering av massor i transport.

12.9. Avfallshantering

Centralisering av avfallshantering skapar förutsättningar till effektivt resursutnyttjande samt miljövinster i minskat antal anlöp för hämtning. Samordning och samutnyttjande av bilar, personal och förutsättningar skapar en bättre möjlighet för uppföljning, säkerhet och styrning. Möjligt att titta vidare på samtransport ut av vissa fraktioner på returslinga efter lossning av gods ut till arbetsområde. Viktigt att utnyttja transporterna effektivt i båda riktningarna. Genom att utnyttja kapacitet på bilar i slingan kan ytterligare transporter kapas i projekten. Det ger också enhetliga förutsättningar för statistik och uppföljning fraktioner och sorteringsgrader.

Syfte: Reducera trafik in/ut från olika detaljplanerna genom samlastning och samutnyttjande.

Effekt: Ökad säkerhet och kontroll. Minskad trafik i hela området.

12.10. Maskinpool

Möjlighet att samutnyttja gemensamma resurser som hjullastare, teleskoplastare och andra fordon som nyttjas vid lastning och lossning. Detta är utrustning som med fördel nyttjas efter behov och fördelas mellan arbetsområden och projekt. Det är resurseffektivt och ekonomiskt att denna typ av utrustning kan delas och avropas på uppdrag

Syfte: Effektivisera utnyttjandet och öka nyttjande graden av maskiner utan att driva kost i väntetider.



Effekt: Ökad säkerhet och kontroll. Minskad trafik i hela området samt ge förutsättningar för bättre utnyttjande av maskiner och resurser.

12.11. Prefabstationer

Kan ytor för prefabricering skapas i anslutning till checkpoint, logistikcentral eller annat område så ökas förutsättningarna för entreprenaderna att vara effektiva i utnyttjande av yta i arbetsområden. Det ger i sin tur fördelar då yta är kritiskt för effektiv hantering i lossning/lastning på plats.

Tillgänglig yta och prefabricerade detaljer in på slingbilsflödet håller trafiken nere.

Syfte: Reducera trafik in/ut från olika detaljplanerna genom samlastning och samutnyttjande.

Effekt: Ökad säkerhet och kontroll. Minskad trafik i hela området.

12.12. Skalskydd och grindar

Enhetligt skalskydd vid arbetsområdena samt kontrollerad och enhetlig styrning av grindar bidrar till ökad säkerhet. Genom att ha skalskydd och utrustning till komplettering/lagning på gemensam plats och enkelt att distribuera skapas bästa möjliga förutsättningar att hålla en säker miljö vid arbetsplatserna. Skyltning och anvisningar kan också då hålla en projektstandard. Grindstyrning från ett centralt system via koder och fjärrstyrning ökar möjligheter till styrning och samordning av ytor och resurser. I andra stora projekt används system för styrning av grindar med fördel för att effektivisera och tillse att enbart kontrollerad och planerad trafik får angöra dessa områden. Genom detta läggs också grunden för att skapa statistik och mätningar för att följa upp trafiken inom Nacka strand och miljöklassning skulle kunna göras utifrån den data som samlas in.

Syfte: Bidraga till styrning av trafik och säkerhet. Samutnyttjande och snabbare service.

Effekt: Ökad säkerhet, kontroll och styrning av grindar.

13. Lösningsförslag

I nedanstående matris presenteras lösningarna, dess mål, uppskattat behov i Nacka strand samt även hur dessa påverkar de kritiska faktorerna B=Boende, N=Näringsliv, S=Säkerhet, M=Miljö

Varje lösning har klassats mellan 1-5 på behov och påverkan på de kritiska faktorerna. 1 innebär litet behov/påverkan och 5 innebär stort behov/påverkan.

	Lösning	Mål	Påverkan				
			Behov	B	N	S	M
12.1	Logistikplan	Sätta förutsättningar i regelverk logistik	5	5	5	5	5
12.2	Checkpoint	Säkra kontrollerad ankomst arbetsområde	4	4	3	4	1
12.3	Logistikcentral	Skapa möjlighet till samlastning	5	5	5	5	5
12.4	Samlastning/slingbil	Minska antal anlöp till arbetsområden	4	5	4	4	5
12.5	Leveransplaneringssystem	Planera in tider och volymer gods för leverans	4	4	4	4	2
12.6	Logistikkordinering	Säkra kontrollerad ankomst arbetsområden	4	5	3	5	1
12.7	Personalförflyttningar/ Etableringar/Bespisning	Minska trafik/rörelse Nacka strand yrkesarbetare	4	4	5	4	4
12.8	Massbalansering	Korta sträckor som trafikeras med massor	3	1	1	1	4
12.9	Avfallshantering	Minska trafik genom samutnyttjande	5	5	4	4	5
12.10	Maskinpool	Effektivisera genom samutnyttjande	4	2	2	5	4
12.11	Prefabstationer	Möjliggöra effektivare produktion	3	1	1	3	1
12.12	Skalskydd och grindar	Säkra arbetsområden och skalskydd	5	5	3	5	1

Bedömning av möjliga lösningar ovan ger två huvudpaket att titta närmare på för att sätta förutsättningar för bästa möjliga trafiksitusation och säkerhet under produktion Nacka strand.

Paketförslag 1 – Stort behov

Logistikplan - Arbetas fram och beslutas

Checkpoint – Yta för checkpoint utreds och beslutas

Logistikcentral – Tas med i kravspec för checkpoint

Samlastning via slingbil – Villkoras i logistikplan

Slottidssystem – System utreds och villkoras i logistikplan

Logistikkordinering - Villkoras i logistikplan

Grindar kopplas till slottidssystemet – System utreds och villkoras i logistikplan

Avfallshantering via central operatör – Villkoras i logistikplan

Personalförflyttningar – Villkoras i logistikplan

Paketförslag 2 – Medel, utreds vidare

Massbalansering – Utredning av tänkbar plats samt miljöeffekt och vilja från kommunen.

Maskinpool – Möjlig option för logistikoperatör att drifta

Etablering och bespisning – Möjlig option för logistikoperatör att driftsätta

Skalskydd via central operatör – Möjlig option för logistikoperatör att drifta

Prefabstationer möjliggörs vid checkpoint – Möjlig option för logistikoperatör att drifta

14. Exempel modell för fördelning och avtal

Den mångåriga erfarenhet att modeller för logistiklösningar och fördelningar av kostnader och ansvar ska tas tillvara från tidigare lösningar som Norra Djurgårdsstaden och Hammarby sjöstad. Nacka Strand ska dra nytta av tidigare erfarenheter och sätta samman det bästa av tidigare modeller till något nytt och bättre. Det ska vara anpassat till Nacka Strands specifika förutsättningar, utmaningar och värden.

Några värden typiskt för Nacka Strand är:

Känslig och unik miljö.

Omsorg om mänskliga och natur.

Hållbar utveckling.

Mångfald och tillgänglighet.

Exempel på modell

Ingående funktioner, service, tjänster och resurser som åtgår för att skapa logistiklösningen delas upp i kategorier efter typ av tjänst och föreslagen debiteringsmodell.

En kategori bildar basen för verksamheten och är en form av anslutningsavgift till att verka i området. Andra kategorier finansieras genom nyckling av allmänna kostnader som exempelvis snöröjning och andra typer av underhållsfunktioner. Det är sådant som på förhand är svårt att kalkylera kostnad på. Ytterligare kategorier kan vara obligatoriska att utnyttja en central operatör men kostnaden fördelas mot utnyttjande som exempelvis kostnader för slingbilssystem. Det föreslås också finnas valbara tjänster i grundsyfte att öka effektiviteten i produktion och logistik som exempelvis inbärningstjänster av material och liknande. Dessa är ej obligatoriska att nyttja.

Vi föreslår också att modellen innehåller mätvärden och mål som kontinuerligt följs upp och redovisas. En incitamentsdel föreslås bör ingå i debiteringsmodellen som bidrar till fokus på arbetet att öka säkerhet och effektivitet i området samt minska transport och annan påverkan.

Exempel på mätbara mål till incitamentsdel:

Reduktion genom samlastning av gods – Mätbart genom anlöp och samlastningsgrad.

Transporträdder – En kalkylerad mängd transporter tilldelas respektive område att nyttja och mäta.

Miljöpåverkan – Klassning av fordon och beräkning mot mål.

Med en modell likt beskrivning ovan så bedöms incitament skapas genom att aktivt och kontinuerligt arbeta med metoder för att effektivisera, säkra och minska transporter och påverkan på trafik och allmänhet inom Nacka Strand. Om målen möts kan återbäring medverka i att finansiera exploaterens kostnad för utnyttjade tjänster och driva målsättning och engagemang till kontinuerlig förbättring. Om målen inte nåtts tillfaller incitamentsdelen från avgifterna Nacka kommun och kan skapa inspiration och uppmärksamhet för insatser inom stadsdelen, kommunen och samhället i stort genom exempelvis stipendier.

I de fall den årsvisa återbäringen inte faller ut till del så föreslås det generera underlag till en eller flera stipendier som Nacka Kommun förvaltar. Dessa skulle kunna bilda grund för ändamål som exempelvis inom olika områden där kommuninnehavare premieras för särskilda insatser inom hållbarhet, miljö, ungdomsverksamhet, omsorg, integrationsfrågor och tillgänglighet.

15. Vidare arbeten

Under arbetet med behovsanalysen så har vi fångat upp ett antal punkter som kräver mer arbete. Det finns också punkter som generaliseras i analysen eller som tillkommit under arbete med behovsanalysen som inte funnits tid att lägga på inom ramen för detta arbete.

15.1. Skedesplanering

Då varje detaljplaneområde har delområden under sig och att omfattning och detaljerad påverkan på trafiksituation bedöms det värdefullt att göra en mer findetaljerad analys förslagsvis genom skedesplanering både inom respektive detaljplaneområde men även totalt sett mellan etapperna. Detta för att få en bättre detaljeringsgrad och helhetsbild sett över tiden.

15.2. Trafikflödesanalys förfinad

I beräkningen av tillskott i trafik mot dagens läge i ÅDT så har det inte funnits med inom ramen för denna behovsanalys att göra mer än ett genomsnittligt tillskott under tid för respektive detaljplaneområde. Variationen av transportbehov är stor sett över produktionstiden. Den mest intensiva perioden med stomkomplettering driver avsevärt fler transporter än uppstart och avetablering i projekten. Det är fullt möjligt att göra en mer förfinad analys av trafikflödet under projektperioderna.

Tillskjutande transporter gällande förberedande arbeten som schaktning, marksanering samt transporter för övriga arbeten med vägar, parker och allmänna ytor i det offentliga rummet har inte beräknats i denna behovsanalys. De utgör med stor sannolikhet ett betydande ytterligare tillskott i trafiken som behöver räknas in för att ge en totalbild.

15.3. Genomlysning kaj och möjligheter sjösidan

I detta arbete har ingen analys gjorts om möjligheterna att styra flöden och trafik av vissa slag via sjösidan för att förbättra trafiksituationen. Det skulle kunna vara en möjlighet för att reducera trafik och mer arbete i denna fråga föreslås.

15.4. Samarbeten mellan andra detaljplaner och arbeten

I denna behovsanalys har vi enbart konstaterat att Nacka strand påverkas av andra projekt i dess närhet. Genom att ta in information kring produktion, volymer, tidsperioder så kan en mer heltäckande bild ges. Det är också rimligt att anta att dessa projekt står inför liknande utmaningar som Etapp 1-3 Nacka strand. Det bör då föreslås att lösningar dimensioneras för att klara ytterligare trafik och tjänster för tillkommande projekt. Kostnader bör då naturligtvis också fördelas över fler aktörer och på så vis gynna området i stort med säkerhet och trafikflöde.

Det är också en intressant modell för vidare arbete att en eventuell logistiklösning skulle kunna nyttjas också för att samordna och samlasta gods till kommunens egna verksamheter eller erbjuda lösning för näringsidkarna och dess transporter. Alla volymer som kan fångas upp och samlas lastas bidrar positivt till områdets totala transportflöde i både säkerhet och trafikmängd.



15.5. Ytor för logistikdrift/styrning

Behovsanalysen ger en bild över logistikläget och tänkbara lösningar för att få en bättre logistiksituation. I ett nästa steg behöver tid och kraft läggas på att hitta möjliga platser för checkpoint och logistikcentral. Analysen pekar bara på behov inte faktiskt möjliga alternativ för dessa rent geografiskt.

15.6. Samordningsroller och ansvar

I behovsanalysen framkommer att samordning och styrning inom och mellan detaljplaneområden är nödvändig ur ett logistiskt perspektiv. Hur detta ansvar ska fördelas och organiseras har inte genomlysts. Det är också en viktig fråga ur ett säkerhetsperspektiv att klargöra och sätta organisation som övertar ansvar utanför de respektive arbetsområdena. Vid trafik i och ur arbetsområden sker ett överlämnande av ansvar. TA-planering, skytning osv är sådana frågor som bör ha en central organisation knutet till Etapperna. Arbeten på allmän platsmark i anslutning till arbetsområden och befintliga boenden och verksamheter. Kommunikation och planering tillsammans med kollektivtrafik och övriga intressenter är också ett forum att sätta.

15.7. Ytterligare ingående lösningar

Det finns ytterligare ingående lösningar i systemet som behöver tydliggöras och belysas. Det kan till exempel gälla ansvar och operatör snöröjning inom och utom arbetsområden. Säkerhet och passagekontroller ID06 samt ronderingar och uppdateringar av skytning, områdesinformation, utbildningar och liknande områden som finns värde i att ha en gemensam organisation och system för.

15.8. Nacka Strand modell och avtal

Inom ramen för denna behovsanalys fanns inte möjligheter att ta fram eller besluta hur Nacka Strands modell för logistiklösning, avtal och fördelning av kostnader ska se ut. Detta bör tas fram i en arbetsgrupp bestående av en expertgrupp, Nacka kommun och andra intressenter.

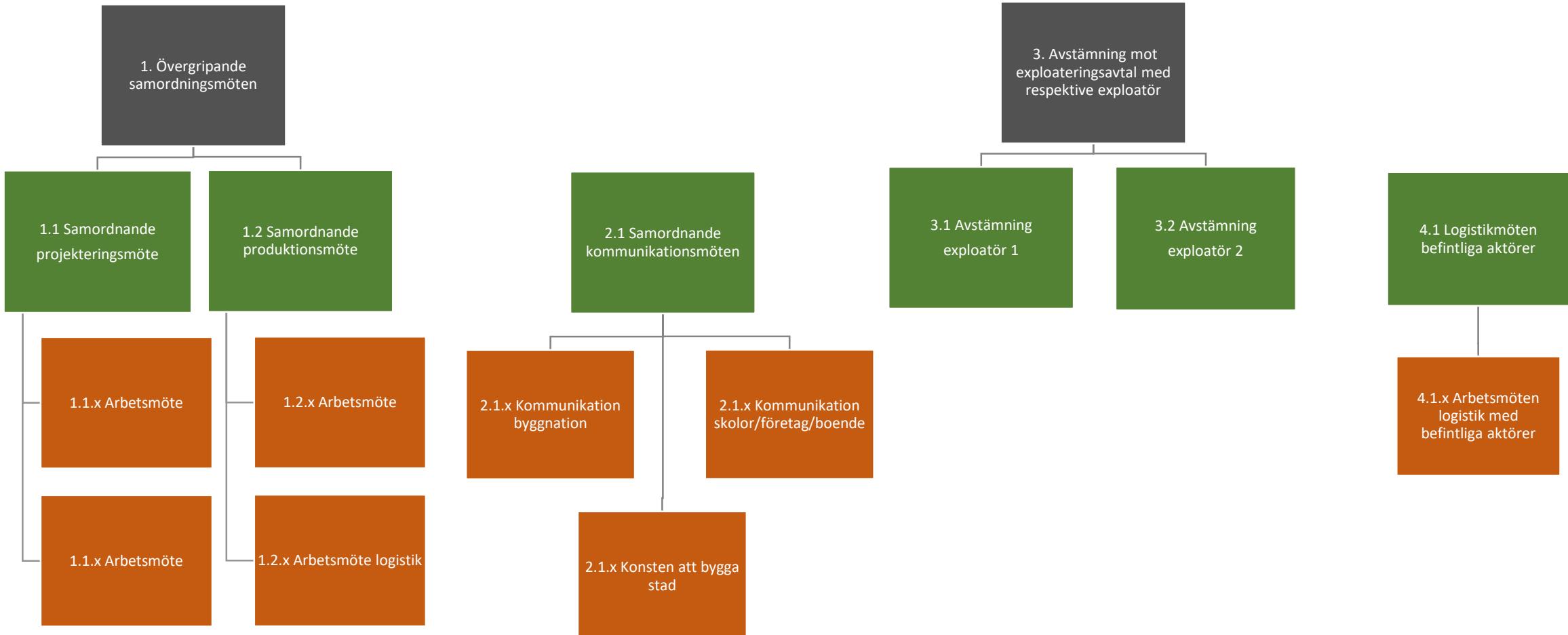
Referenser

1. **Nacka kommun, Katarina Kjellberg.** *Trafikunderlag - Bilaga till detaljplaneprogram för Nacka strand.* 2014. s. 12.
2. **Nacka kommun.** *Detaljplaneprogram Nacka strand - antagen 2014.* 2014.
3. **Sweco, J Ax m.fl.** *PM Fördjupad programhandling - Parkering rev 2016-05-13.* rev 2016-05-13.
4. **Sweco.** *PM Trafik DP3 - Granskningshandling.* 2015.
5. **Sweco .** *PM Trafik DP4 - Granskningshandling.* 2015.
6. **Nacka kommun.** *Huvudtidplan 2016-03-23 - Bilaga till genomförandehandling.*
7. **Brunge, Kristin.** *Förbättrad logistik för byggmaterial i Norra Djurgårdsstaden.* Stockholm : KTH, 2013. Examensarbete.

Figurförteckning

Figur 1: Översikt Nacka strand med detaljplaneområden 1-7.....	1
Figur 3: Översikt Nacka strand påverkande aktiviteter/förutsättningar inom och utom Etapp 1-3. Punkt 13 sträcker sig över ett större område enligt markering bild.....	8
Figur 4: Beräkning BTA PM fördjupad programhandling - Parkering, rev 2016-05-13.....	9
Figur 5: Trafikflöde ÅDT nuläge, siffror från 2013 ur Trafikunderlag program.....	11
Figur 6: Prognos för trafikflöden vid fullt utbyggt område enligt föreslagen markanvändning. Trafikunderlag program	12
Figur 7: Detaljplaneområde 1	14
Figur 8: Detaljplaneområde 2	15
Figur 9: Detaljplaneområde 3	16
Figur 10: Detaljplaneområde 4	17
Figur 11: Detaljplaneområde 5	18
Figur 12: Detaljplaneområde 6	19
Figur 13: Detaljplaneområde 7	20

Organisationsstruktur mötesforum utbyggnad Nacka strand



Bilaga C:
Utbyggnadsordning

Bilaga C – Utbyggnadsordning
till Bilaga 7 för exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4
dat: 2017-09-27

§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSVAR

1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt §2.1 Samordning i Bilaga 7 skall Kommunen ansvara för att samordna entreprenader mellan allmän plats och kvartersmark för alla ingående entreprenader som ska utföras i Nacka Strand från och med detaljplanens antagande så länge Kommunen anser att det finns ett samordningsbehov.



Figur 1: Områdeskarta Detaljplan 4 med redovisade delområden (kvarter) samt allmän platsmark.

Bilaga C – Utbyggnadsordning

till Bilaga 7 för exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4

dat: 2017-09-27

§ 2 Utbyggnadsordning**2.1 PLAN FÖR UTBYGGNAD AV KVARTERSMARK OCH ALLMÄN PLATS**

Delområde	Tid	Entreprenadomfattning
Kvarter DO3	Start av bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft. Byggtid: 25-30 mån.	Nyproduktion av bostäder.
Kvarter DO4	Tidplan oklar	Nyproduktion lokaler.
Kvarter DO10	Start bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft. Byggtid: 25-30 mån	Nyproduktion av bostäder.
Ny förskola	Tidplan oklar	Nyproduktion förskola
Tändkulevägen	Start av bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft.	Ny väg och ledningar.
Augustendalsvägen	Start av bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft.	Allmänna anläggningar och ledningar.
Lokomobilvägen	Start av bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft.	Allmänna anläggningar och ledningar.
Automobilgatan	Start av bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft.	Allmänna anläggningar och ledningar.
Cylindervägen	Start av bygghandlingsprojektering efter DP4 laga kraft.	Allmänna anläggningar och ledningar.

Bilaga D:

Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna
anläggningar samt separering av konstruktioner

Bilaga D – Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna anläggningar
till Bilaga 7 för exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSVAR

1.1 BAKGRUND

För att kunna genomföra detaljplanerna inom Nacka strand behöver arbetena samordnas. Vissa arbeten på kvartersmark kommer att behöva utföras för att de allmänna anläggningarna ska kunna utföras.

1.2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Respektive berört Fastighetsbolag och Kommunen ska samråda i planeringen av arbetena avseende tid och utrymme. Förutsättningar och samordning anges i Bilaga 7.

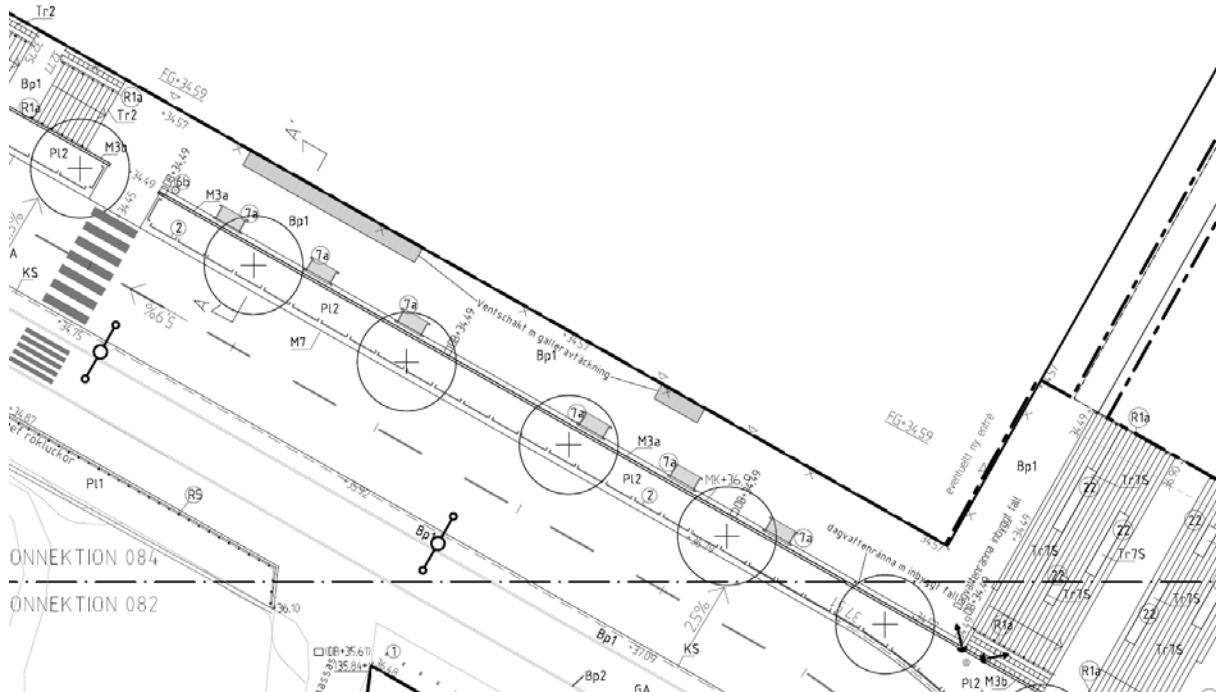
§ 2 Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna anläggningar

2.1 IGENSÄTTNING AV FÖNSTER SICKLAÖN 369:65

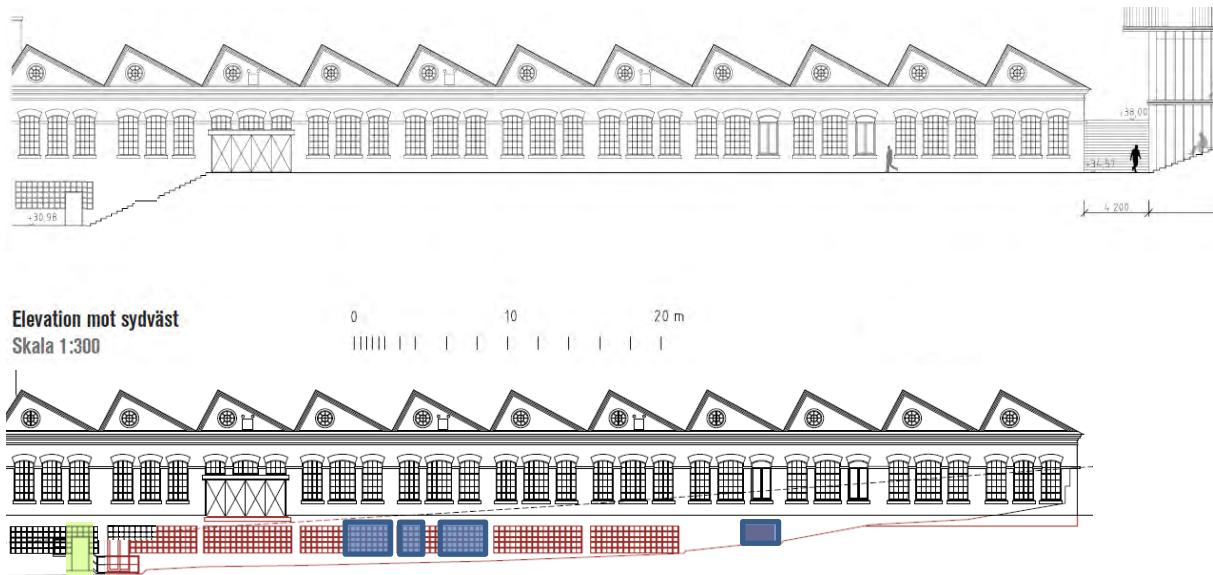
För att kunna bygga trappan vid delområde 4 och gångvägen längs Sicklaön 369:65 (Mässan) fordras att fönster på Mässan sätts igen, en ramp rivas samt att en ny dörr tas upp.

Fastighetsbolaget Mässan KB ska planera och utföra nödvändiga förberedande arbeten så att arbeten enligt Systemhandlingen, bilaga 6 till Exploateringsavtalet ska kunna utföras.

Fastighetsbolaget Mässan KB ska samordna sina arbeten med Kommunen i enlighet med bilaga 7.



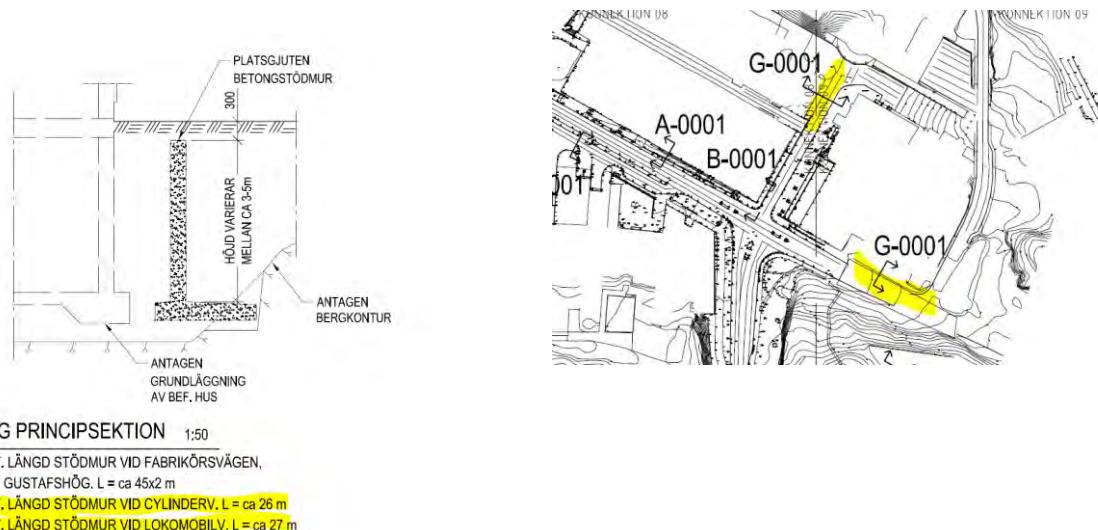
Bilaga D – Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna anläggningar
till Bilaga 7 för exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239



Figur 2: Övre bilden visar planerad profil längs fasaden på Augustendalsvägen. Den nedre bilden visar med röd markering de befintliga fönster som behöver sättas igen. Del av befintligt parti kan bibehålla ett överljus (svart markering). Ny öppning för dörr utförs enligt grön markering. Befintliga fränluftsgaller (blå markering) bibehålls och utbyggnaden av gångbanan tar hänsyn till bevarande av fränluftsgaller.

2.2 ÅTGÄRDER ENLIGT TILLSTÅNDSBEDÖMNINGEN OCH SEPARERING AV KONSTRUKTIONER

För de arbeten som ska utföras enligt tillståndsbedömningar samt för separering av konstruktioner inom Detaljplanen ska utformning och konstruktion fastställas i detaljprojekteringen utifrån Systemhandlingen, bilaga 6 till Exploateringsavtalet. Vad gäller separering, se situationsplan, ritning K-20-P00-0001, och sektioner, ritning K-20-S-08-0001.



Figur 3: Aktuella principer för separeringar inom DP 4.

Bilaga D – Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna anläggningar
till Bilaga 7 för exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Vilken part som ska utföra arbeten enligt tillståndsbedömningen och nämnda separering ska bestämmas i detaljprojekteringsskedet. Som en generell åtgärd har Parterna kommit överens om att silanimpregnera alla exponerade delar (ytor som vetter mot uteluft) av stödmurar, källarväggar och trappor inom Planområdet i enlighet med vad som anges i tillståndsbedömningen, se Bilaga 6 till Exploateringsavtalet. För stödmurar och källarväggar är det dessutom sagt att impregneringen ska göras ner till 0,5 m under mark på den motfyllda sidan. Hur och vilket part som ska utföra detta arbete ska bestämmas i detaljprojekteringsskedet. Principer för hur impregnering ska göras beskrivs i tillståndsbedömningens tredje kapitel.

Teknisk handbok, daterad 2017-06-28
Södra Nacka Strand, detaljplan 4

Bilagan bifogas digitalt på USB-minne samt finns att hitta på
<http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/>

Bilaga 9

Ersättningsfördelning från exploater i delplan 1 och 2

Exploater från delplan 1 ("DP1") och delplan 2 ("DP2") ska, enligt tilläggsavtal till respektive exploateringsavtal, lämna delbidrag för utbyggnad av de allmänna anläggningarna som utförs av Kommunen i detaljplan 3 ("DP3") samt detaljplan 4 ("DP4"). Det exploateringsbidrag som ska utgå enligt exploateringsavtal tillhörande DP1 och DP2 ska fördelas fyrtiotre procent till DP3 och femtiosju procent till DP4 (se matris nedan).

Bidrag från Bidrag till	DP1	DP2	Totalt in
DP3 (43 %)	9 812 256 kr	7 580 384 kr	17 392 640 kr
DP4 (57 %)	13 006 944 kr	10 048 416 kr	23 055 360 kr
Totalt ut	22 819 200 kr	17 628 800 kr	

Som framgår ovan har delbidrag för DP4 fastställts till 23 055 360 kronor. Av denna summa ska exploater från DP1 bidra med 13 006 944 kronor och exploater från DP2 bidra med 10 048 416 kronor. I enlighet med tilläggsavtal till exploateringsavtal ingångna mellan exploatererna i DP1 och DP2, ska exploateringsbidrag från DP1 och DP2 erläggas enligt följande.

Exploatererna för DP1 och DP2 ska nittio dagar (90) dagar efter att detaljplanen för DP4 vinner lagakraft erlägga hela exploateringsbidraget hänförligt till DP4 – d.v.s. 23 055 360 kronor – enligt fördelningsnyckeln som framgår ovan, till av Kommunen anvisat bankkonto.

I förhållande till den ersättning för allmänna anläggningar som respektive Exploater ska utge till Kommunen enligt punkten 8.3.1 i Exploateringsavtalet jämte fördelningsnyckel, Bilaga 4 till Exploateringsavtalet, innebär detta att Kommunen äger rätt att löpande fakturera respektive Exploater i enlighet med dennes kostnadsandel av sådana upparbetade kostnader hänförligt till utbyggnaden av allmänna anläggningar inom DP4 som uppkommit fram till det att exploatererna från DP1 och DP2 har erlagt ovan stadgat exploateringsbidrag. Efter det att exploateringsbidrag från exploatererna från DP1 och DP2 har erlagts enligt ovan, ska Kommunen emellertid avräkna därefter uppkomna kostnader hänförliga till utbyggnaden av allmänna anläggningar inom DP4 mot erhållit exploateringsbidrag, så länge dessa kostnader rymms inom det exploateringsbidrag som exploatererna från DP1 och DP2 har erlagt (23 055 360 kr). När de upparbetade kostnaderna hänförliga till utbyggnaden av allmänna anläggningar inom DP4 inte längre rymms inom det exploateringsbidrag som erlagts av exploatererna inom DP1 och DP2, ska Kommunen återuppta den löpande faktureringen gentemot Exploatererna.

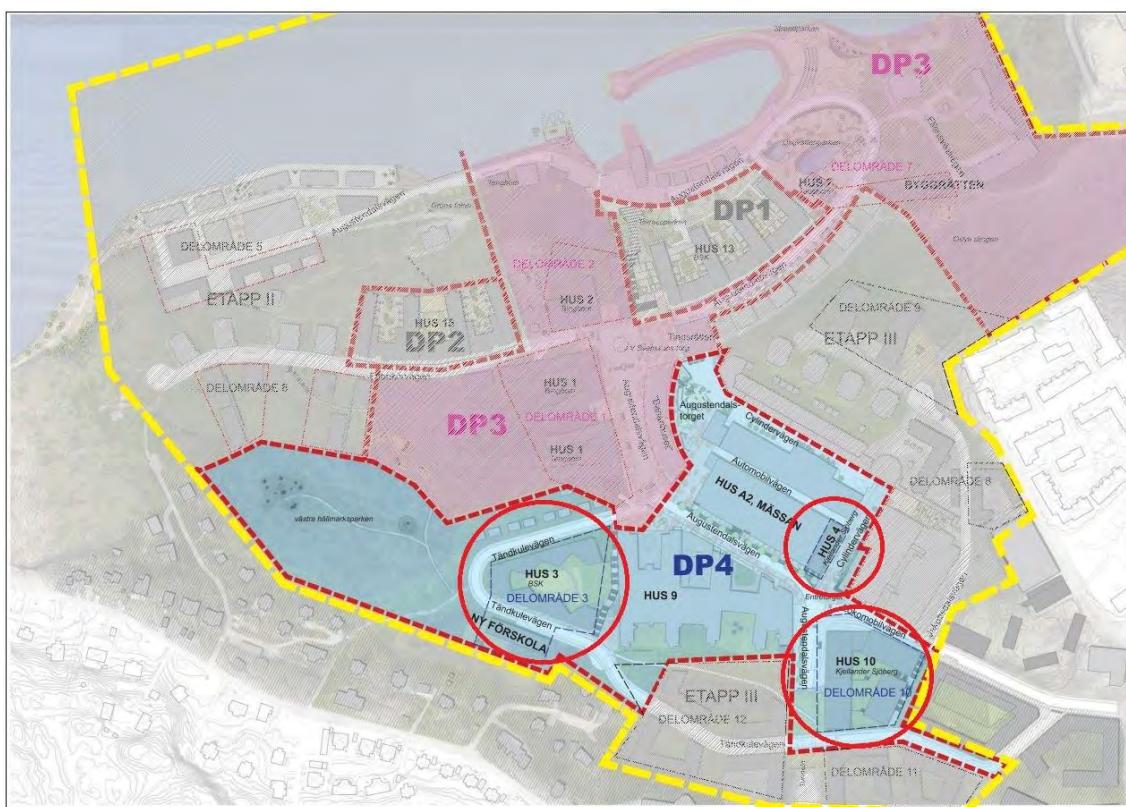
PM

UPPDRAF 1143576000	UPPDRAFSLEDARE Agata Banach	DATUM 2015-09-02
UPPDRAFSNUMMER Nacka Strand Dagvatten	UPPRÄTTAD AV Agata Banach, Erik Lidén, Jonas Sjöström, Annika Blix	REVIDERAD 2016-03-11 2017-05-04

Dagvattenutredningar för detaljplan 4 Nacka Strand

Detaljplan 4 för Nacka Strand består av delområde 3, 4 och 10, se *Figur 1*. På uppdrag av Carlyle Group har denna översiktliga dagvattenutredning tagits fram som underlag för detaljplan. Målet är att ge förslag på hur dagvattnet inom vaje delområde kan omhändertas efter exploatering.

I föreliggande PM redovisas flöden, erfordrade födröjningsvolymer samt en beskrivning och skiss på föreslagen dagvattenhantering för respektive delområde.



Figur 1 Generell orienteringsbild för de olika detaljplaneområdena där ungefärlig utformning av exploateringen visas. Delområdena som beskrivs i detta PM är inringade i rött.

Bakgrund och syfte

Detta PM med principer för dagvattenhanteringen i Nacka Strand Dp 4 är en fortsättning och fördjupning på det Fördjupade programmet för Nacka Strand¹ som beskriver förutsättningarna för hanteringen av dagvattnet i området. I denna utredning läggs fokus på beräkning av dimensionerande flöden och födröjningsvolymer inom de olika delområdena. Av det fördjupade programmet framgår beräkningar på föroreningshalter och föroreningsbelastning för hela exploateringsområdet. Förutsättningarna i programmet har varit att de nyexploaterade områdena anläggs med LOD för födröjning och renin av dagvattnet innan avledning till dammarna i dagvattenparken. De generella kraven som lyfts i det fördjupade programmet ska följas:

- Avrinnningen efter exploatering får inte öka jämfört med före exploatering.
- LOD på kvartersmark fordras.
- Dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med LOD på kvartersmark, det är därför viktigt med födröjning av dagvattnet på kvartersmark för att få ett jämnt flöde till dammarna.

I normala fall vid utredningar för detaljplan så beskrivs och redovisas hela detaljplaneområdet men så ej i detta fallet då vi koncentrerar oss på de områden med ändrad markanvändning. I övrigt hänvisar vi till det Fördjupade Programmet¹ där alla delområden för Nacka Strand beskrivs.

Ett förankrings/redovisningsmöte hölls med fastighetsreglerare och arkitekter den 21 maj 2015 där dagvattenhanteringen för respektive delområde presenterades och åsikter och synpunkter kunde diskuteras. Deltagare på mötet var: Johan Norrsell – Naisvefa, Petter Aaro – BSK, Anna-Sophia Nordström & Ulla Persson – Tengbom, Jakub Jilek – Kjellander Sjöberg, Magnus Pörner – Joliark, Sweco landskapsarkitekt, Sweco Environment

Tillhörande PM:et levereras 3 bilagor med skisser och principer som tydligör dagvattenhanteringen för respektive delområde:

DP4 Bilaga 1 – Delområde 3

DP4 Bilaga 2 – Delområde 4

DP4 Bilaga 3 – Delområde 10

¹ Fördjupad programhandling – Nacka Strand 150605

Naturlig avrinning från naturmark

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att avleda naturmarksvatten som eventuellt rinner in på fastighetsägarens mark. Fastighetsägaren får inte stoppa den naturliga avrinningen och måste därför se till att vattnet kan ledas förbi då en exploatering inom avrinningsområdet sker. Översvämningsrisk får inte uppstå. Oftast ingår inte naturmark i verksamhetsområde för dagvatten, då naturligt flödande vatten inte kan räknas som dagvatten.

Metod

I denna utredning har dagvatten- och recipientmodellen StormTac, version 2015-02, använts för beräkningar av flöden och födröjningsvolymerna. En uppdatering av flöden inom delområde 10 har gjorts i maj 2017 med StormTac Web (v17.1.3). Som indata till beräkningsmodellen har en uppskattad rinnsträcka, flödeskraftighet, angiven markanvändning och avrinningskoefficienter enligt Svenskt Vatten P90 använts.

Beräkningar har utförts före och efter exploatering för ett 10-årsregn. Födröjningsvolymerna har beräknats utifrån förutsättningen att avrinningen efter exploatering får inte öka jämfört med före exploatering.

Enligt Svenskt Vatten och SMHI förväntas dimensionerande flöden och födröjningsvolymerna öka framöver samt att regionala skillnader i nederbördssintensitet kommer att uppstå. För att minimera risker för översvämning dimensioneras dagvattensystemet för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1.2.

Beräkningarna har utförts utan hänsyn till eventuella gröna tak då det är osäkert hur mycket gröna tak som kommer att anläggs samt med vilken substrattjocklek. För delområde 10 har schablonvärden för gröna tak använts för flödesberäkning, i enlighet med planritningar.

Om delar av en fastighet kommer att ledas ofördröjt direkt till ledning så måste kompensationsfödröjning tillämpas på andra delar inom fastighet. Den totala avrinningen från respektive delområde ska motsvara dagens avrinning.

Delområde 3

Delområde 3 består av en v-formad bostadsbyggnad med innergård och en förskola längs med Tändkulevägen. Innergården kommer att vara anlagd på garagebjälklag.

Förslag på dagvattenhantering

Bostadsbyggnaden föreslås anläggas med gröna tak och att avvattning sker via stuprörsutkastare till ytliga ränndalar och växtbäddar på innergårdarna för födröjning och rening av dagvattnet innan avledning till befintligt ledningsnät. Trappan mellan byggnaden inom delområde 3 och befintlig byggnad avvattnas via terrasserad ränna.

Om tillräcklig födröjning inte kan erhållas via gröna tak och växtbäddar så kan kompletterande födröjning ske i exempelvis underjordiskt magasin. Då större delen av kvartersmarken är underbyggd är det extra viktigt att konstruktionen är tät. Alternativ är att magasinen konstrueras i garaget, förutsatt att det fungerar nivåmässigt. Vatnet leds sedan till befintlig dagvattenledning.

Förskolebyggnaden föreslås anläggas med grönt tak, stuprörsutkastare och växtbäddar alternativt underjordiskt magasin vid parkeringen. För att undvika avvattning mot de befintliga fastigheterna belägna nedströms förskolebyggnaden bör gården avvattnas med brunnar till ledning i Tändkulevägen efter födröjning, se *Bilaga 1*.

Flöden och födröjningsvolymer

Area per markanvändning delområde 3	DELOMRÅDE 3 (0.77 HA)		
	Avrinnings-koefficient ϕ	Före exploatering	Efter exploatering
Kuperad naturmark	0.3	0.77	0.23
Tak	0.9		0.35
Hårdgjord yta (torg, trappa)	0.8		0.04
Förgårdsmark/Innergård	0.4		0.15
Rinnsträcka (118 m)			
Summa (ha)		0.77	0.77
Dimensionerande varaktighet (min)		20	10
Flöde (l/s)		42	130
Erfordrad födröjningsvolym (m³)			70

Delområde 4

Inom delområde 4 uppförs en byggnad på ytan mellan Cylindervägen och Nackamässan. Ytan upptas idag av en befintlig byggnad som är en del av Nackamässan. Byggnaden får ingen förgårdsmark.

Förslag på dagvattenhantering

Byggnaden föreslås anläggas med grönt tak och stuprör som är kopplade till befintligt ledningsnät. Taket kan även med fördel förses med gemensam takträdgård då förgårdsmark/innergård saknas, se *Bilaga 2*.

Flöden och fördröjningsvolymer

Area per markanvändning delområde 4	DELOMRÅDE 4 (0.4 ha)		
	Avrinnings-koefficient ϕ	Före exploatering	Efter exploatering
Tak	0.9	0.04	0.04
Rinnsträcka 33 m			
Summa (ha)		0.04	0.04
Dimensionerande varaktighet (min)		10	10
Flöde (l/s)		10	10
Erfordrad fördröjningsvolym (m³)			0

5 (11)

PM

Delområde 10

Delområde 10 omfattar ett flertal sammankopplade byggnader med innergård som anläggs vid slänten öster om tunnelutfarten till Nacka Strand. Området kommer att vara till viss del anlagt på garagebjälklag.

Förslag på dagvattenhantering

Byggnaderna föreslås anläggas med gröna tak och att avvattning sker via stuprörsutkastare till ytliga rändalar och växtbäddar på innergårdarna för födröjning och rening av dagvattnet innan avledning till befintligt ledningsnät. Om tillräcklig födröjning inte kan erhållas via gröna tak och växtbäddar så kan födröjning ske i exempelvis underjordiskt magasin. Ett kompletterande underjordiskt magasin kan anläggas på den del som ej är underbyggd. Sekundär avledning vid 100-årsregn sker igenom portik, se *Bilaga 3*.

Flöden och födröjningsvolymer

Area per markanvändning delområde 10	DELOMRÅDE 10 (0.37 ha)		
	Avrinnings-koefficient ϕ	Före exploatering	Efter exploatering
Blandat grönområde	0.1	0.37	
Taktyta	0.85		0.14
Grönt tak	0.6		0.09
Gårdsyta inom kvarter	0.45		0.14
Rinnsträcka (72 m)			
Summa (ha)		0.37	0.37
<hr/>			
Dimensionerande varaktighet (min)		10	10
Flöde (l/s)		10	64
<hr/>			
Erfordrad födröjningsvolym (m³)			49

Principlösningar

Gröna tak kan utformas på olika sätt beroende på önskad funktion och ändamål.

Gröna tak består ofta av moss- och sedumarter och har en hög vattenhållande förmåga vilket bidrar till en fördröjning av flöden och reduktion av den årliga avrunna volymen. Beroende på substratets tjocklek så kan den årliga volymen minskas med 50 % - 75 % eller ibland upp till 90 %. Vegetationen på tak har en isolerande effekt på byggnader vilket gör att energitrafiken för uppvärmning minskar och byggnadernas ytskikt inte utsätts för nedbrytande solljus, värme eller kyla. Sommartid fångar vegetationen upp UV-strålning vilket ger en kylande effekt. Gröna tak bidrar till stadsbilden och utgör en biologisk spridningsväg.

Nedan visas exempel på fyra olika typer av gröna tak.



Grönt tak i kombination med solceller.



Konventionellt grönt tak med sedumväxter.



Grönt tak med stadsodling.



Grönt biotoptak för ökad biologisk mångfald.

Avledning från hustak kan göras med stuprörutkastare och ränndalar. Utkastare får gärna avleda vattnet så att det kan översila en grönyta eller anslutas till en ränna, plantering eller dike så att vattnet kan infiltreras, födröjas och renas och komma växterna tillgodo.



Exempel på ytlig avledning när innergården är terrasserad, tillfälliga vattenspeglar skapas.



Avledning kan även ske via växtbäddar och samlas upp i ränna för vidare transport.

Vatten från tak, GC-vägar, gator, parkeringar och gårdar kan avledas till växtbäddar i form av nedsänkta planteringar där vegetation så som träd, örter och gräs planteras. I dessa sker födröjning och reduktion av dagvattnet genom infiltration och växtupptag. Flera växtbäddar kan seriekopplas via övertäckta eller öppna dagvattenrännor och på så vis tillåtas vattnet svämma över från växtbädd till växtbädd innan vidare avledning.



Växtbäddar på kvartersmark tar emot davatten från stuprösutkastare.



Avvattning av terrasserade innergårdar med hjälp av planteringar, rännor och överfall.

Dagvatten från kvartersmark som behöver födröjas ytterligare kan avledas till ett födröjningsmagasin av exempelvis dagvattenkassetter.

Dagvattenkassetter utgörs av plastbackar med en lagringskapacitet på 95 %. Syftet med dessa är att födröja och eventuellt även infiltrera dagvatten. Kassetterna är stapelbara och kan monteras i flera lager. Vid val av typ kassetter är det viktigt att de lätt kan inspekteras och rensas, exempelvis via speciella kanaler. Kassetterna har en hög belastningshållfasthet vilket innebär att de är körbara om de anläggas med minst 0.8 m täckning.



Födröjningsmagasin av dagvattenkassetter.

Förslag till planbestämmelser

I detaljplanen kan endast frågor som har stöd i fjärde kapitlet i Plan- och bygglagen (PBL) regleras. Vid reglering av dagvattenhantering handlar det framför allt om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmän plats samt att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna va-anläggningar.

Enligt Boverket är det byggherrens ansvar att se till att de åtgärder som regleras i detaljplan genomförs och det är kommunens ansvar att följa upp genomförandet.

Nedan visas en rad förslag till planbestämmelser som kan tillämpas i Nacka strand:

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Park Anlagd park med dagvattendamm eller utjämningsmagasin etc

Natur Anlagd park med dagvattendamm eller våtmark etc

Kvartersmark

E₁ Uppsamling av dagvatten

E₂ Dike för dagvatten

E₃ Dagvattendamm eller utjämningsmagasin etc

E₄ Mark ska vara tillgänglig för infiltration/utjämning av dagvatten

Utformning allmänna platser

Damm Reserverad yta för damm

+0.0 Föreskriven marknivå över nollplanet

Infiltration Minst 00 % av markytan skall vara tillgänglig för infiltration/utjämning av dagvatten

1:00 Minsta lutning (förtädligas med pil, där pilen anger lutning)

Dike Dike för dagvatten

Plantering Plantering

Dagvatten skall infiltrera inom allmän platsmark (ex utom Allmän VO)

Begränsning av markens bebyggande

u₁ Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

u₂ Marken ska vara tillgänglig för infiltration

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten

Markens anordnande

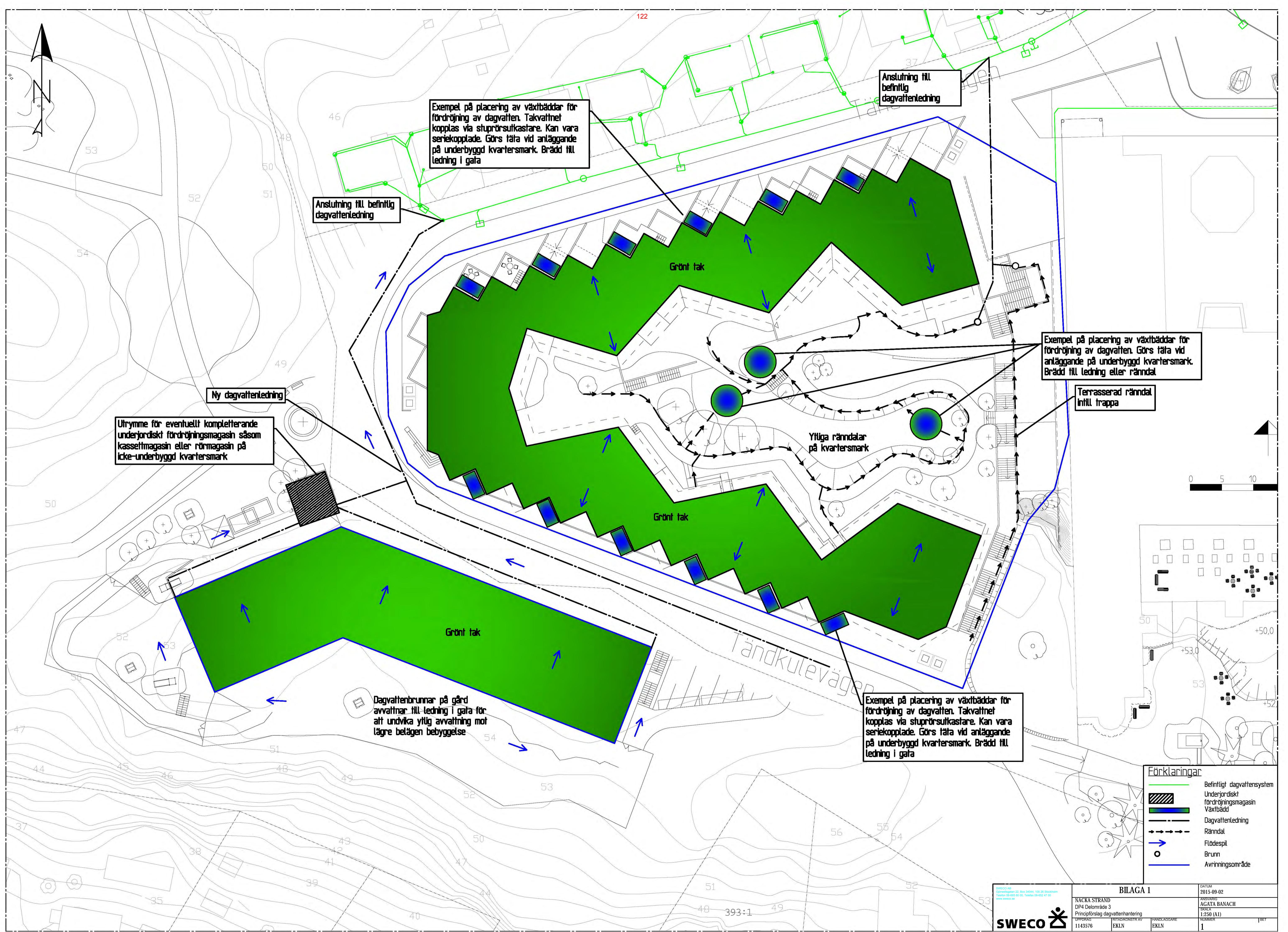
Mark och vegetation

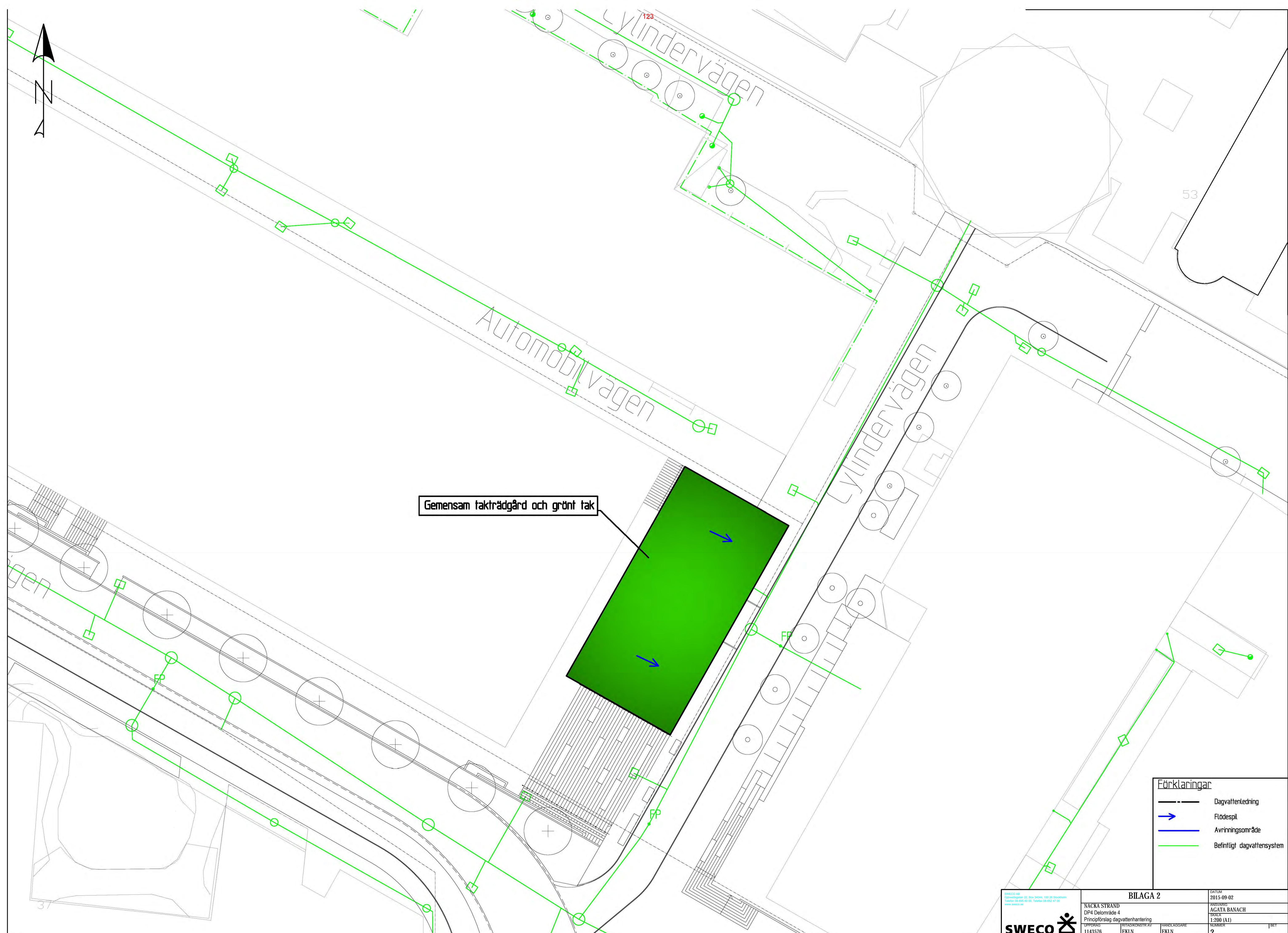
- | | |
|----------------|--|
| Damm | Damm |
| Dike | Dike för dagvatten |
| +0.0 | Marknivå över nollplanet |
| n ₁ | Markens höjd får inte ändras |
| n ₂ | Markhöjder skall ansluta mot befintliga slänter |
| n ₃ | Vegetation skall bevaras eller ersättas med likvärdigt |
| n ₄ | Vegetation skall finnas (00% av tomtarena) |
| Parkering | Parkering skall anordnas med (X%) genomsläpligt ytmaterial |

Placering, utformning och utförande

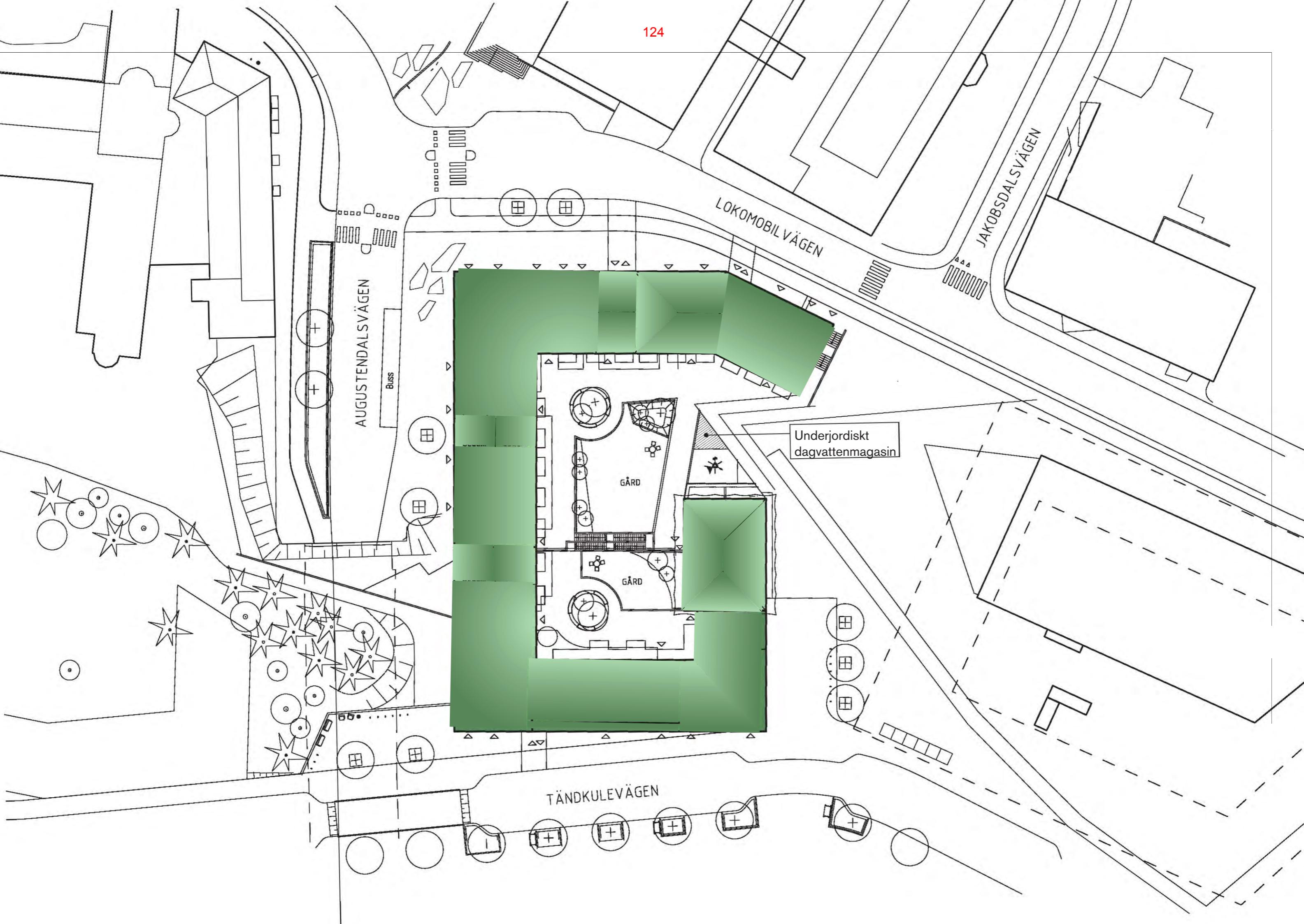
Byggnadsteknik

- | | |
|----------------|--|
| b ₁ | Takvatten skall avledas ovan mark |
| b ₃ | Dagvatten skall avledas till infiltrationsytor (<i>detta kan vara en LOD-anläggning/plantering, måste ej innebära perkolation till grundvattnet</i>) |
- Dagvatten skall omhändertas inom planområdet

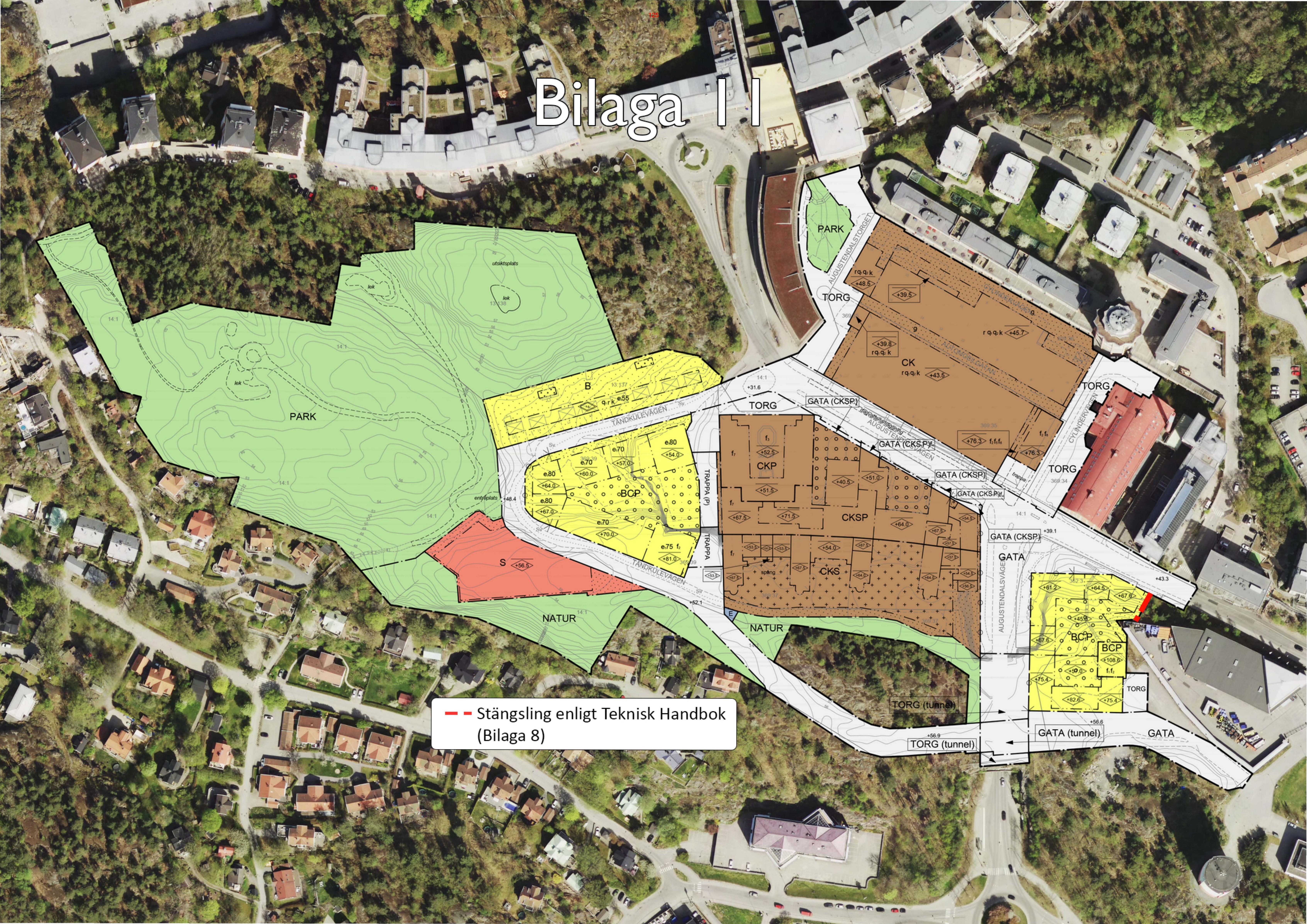




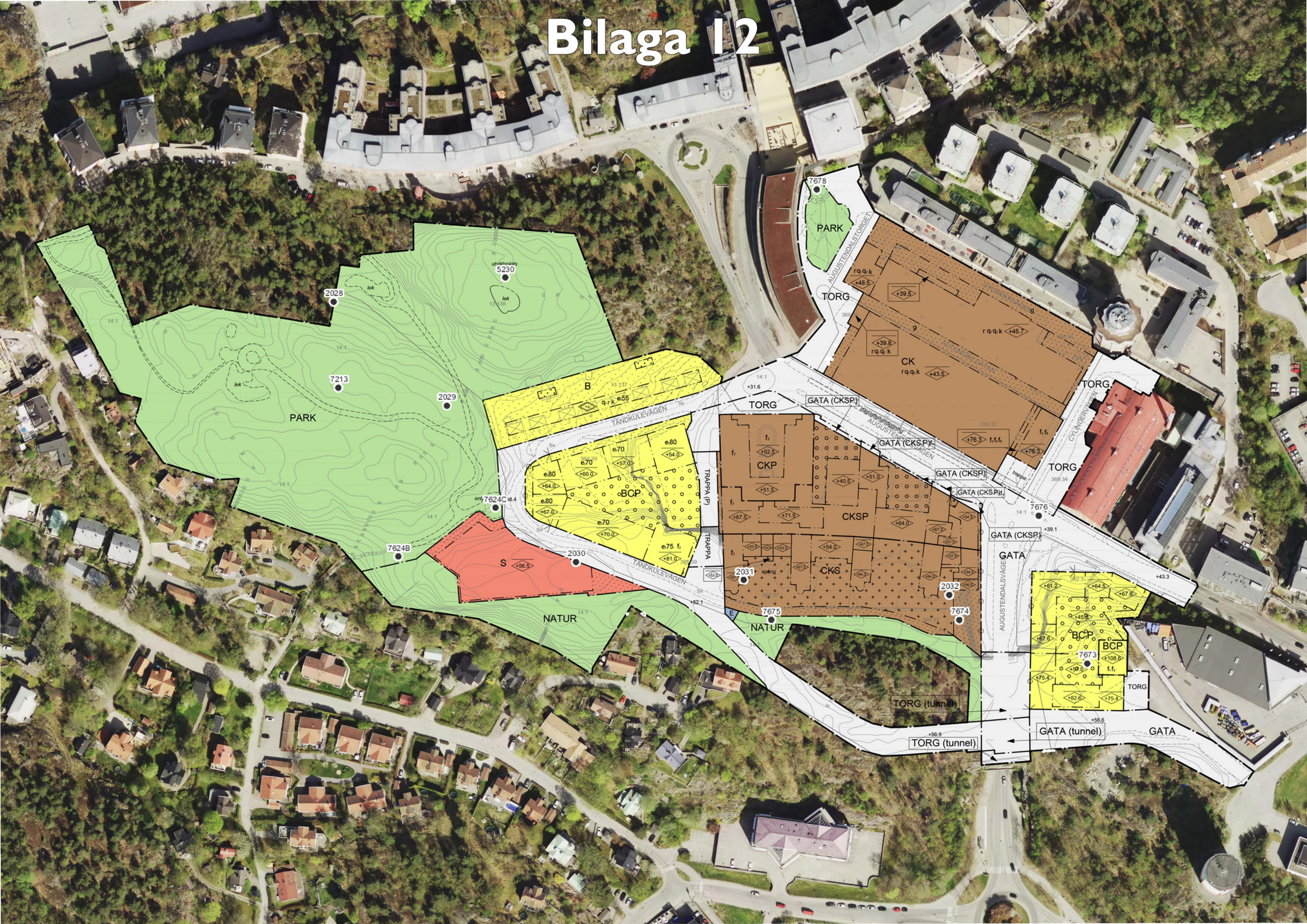
BILAGA 2		DATUM
NACKA STRAND	2015-09-02	ANSVÄRIG
DP4 Delområde 4		AGATA BANACH
Principförslag dagvattenhantering		SKALA
UPPDRAGSNUMMER	1:200 (A1)	HANTLÄGGARE
1143576	EKLIN	NUMMER
		IBET
SWECO		



Bilaga I



Bilaga I 2



BOLAGSGARANTI

Denna bolagsgaranti ("**Bolagsgarantin**") har denna dag utfärdats av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935, ("**Borgensmannen**"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("**Kommunen**").

1. Bakgrund

Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843, Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892, Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918, och Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023, (var för sig kallat "**Bolaget**" och gemensamt kallade "**Bolagen**"), ingår i samma koncern som Borgensmannen. Kommunen och Bolagen har för avsikt att ingå ett exploateringsavtal rörande exploateringen av Södra Nacka Strand, Detaljplan 4 ("**Avtale**"). Som grund för Avtalet ligger förslag till detaljplan för Södra Nacka Strand, Detaljplan 4, Nacka kommun, upprättad i maj 2017 ("**Detaljplanen**").

2. Garantiåtagande

- 2.1 Till säkerställande av Bolagets rätta fullgörande av dess ekonomiska åtaganden gentemot Kommunen enligt Avtalet, undantaget Bolagets åtagande vad gäller medfinansiering av tunnelbana, se punkt 10.1.5 i Avtalet, går Borgensmannen i borgen som för egen skuld gentemot Kommunen.
- 2.2 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt under denna Bolagsgaranti mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Bolaget har gentemot Kommunen enligt Avtalet. Borgensmannens åtagande enligt denna Bolagsgaranti är vidare i varje fall begränsad till 100 000 000 kronor. Nämnt begränsningsbelopp motsvarar en grov uppskattning av Bolagens kostnadsåtagande enligt Avtalet (undantaget åtagande vad gäller medfinansiering av tunnelbana) och detta belopp ska löpande skrivas ned i förhållande till av Bolagen erlagda ersättningar och övriga förpliktelser som fullgjorts av Bolagen. Bolagsgarantin ska vidare nedskrivas i motsvarande mån i samband med delvis utbetalning under densamma.

3. Förutsättningar för garantiåtagande

De garantiåtaganden som framgår av denna Bolagsgaranti gäller endast under förutsättning att Kommunen och Bolagen ingår Avtalet samt förutsatt att det villkor för Avtalets giltighet som framgår härav uppfylls.

4. Giltighetstid

- 4.1 Denna Bolagsgaranti gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av Bolagsgarantin till och med att Bolagen uppfyllt sina åtaganden enligt Avtalet, dock i varje fall längst till och med dagen som infaller tio år efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

- 4.2 Bolagsgarantin gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden. Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen returnera Bolagsgarantin i original till Borgensmannen. Bolagsgarantin upphör dock att gälla vid giltighetstidens utgång oavsett om den returneras i original till Borgensmannen eller inte.
- 4.3 Bolagen är, vid tidpunkten för utfärdandet av denna Bolagsgaranti, bolag inom samma koncern som Borgensmannen. I händelse av förändring av sådant förhållande ska Borgensmannen tillse att ny(a) motsvarande bolagsgaranti(er) utställs till Kommunen av ny(a) aktieägare till det aktuella Bolaget, som reflekterar sådan förändring eller att Kommunen erhåller annan likvärdig säkerhet för aktuella garantiåtaganden, se punkt 10.1.6 i Avtalet. Nya bolagsgarantier eller likvärdiga säkerheter ska godkännas av Kommunen innan Borgensmannen frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Bolagsgaranti. Vid mottagande av sådan(a) ny säkerhet(er) ska Kommunen returnera Bolagsgarantin i original till Borgensmannen. Bolagsgarantin upphör dock att gälla vid Kommunens godkännande av ny(a) säkerhet(er) oavsett om den returneras i original till Borgensmannen eller inte.

5. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till denna Bolagsgaranti ska upprättas skriftligen och undertecknas av både Kommunen och Borgensmannen.

6. Tillämplig lag och tvist

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

Denna Bolagsgarant har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen erhåller.

Ort:

Datum:

CEREP SWEDEN D AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

HÄNGAVTAL

Detta hängavtal ("**Hängavtalet**") har denna dag ingåtts mellan;

1. Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"),
2. Namn:
Org./personnummer:
Adress:
("Fastighetsägaren")
Fastighet ("Fastigheten"):

Kommunen och Fastighetsägaren benämns nedan gemensamt **Parterna** och var för sig **Part**

1 BAKGRUND

- 1.1 Fastighetsägaren är medveten om att Fastigheten ska exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet ingånt mellan Kommunen och tidigare ägare av Fastigheten; **[ange part]** ("Fastighetsbolaget"), **Bilaga 1** ("Exploateringsavtalet").
- 1.2 Detta avtal utgör ett hängavtal till Exploateringsavtalet.
- 1.3 Om inget annat anges i Hängavtalet så tillämpas samma definitioner som framgår av Exploateringsavtalet även i detta avtal.

2 FÖRHÅLLANDET TILL EXPLOATERINGSAVTALET

- 2.1 Syftet med Hängavtalet är att säkerställa att Fastighetsägaren tillstyrker att den exploatering som framgår av Exploateringsavtalet, genomförs på Fastigheten. Detta

innebär att Fastighetsägaren inom ramen för detta avtal åtar sig motsvarande skyldighet att tillse att Fastigheten exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet som Fastighetsbolaget har enligt Exploateringsavtalet.

3 VITEN M.M.

- 3.1 Underläter Fastighetsägaren att tillse att Fastigheten kan exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet enligt punkten 2 ovan ska Kommunen skriftligen påtala avvikelsen för Fastighetsägaren och anmoda om rättelse. I den mån Fastighetsägaren inte fullföljer sina förpliktelser enligt detta avtal inom 30 dagar efter sådan anmodan från Kommunen, är Fastighetsägaren skyldig att erlägga ett vite till Kommunen uppgående till 50 000 kronor per vecka som underlätenheten består. 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. Belopp som anges i detta Hängavtal är angivna i prisnivån per månad och år för parternas undertecknande av Hängavtalet, vilken tid utgör beräkningsbasen för eventuell indexjustering.
- 3.2 Fastighetsägaren förbinder sig, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlätelse av äganderätten till Fastigheten, eller vid överlätelse av del av fastighet som avstyckats Fastigheten, tillse att den nya ägaren till Fastigheten eller del av Fastigheten, ingår ett avtal med Kommunen med motsvarande innehåll som framgår av detta avtal. 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.
- 3.3 Oaktat om rätt till vite föreligger enligt ovan, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som den skada som Kommunen lider på grund av Fastighetsägarens avtalsbrott överstiger det avtalade vitet.

- 3.4 För undvikande av missförstånd är Fastighetsägaren även skyldig att utge samtliga övriga viten som framgår av Exploateringsavtalet i den mån som Fastighetsägaren bryter mot en bestämmelse i Exploateringsavtalet som är kopplat till ett vite.

4 INFORMATION TILL KOMMUNEN VID ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN

- 4.1 Fastighetsägaren är skyldig att skriftligen informera Kommunen innan överlåtelse av Fastigheten eller del av fastighet som avstyckats från Fastigheten sker. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering utvisande Fastigheten eller den del av Fastigheten som avses att överlätas.
- 4.2 Vid överlåtelse av Fastigheten eller fastighet som avstyckats från Fastigheten, ska Fastighetsägaren snarast efter det att överlåtelsen skett översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen till Kommunen.

5 TVIST

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

.....

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

Ort:

Datum:

För NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsens ordförande

Exploateringschef

Ort:

Datum:

För Fastighetsägaren

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

§ 218

KFKS 2014/1016-214

Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön

Beslut

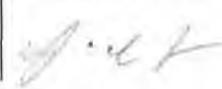
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel inom Nacka stad. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttrandet inkommit innehållandes såväl negativa som positiva synpunkter avseende att ett hotell möjliggörs inom delområde 4. Synpunkter har inkommit från två angränsande fastighetsägare innehållandes kritik mot utformningen av delområde 10 respektive avgränsningen av planområdet mot Fabrikörvägen. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklön 14:1, en mindre utökning av kvartersmarken mot Augustendalsvägen vid mässbyggnaden samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som trädde i kraft 1 juli 2017.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2024.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

11 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse, 2017-09-22

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerat-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/sodra-nacka-strand/>

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med Jan-Eric (KD) Janssons yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) och Lina Olsson (NL) lätt anteckna följande till protokollet:

”Nackalistan yrkar avslag på planen på grund av de höga höjderna i kommande bebyggelse vilket kraftigt förändrar den känsliga karaktären i området. Likaså att exploateringsgraden är för hög med allt vad det innebär. Det finns positiva inslag också i planen men det negativa överväger.”

Helena Westerling (S) lämnade följande protokollsanteckning för den socialdemokratiska gruppen:

”Vi ser positivt på utvecklingen av Nacka strand till ett mer levande område med bättre balans mellan bostäder, kontorslokaler och övrig verksamhet Den verksamhet som mässan bedriver i Nacka strand är värdefull för kommunen inte minst för de arbetstillfällen som skapas men också för alla aktiviteter och arrangemang som lockar många besökare. För att ge området med dess verksamheter möjlighet att utvecklas är ett hotell ett positivt tillskott. I framtagandet av planprogram för Nacka strand betonades att en sporthall var en förutsättning i utvecklingen i området. Sporthallen försvann dock redan i samrådsskedet. Anmärkningsvärt är därför att beslut om start-PM och samråd för detaljplanen togs på delegation av planchef, eftersom ett så avsevärt avsteg från planprogrammet gjordes. Än mer anmärkningsvärt är att den moderatledda majoriteten accepterade detta! Som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kompensation från detta avsteg meddelades att det i stället skulle planeras för en bollplan i Jarlaberg. Var i planerna ligger denna bollplan?

Vi vet alla hur viktigt det är för barn och ungdomars idrotts- och fritidsaktiviteter att ha tillgång till bollplaner i kommunen. Det är således enormt viktigt att denna fråga inte försvinner i planerandet.

Vi frågar oss nu, mitt i utvecklingen av Nacka stad, om det inte är dags att stanna upp och se över helheten återigen? Planprogram skapas med intentioner om hur de olika delarna ska utformas med variation av bostäder, verksamheter, grönområden, välfärdsfastigheter, kultur, fritid etc. Då får inte avsteg göras i alltför stor grad. Bostäder, som naturligtvis är enormt viktigt att vi bygger, tenderar till att ta alltför stor del och allt annat får stå tillbaka. Bollplaner försvinner, förskolor får inte tillräckligt utrymme, vi riskerar brist på tillgång till skolor, brist på äldreboenden, ja listan kan göras längre. I ivern att bygga bostäder riskerar vi bygga en slumrande stad utan liv, rörelse istället för en stad för människor att bo, leva och utvecklas i.”

Ronald Eriksson (V) och Cecilia Malmgren (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nya byggnader ska klimatanpassas så långt som möjligt - byggda i trä, låg -eller inget behov av yttre energitillförsel, solenergi, etc. Denna plats lämpar sig delvis väl för bl.a solenergi.

Dessutom ska flertalet bostäder vara hyresrätter och lämpligt antal av bostäderna ska vara för människor med särskilda sociala behov. Antalet hyresrätter i kommunen minskar samtidigt som efterfrågan ökar. Det borde vara självklart för kommunen att agera utifrån detta.

Med tanke på det goda kommunikationsläget - nära kommande T-bana - så kan möjligheten att bygga högre övervägas.

Med tanke på den stora bristen på ytor för idrott och lek, bl.a. fotbollsplaner i denna del av Nacka - som kommer att förvärras i takt med den snabbt växande befolkningen - måste detta behov tillgodoses vid planeringen av detta och närliggande detaljplaner.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1016–214
Projekt 9239
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel inom Nacka stad. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttrandet inkommit innehållandes såväl negativa som positiva synpunkter avseende att ett hotell möjliggörs inom delområde 4. Synpunkter har inkommit från två angränsande fastighetsägare innehållandes kritik mot utformningen av delområde 10 respektive avgränsningen av planområdet mot Fabrikörvägen. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklön 14:1, en mindre utökning av kvartersmarken mot Augustendalsvägen vid mässbyggnaden samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens



och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som trädde i kraft 1 juli 2017.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploateren, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2024.

Ärendet

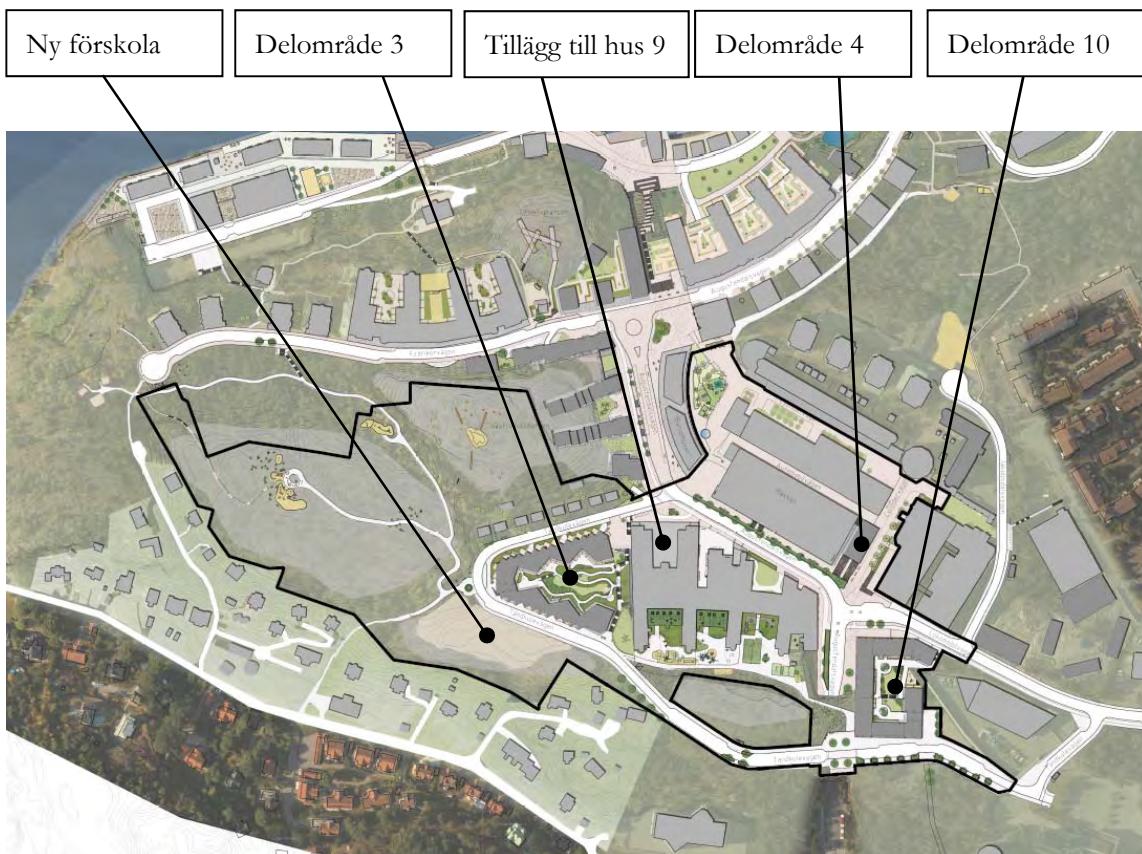
Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen.

Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttranden inkommit innehållandes såväl negativa som positiva synpunkter avseende att ett hotell möjliggörs inom delområde 4. Synpunkter har inkommit från två angränsande fastighetsägare innehållandes kritik mot utformningen av delområde 10 respektive avgränsningen av planområdet mot Fabrikörvägen. I det bilagda granskningsutlåtandet (granskningsutlåtande 2) sammanfattas och kommenteras de inkomna synpunkterna mer utförligt.

Efter granskning 2 har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen under den andra granskningen bedöms fortsatt vara aktuella. Inför antagandet har plangränsen anpassats marginellt så att den överensstämmer med befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 14:1 där Tändkulevägens föreslagna förlängning möter Enspännarvägen. Kvartersmarken

mot Augustendalsvägen har utökats något vid mässbyggnaden för att säkerställa en god ventilationslösning för byggnaden.



Illustrationsplan över planområdet med delområdena för tillkommande bebyggelse för bostäder och verksamheter samt ny förskola och tillägg till hus 9 (verksamheter) angivna.

Den 1 juli 2017 trädde nya riktvärden i kraft för trafikbuller vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning (2015:216). Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Till följd av detta har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd ändrats sedan granskningsskedet och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med de nya riktvärdena enligt ovan. En förändring av bestämmelsen om störningsskydd bedöms främst vara en fråga mellan exploitören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller näroboende. Förändringen bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Detaljplanens bullerutredning har tagits fram med de tidigare gällande riktvärdena, det innebär att utredningen utgår från strängare krav än de riktvärdena som trädde i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen visar således att även de nya riktvärdena kommer att klaras och därfor bedöms inte en uppdatering krävas av underlaget.



Planbeskrivningen och miljöredovisningen har uppdaterats avseende nya statusklassningar och beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. I planbeskrivningen har även mindre justeringar och förtysliganden gjorts av redaktionell karaktär.

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploater och Nacka kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanearbetet. Ett ramavtal för Nacka strand har träffats mellan exploater och Nacka kommun och antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Ramavtalet innehåller bland annat principer för fördelning av kostnader för kommande projekt i Nacka strand. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren. Avtalet reglerar bland annat att exploateren bekostar samtliga åtgärder inom allmän plats, överläter blivande allmän plats utan ersättning, erlägger medfinansiering till tunnelbanan och ställande av säkerhet. Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör ett antal åtgärder som är direkt positiva för barn och unga, exempelvis ombyggnad av allmän plats där vissa gatusträckningar breddas för att rymma separat gångbana samt att stora delar av park- och naturområden rustas upp, kompletteras med nya anläggningar och säkerställs som allmän plats istället för att vara privat kvartersmark som idag. I nära anslutning till planområdet kommer den befintliga snedbanehissen att byggas om för ökad hastighet och driftsäkerhet vilket är positivt för alla men speciellt för personer som har svårt att gå i trappor eller exempelvis personer med barnvagn.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande kvartal 4 2017

Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/sodra-nacka-strand/>



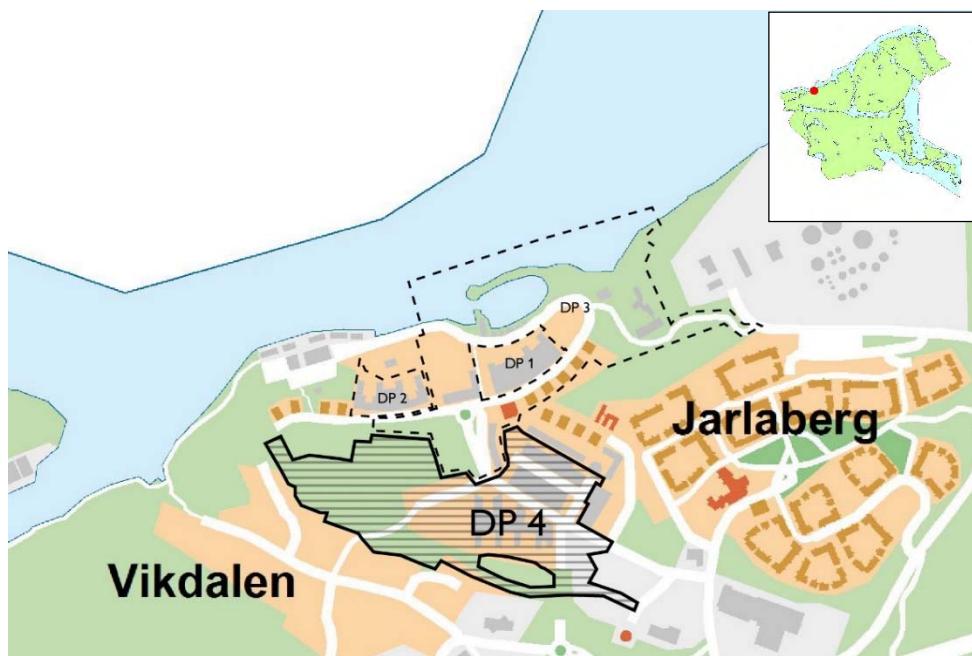
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Översikt stadsbyggnadsprojekt för Södra Nacka strand, detaljplan 4, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-19	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, samråd	2015-10-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	2015-11-24	KSSU	§ 236
✓ Detaljplan, granskning 1	2016-06-29	MSN	§ 159
✓ Detaljplan, granskning 2	2017-06-08	MSN	§ 118
✓ Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	



Preliminär avgränsning av södra Nacka strand, detaljplan 4, samt dess läge i kommunen.



Ingår i tunnelbaneavtalet

PLANBESKRIVNING
Antagandehandling
Upprättad september 2017
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2014/1016-214
 Projekt: 9239

Södra Nacka strand, detaljplan 4

Detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheten Sicklaön 369:35 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun.



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

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att skapa förutsättningar för en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreationsmiljöer samt att Nacka strand ska kunna vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, utpekade kommunala intressen samt stadsbild. Detaljplanen syftar vidare till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av gator, torg, grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse.

Handlingar och innehåll

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

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbunnerutredning, delområde 3 (ÅF-Infrastructure AB, 2016-05-23)
- Trafikbunnerutredning och industribunnerutredning, delområde 10 (ÅF-Infrastructure AB, 2017-05-09 respektive 2016-05-23)
- PM-trafik, detaljplan 4 (Sweco, 2017-05-03)
- PM Dagvattenutredningar för detaljplan 4, Nacka strand (Sweco, 2017-05-04)
- PM Dagvattenutredning Nacka strand, Planprogram (Sweco 2013-06-12)
- Översiktlig markundersökning (Sweco, 2015-06-16)
- PM-parkeringsutredning DP 3 och DP 4
- PM Avfall Nacka strand DP4 (Urban earth consulting AB, 2017-04-27)
- PM-geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16)
- Vindstudie Nacka strand (SMHI april 2017)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

Projektering och vidare utredningar för allmänna anläggningar och olika teknikområden pågår löpande.

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 12
4. Konsekvenser av planen	s. 46
5. Så genomförs planen	s. 52
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 57
7. Medverkande i planarbetet	s. 58

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget berör ett relativt stort område och innehåller befintlig och föreslagen bebyggelse samt många anläggningar i form av gator, torg, parker m.m. Bland den befintliga bebyggelsen finns kulturhistoriskt intressanta industribyggnader samt före detta arbetarbostäder från tidigt 1900-tal. Övrig bebyggelse består främst av det gamla Teliahuset (hus 9) från 1990-talet vilket idag bland annat innehåller kontor och skolverksamhet. Då områdets gator, torg m.m. till största delen är privatägda, men planeras att tas över av kommunen, är det av stor vikt att hela området planläggs och inte bara den föreslagna tillkommande bebyggelsen. På det sättet blir det även möjligt att se de stora dragen och kommunens tankar för stadsdelen.

Uppskattningsvis cirka 365 nya bostäder planeras inom planområdet. Tre nya kvarter föreslås, två invid Nacka strandtunnelns mynning samt ett väster om hus 9. Två av de nya kvarteren planeras huvudsakligen för bostäder men också för verksamheter, främst i markplan mot angränsande gator och torg. Ett kvarter planeras endast för verksamheter i form av olika centrumfunktioner och kontor. Planförslaget möjliggör vidare en fristående förskola invid Tändkulevägen. Inom hus 9 möjliggör planförslaget bland annat en utökad skolverksamhet samt en utökad byggrätt mot korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen för olika centrumfunktioner och kontor. De delar av befintliga lokala gator och torg som planläggs ska övertas med kommunalt huvudmannaskap. Även grönområden som är av betydelse för allmänheten ska tas över av kommunen och i samband med det ska områdena rustas upp. Bland annat ska den så kallade Västra Hällmarksparken få fler anlagda rekreationsmiljöer.

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. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”Planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i södra Nacka strand och omfattar cirka 10 hektar. Området gränsar i söder och i väster till befintlig småhusbebyggelse i Vikdalens samt naturmark, och i norr till befintlig kontorsbebyggelse inom Nacka strand samt naturområden söder om Fabrikörvägen. I öster gränsar området mot del av den äldre fabriksbebyggelsen inom Nacka strand samt mot del av en befintlig industrifastighet.

Planområdet omfattar nuvarande fastigheter Sicklaön 369:35, 369:36, 369:37, 369:39, 369:40 samt del av fastigheter Sicklaön 393:4, 369:34, 14:1, 13:77, 362:3, 362:1, 13:138 och 13:137. Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. Övriga ingående fastigheter är privatägda. Fastighetsregleringsåtgärder genomförs löpande i Nacka strand. Listan ovan med berörda fastigheter kommer därför att ses över under planprocessen.



Detaljplanens preliminära avgränsning.

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka* ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse” på västra Sicklaön. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella. Nacka strand ligger även inom upptagningsområdet för den framtida tunnelbaneutbyggnaden och där är kommunens långsiktiga planeringsinriktning mycket tydlig. Nacka strand pekas dock inte ut som ett specifikt förtätningsområde i översiktsplanen utan det anges en i sammanhanget låg förtätning. Bland annat till följd av svårigheten att i detalj tolka översiktsplanen har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet, se vidare beskrivning nedan.

Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 har ett detaljplaneprogram tagits fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014 efter att samråd hållits med remmissinstanser och allmänhet. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.

Andra projekt som berör planen

Området som omfattas av planprogrammet för Nacka strand har delats in i ett antal områden som ska detaljplanläggas. En av dessa, Norra branten delplan 1, DP 591, vann laga kraft den 13 juni 2016. Norra branten delplan 2, DP 573, vann laga kraft den 28 oktober 2015.

Norr om planområdet pågår arbete med ytterligare två detaljplaner där allmän plats ses över och rustas upp samt nya bebyggelseområden planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Detaljplanerna kallas ”Norra Nacka strand” respektive ”Västra Nacka strand”. Samordning sker mellan dessa projekt för att säkra ett ändamålsenligt genomförande.

I söder gränsar detaljplanen för Södra Nacka strand till ett område som omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt i sin helhet och en mängd stadsplaner (SPL), detaljplaner (DP) och ändringar av detaljplaner (ÄDP) berörs. Befintliga naturområden inom planområdets västra del samt söder om Tändkulevägen, befintliga arbetarbostäder och gatumarken söder om dessa omfattas av DP 4 (detaljplan för Augustendal), laga kraft 1988-04-22. Genomförandetiden har gått ut. Det gamla Teliahuset, hus 9, omfattas av DP 67 med det senare tillägget ÄDP 465 som vann laga kraft 2009-04-14. Genomförandetiden är 10 från den dag ändringen vann laga kraft. Området väster om befintligt hus 9 mot Tändkulevägen omfattas av DP 353 med det senare tillägget ÄDP 466. ÄDP 466 vann laga kraft 2009-04-14 och möjliggör en fortsatt utbyggnad av hus 9. Planen har dock inte genomförts. Genomförandetiden gäller till och med 2019-04-14.

För mässbyggnaden samt bebyggelsen norr om denna gäller DP 4 med det senare tillägget ÄDP 433. ÄDP 433 vann laga kraft 2008-01-11. Genomförandetiden löper ut 2018-01-11. Ett mindre område direkt nordost om mässbyggnaden omfattas av DP 75 med et senare tillägget ÄDP 433. Vid korsningen Tändkulevägen-Augustendalsvägen öster om de befintliga arbetarbostäderna gäller detaljplan DP 75 som vann laga kraft 1992-02-28. Torgplatsen väster om mässbyggnaden omfattas av DP 182 med det senare tillägget ÄDP 434. ÄDP 434 vann laga kraft 2008-01-11. Genomförandetiden löper ut 2018-01-11. Området öster om befintlig bergtunnel som leder in till Nacka strand omfattas av DP 60 med det senare tillägget ÄDP 436 samt SPL 321. ÄDP 436 vann laga kraft 2008-01-11 och har en genomförandetid på 10 år från den dag ändringen vann laga kraft. SPL 321 vann laga

kraft 1982-07-02. En mindre del naturmark mot Fabrikörvägen omfattas av DP 173 som vann laga kraft 1998-06-25.

I berörda delar så ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av denna detaljplan.

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnbona, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs generellt av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB). I enlighet med den tolkning som gjordes i den gällande översiktsplanen berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Recipienten för avrinningsområdet är Lilla Värtan, Saltsjön. Lilla Värtan har måttlig ekologisk status enligt den senaste klassningen (2015). Vattenförekomsten är starkt fysiskt påverkad av hamnverksamhet och de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten är således inte goda. Det bedöms att hamnverksamheten i Lilla Värtan inte skulle kunna bedrivs i sin nuvarande omfattning för att uppnå en övergripande god ekologisk status. Då hamnverksamheten utgör ett väsentligt samhällsintresse motiverar det att ett mindre strängt krav fastställs. Därför har miljökvalitetsnormen beslutats till måttlig ekologisk status år 2027. Lilla Värtan har även problem med övergödning. Med avseende på detta behöver åtgärder vidtas innan 2021 för att uppnå en god ekologisk status till 2027. Den kemiska statusen för Lilla Värtan är ”Uppnår ej god”. Miljökvalitetsnormen är satt till God kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för förorenande ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt undantag i tidsfristen till 2027 för antracen och tributylennföreningar. Detaljplanen ger förutsättningar för en minskad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

Risk

Nordost om planområdet ligger Bergs oljehamn där petroleumprodukter hanteras. En sammantagen bedömning har gjorts med avseende på risker från anläggningen. Eventuella risker bedöms inte innebära ett hinder för föreslagen detaljplan.

Området idag

Nacka strand präglas starkt av sin topografi vilken inom planområdet är dramatisk med stora höjdskillnader. Nivåerna varierar mellan ca 30 meter över havet vid Augustendalstorget till ca 55 meter över havet uppe på den skogsklädda höjdsträckning som finns i planområdets södra del. Nacka strand präglas också av den befintliga stadsmiljön som har flera historiska lager med en tydlig uppdelning mellan bebyggelse från olika perioder. Nacka Strand bär på en obruten 100-årig historia av industri och småningom kontor, skolor, boende och olika typer av verksamheter. Området uppvisar idag stora variationer i bebyggelsen avseende storlek, volymer och takutformning vilket utgör ett för området, viktigt karaktärsdrag.

Aktuellt planområde omfattar delar av de centrala samt de södra delarna av stadsdelen. I planområdets nordöstra del finns det så kallade mässområdet med industribebyggelse från tidigt 1900-tal såsom exempelvis en lång verkstadshall från 1910-talet med karakteristiska drag så som sågtandstak och spröjsade fönster (idag innehållandes mässverksamhet). Byggnaderna utgör del av före detta J.V. Svenssons motorfabrik. I planområdets västra del finns vidare ett antal enhetligt uppförda före detta arbetarbostäder från 1908-1910, de så kallade gröna villorna. Husen är placerade längs Tändkulevägen på rad likt bruksgator i äldre industrisamhällen. Den äldre industribebyggelsen samt arbetarbostäderna omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, och är särskilt utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.



Delar av bevarad industribebyggelse.



F.d. Arbetarbostäder från 1908-1910 längs Tändkulevägen.



Befintlig hallbyggnad mot väster sett från Augustendalsvägen, idag innehållandes mässverksamhet.

I övrigt domineras kontorsbebyggelse från 1990-talet i form av det gamla Teliahuset (hus 9), beläget söder om Augustendalsvägen mitt emot mässan. Hus 9 är ett storskaligt kontorshus med tvärgående flyglar mot gatan. Byggnaden överbrygger nivåerna mellan gatan och berget bakom. Hus 9 innehåller idag bland annat kontor och den internationella Engelska skolan som har ca 900 elever i åk 4-9.

Den östra fasaden av hus 9 är tillsammans med delar av befintlig industribebyggelse det första som besökare av stadsdelen möter efter ankomst till Nacka strand via befintlig bergtunnel, Nacka strandtunneln (som utgör den huvudsakliga entrén in till stadsdelen). Entréplatsen vid Augustendalsvägen efter tunnelmynningen har en stark industrihistorisk prägel genom den långa verkstadshallen. Planområdet omfattar större delen av Nacka strandtunneln (belägen i planområdets sydöstra del).



Gamla Teliahuset, hus 9, samt del av Augustendalsvägen. Vy mot sydost.

Inom planområdet finns även olika typer av grönytor. Främst består dessa av naturmark i form hällmarksskog i planområdets västra del samt en skogsklädd höjdsträckning i planområdets södra del, men även av mindre ytor med vegetation och uppväxna träd samt gröna gårdsområden/trädgårdar i anslutning till befintlig bebyggelse. De högsta kvaliteterna vad gäller grönstruktur i Nacka strand finns bland annat inom befintlig hällmarksskog i planområdets västra del med många naturvärdesträd, i första hand ek och tall, samt så kallade värdrötter för rödlistade arter. Delar av hällmarksskogen utgör del av ett öst-västligt stråk med naturmark som har en viktig funktion från ett kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör länken mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen.



Vy mot öster från befintlig hällmarksskog i planområdets västra del. I bakgrunden syns delar av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet.

I dagsläget är den största delen av marken i Nacka strand privatägd, även gator, torg och många grönområden. Till följd av detta finns det anläggningar och byggnader som delvis är sammanbyggda eller beroende av varandra, vilket behöver tas hänsyn till i planering och genomförande.

Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns i Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns som beskrivet ovan bland annat ett större område med hällmarksskog i områdets västra del. I anslutning till planområdet mot norr finns vidare bland annat den så kallade Strandparken samt strandpromenad. Eftersom Nacka strand ursprungligen planerades för en större andel arbetsplatser är tillgången till lekmiljöer begränsad i dagsläget.

Geoteknik

En geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16) har utförts utifrån geologiska översiktskartor samt utredningar från 1966, 1987 samt 2014. Topografin i området är starkt kuperad. Jorden inom planområdet består av fasta jordar (morän) på berg. Jordarna är så fasta och har så ringa mäktighet att totalstabiliteten är tillfredsställande. Sammanfattningsvis bedöms markstabiliteten vara tillfredsställande inom planområdet. Vid ökad nederbörd i framtiden kan viss erosionsrisk förekomma lokalt vilket behöver beaktas vid dimensionering av dagvattensystemet.

Gator och trafik

Planområdet omfattar delar av Augustendalsvägen, från Nacka strandtunneln fram till korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen. Augustendalsvägen är en huvudgata som utgör Nacka strands ”ryggrad”. Augustendalsvägen leder i stort sett all trafik in till Nacka strand via Nacka strandtunneln med anslutning från Vikdalsvägen och Värmdöleden (väg 222). Augustendalsvägen har i dagsläget cirka 6500 fordon per årsmedeldygn fram till JV Svenssons torg norr om planområdet. En infart finns från Augustendalsvägen till Augustendalstorget väster om mässbyggnaden. På Augustendalstorget sker inlastning och avfallshantering för mässan, och mässområdets interna vägar, däribland Automobilgatan, ansluter hit.

Ett annat sätt att nå Nacka strand än via Nacka strandtunneln är via Lokomobilvägen. Planområdet omfattar del av Lokomobilvägen i planområdets östra del. I korsningen strax norr om Nacka strandtunneln möts Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen (belägen öster om mässan i nord-sydlig riktning). I och med att all trafik in till och ut ur Nacka strand passerar här är korsningen högt belastad. Invid korsningen ligger

också en buss hållplats, Engelska skolans hämtnings- och avlämningsplats samt angöring till flera verksamheter.

I planområdets västra del ansluter Tändkulevägen till Augustendalsvägen. Tändkulevägen är idag en smal lokalgata som avslutas med en mindre vändplan på höjdryggen söder om hus 9. Tändkulevägen har en kraftig lutning på ca 11,6%. Detaljplanen omfattar även en mindre del av Enspännarvägen i områdets östra del som även den avslutas med en vändplan på höjdryggen i söder.

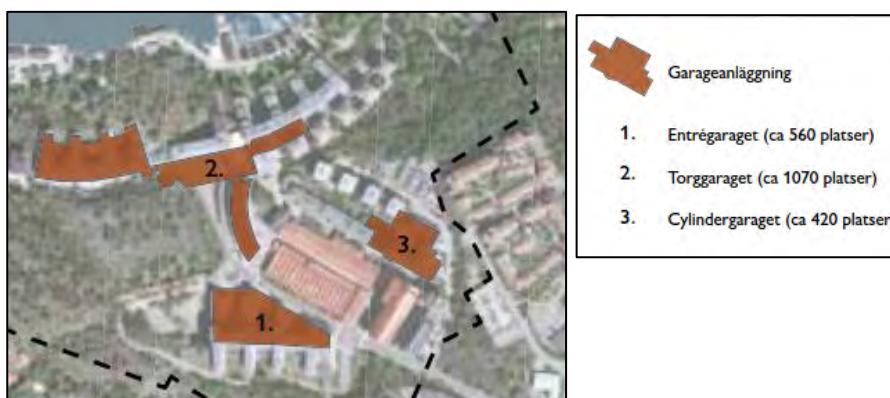
Inget cykelbanenät finns utbyggt i Nacka strand. Cykeltrafiken sker i huvudsak i blandtrafik eller inom gångfartsområden. För gångtrafik finns ett finmaskigt nät med gångvägar och trappor som komplement till gatornas trottoarer.

Kollektivtrafik

Södra Nacka strand är välförsett med kollektivtrafik. På Augustendalsvägen (direkt norr om planområdet) finns bland annat en vändplats för bussar och en sträcka med hållplatser, den så kallade ”bussgatan”. I dagsläget finns busslinjer mot Fisksätra, Tyresö/Handen, Slussen och City. Vid kajen i Nacka strand finns hållplatser för kollektivtrafik med båt, bland annat i form av SjöVägen som trafikerar sträckan Frihamnen-Nybroplan och skärgårdstrafiken. Mellan buss hållplatserna och båtbryggan finns en snedbanehiss som bidrar till att underlätta byten mellan buss och båt. Med utbyggd tunnelbana till Nacka kommer det i framtiden att vara ca 400 meter från Nacka strandsmässan till planerad tunnelbanenedgång.

Parkering

Totalt finns drygt 2500 parkeringsplatser för bil i Nacka strand varav ca 2000 platser ligger i garage och ca 500 platser utomhus. Illustrationen nedan visar tre befintliga garageanläggningar inom Nacka strand; Entrégaraget, Torggaraget samt Cylindergaraget. Det så kallade Entrégaraget är beläget inom planområdet under befintligt hus 9. Entrégaraget rymmer ca 560 p-platser i 1-2 plan.



Ungefärlig utbredning av befintliga garageanläggningar inom Nacka strand.

Teknisk försörjning

VA-ledningar är idag utbyggda i större delen av detaljplaneområdet och är dimensionerade för befintlig bebyggelse. Kommunen är huvudman för de VA-ledningar som ligger i Augustendalsvägen. Övriga ledningssträckor inom planområdet är i enskild ägo. Avledning av dagvatten sker i ledning i Augustendalsvägen. Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Även ytavrinning förekommer vid kraftig nederbörd.

Inom hela Nacka strand finns enskilda ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeläningar i Nacka strand ägs av Fortum och utgår från en värmepanna i närheten av Cylindervägen. Kylcentralen ligger norr om planområdet i den före detta oljekällaren på kajen i Nacka strand. Värme- och kylledningarna går till största delen i gemensamma sträckor.

Inom området finns ett antal elnätstationer som ägs av nätagaren Nacka Energi. Invid Lokomobilvägen i Jakobsdalsvägens förlängning finns en fristående station. Inom planområdet finns även två inbyggda nätstationer inom privata fastigheter, dels inom det gamla Teliahuset (hus 9) och dels inom befintlig bebyggelse vid mässområdet (norrmot Automobilgatan).

Avfallshantering

Dagens avfallshantering är anpassad efter den stora mängd arbetsplatser som Nacka strand är byggt för och hanteringen samordnas av fastighetsägaren. Bland annat finns en lösning med en intern hantering och sortering vid ett ”miljötorg” vid Cylindervägen i planområdets nordöstra del.

Markföroringar

I Nacka strand låg tidigare JV Svenssons Automobilfabrik och excellent förfickling AB. Vid de gamla fabriksbyggnaderna i den norra delen av planområdet finns ett riskklassat objekt. Objektet har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länet prioriteringslista. Till följd av detta har översiktliga markundersökningar med avseende på jord genomförts (Sweco, 2015-06-16). Den genomförda utredningen visar på att det inom delar av detaljplaneområdet finns förorenad mark. Resultaten medföljer dock inte att den planerade utvecklingen i Nacka strand behöver omprövas. Det bör dock vidtas ytterligare undersökningar för att säkerställa utbredningen av indikerade föroreningar så att lämpliga saneringsåtgärder kan genomföras.

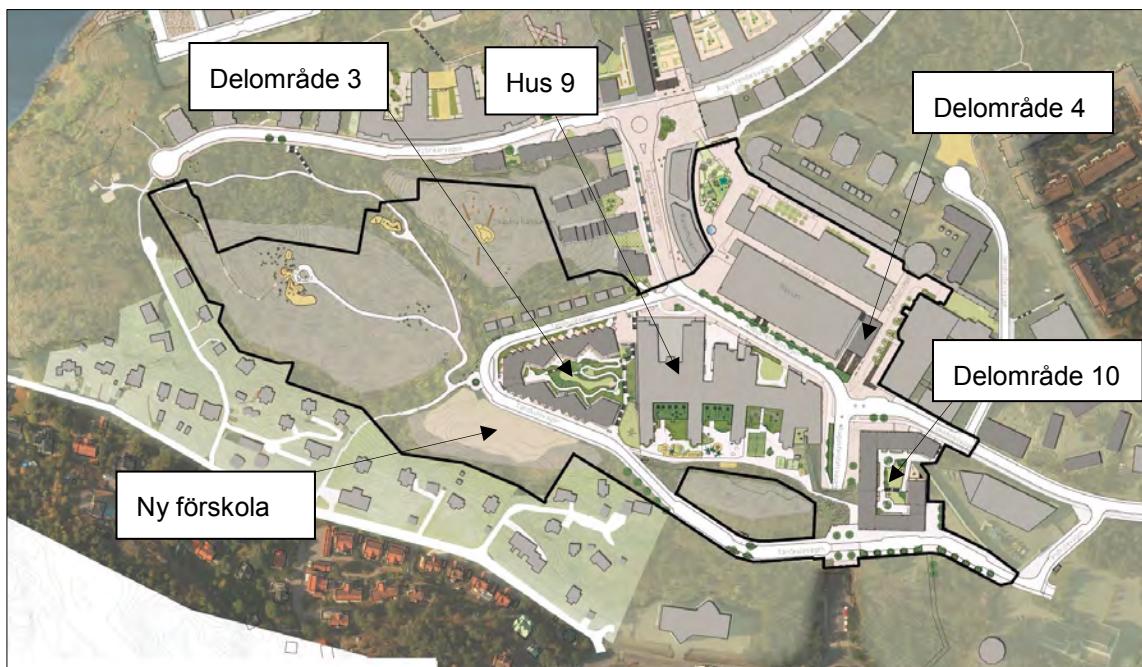
3. Planförslaget

Nya byggnader

Detaljplanen innehåller ny bebyggelse i anslutning till korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen samt väster om befintligt hus 9 invid Tändkulevägen. Bebyggelse inom dessa kvarter har redovisats i det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand under benämningarna delområde 3, 4 respektive 10. Utöver detta föreslås en ny fristående förskola i planområdets västra del söder om Tändkulevägen invid befintligt område med hällmarksskog. Illustrationen nedan visar placeringen av föreslagna kvarter samt förskola.

De ovan nämnda bebyggelseområdena behandlas var för sig i detta kapitel. Med hänsyn till gestaltning, biologiska spridningssamband och dagvattenhantering införs en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak. Bestämmelsen hindrar dock inte att delar av taken förses med solpaneler eller utformas som uteplatser för de boende. I utformningen av uteplatser ska dock den övergripande ambitionen om ett bevuxet taklandskap beaktas genom inslag av odlingsbäddar eller liknande. Gemensamma uteplatser på tak placeras lämpligen på nivåer som går att nå från trapphus med hiss.

Detaljplanen har även en generell bestämmelse om att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket eller murar. Förslagets konsekvenser på bl.a. kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild beskrivs vidare under kapitlet ”Konsekvenser av planen”.



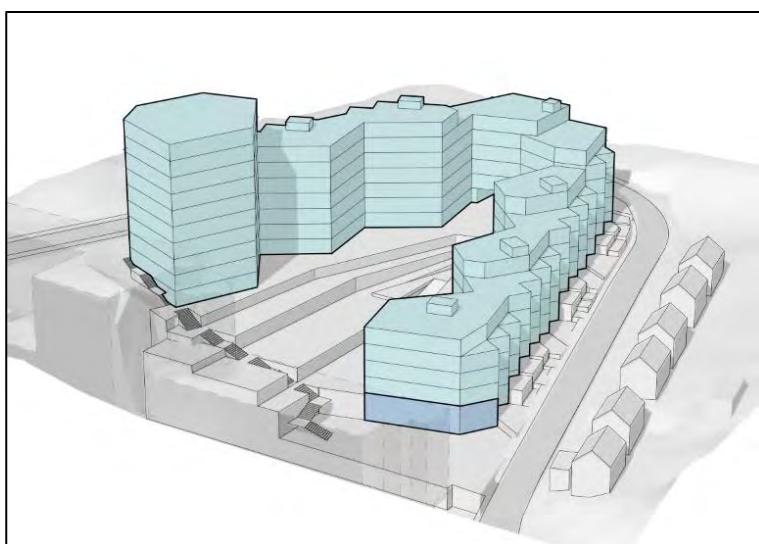
Illustrationsplan som visar en möjlig utformning av ny bebyggelse inom planområdet.

Nytt kvarter väster om hus 9 vid Tändkulevägen (Delområde 3):

Idag består delområde 3 till stora delar av utsprängda plana ytor i ett par nivåer med höga sprängkanter. Mellan tomtens högsta och lägsta punkt längs fasaden på det angränsande hus 9 skiljer det 20 meter i höjdled. Området omfattas av en gällande detaljplan som medger en fortsatt utbyggnad av hus 9 med ytterligare två flyglar mot Tändkulevägen. Planförslaget innebär att det inom delområdet skapas förutsättningar för ett kvarter som bidrar till att skapa ett väl definierat gaturum. Markanvändningen inom kvarteret föreslås vara bostäder, centrumändamål och parkering (BCP). Ca 165 nya bostäder möjliggörs.

Den föreslagna nya bebyggelsen är i 4-6 våningar mot Tändkulevägen (dock flera våningar i suterräng mot gården i den södra delen av kvarteret) med undantag för kvarterets sydöstra hörn där en högre byggnadsvolym i 9 våningar föreslås mot Tändkulevägen. Bebyggelsens volymer trappar sig uppför den branta backen och blir högst i den högsta punkten i det sydöstra hörnet. Denna hantering av byggnadsvolymerna ger goda möjligheter till utsikt från de södra delarna samtidigt som skalan blir lägre i anslutning till de angränsande f.d. arbetarbostäderna i norr.

Planförslaget skapar förutsättningar för ett väl definierat gårdsrum inom kvarteret. Topografin och ovan beskrivna byggnadsvolymer i söder gör att gården blir relativt skuggig. Detta kompenseras genom möjligheter till gemensamma takterrasser med goda ljusförhållanden m.m. Planförslaget innebär att föreslagen gårdsmiljö får byggas under med planterbart bjälklag. I och med detta skapas förutsättningar för att parkeringsgarage m.fl. utrymmen kan byggas under gården. Gården ska vara tydligt avgränsad mot det angränsande offentliga stråket i öster, en trappförbindelse som planläggs som allmän platsmark i nord-sydlig riktning mellan delområde 3 och hus 9 (del av ett gångstråk från Augustendalsvägen vidare mot Vikdalens).



Volymskiss som illustrerar en möjlig utformning av bebyggelsen inom kvarteret samt principerna för hur bebyggelsen följer med Tändkulevägens lutning och trappar uppåt. Bild: BSK Arkitekter

Den garagelösning som har prövats inom delområde 3 innebär att in/utfart anordnas mot föreslagen platsbildning nedanför trappförbindelsen mellan hus 9 och delområde 3. In/utfart till parkeringsgarage ska utformas trafiksäkert med hänsyn till siktförhållanden m.m. En bestämmelse om utfartsförbud har förts in i planförslaget vid kurvan i Tändkulevägens västra del.

Gestaltning

I och med att delområde 3 gränsar till de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen samt att delområdet ligger med relativ närhet till den gamla industribebyggelsen vid mässområdet ställs särskilda krav i detaljplanen på anpassning till omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljöer i gestaltningen av ny bebyggelse. Arbetarbostädernas närmiljö präglas till skillnad från industribyggnaderna vid mässområdet av småskalighet. Byggnaderna, som på ett för arbetarbostäder karaktäristiskt sätt är placerade på rad, omges av lummig grönska. Tändkulevägens nuvarande småskaliga bostadsbebyggelse står sålunda i kontrast till det industriella och mer storskaliga produktionsområdet i öster. Kulturmiljöns avläsbarhet, d.v.s., kontrasten mellan bostadsområde och produktionsområde, liksom de miljöskapande värden och upplevelsevärden området ger, har ett kulturhistoriskt värde.

Den förhållandevis storskaliga volym som föreslås inom delområde 3 har medvetet brutits ner och anpassats för att möta upp arbetarbebyggelsens småskalighet. Det är viktigt att skalan bryts ner på de tillkommande byggnadsvolymerna mot arbetarbostäderna på olika sätt utöver den föreslagna volymhanteringen som beskrivits ovan, och att det historiska förhållandet bostadsområde gentemot industriområde bevaras och förstärks. Mot bakgrund av detta så ska områdets gröna karaktär lyftas fram och arbetarbebyggelsens gröna trädgårdar ska speglas framför den nya bebyggelsen. I planförslaget har en ca 4 meter bred zon närmast gatan mot norr försetts med så kallad prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad och att marken istället kan användas som en lummig och grönskande förgårdsmark. En utformningsbestämmelse har även förts in i förslaget som innebär att byggnadsvolymer som vetter mot de f.d. arbetarbostäderna ska gestaltas så att det översta våningsplanet ges ett tydligt indrag från övriga våningsplan vilket dämpar upplevelsen av höjd.

I och med kvarterets storskalighet är det viktigt att fasadlängden delas in i mindre enheter inom hela delområdet. Ny bebyggelse ska mot gata gestaltas som mindre enheter genom att använda burspråk, indrag/förskjutningar eller liknande som kan skapa en sekvens eller rytm mot gatan. Fasader som vetter mot de f.d. arbetarbostäderna ska brytas upp i mindre enheter på samma sätt som beskrivet ovan, men med en enhetlig utformning för att speglar arbetarbostädernas småskaliga och repetitiva karaktärsdrag, i huvudsak i enlighet med illustrationen nedan. Färgsättning av enheterna kan dock med fördel variera längs gatan. För övriga delar av kvarteret ska de mindre enheterna gestaltas med en varierande fasadutformning. Detta kan handla om variation i färgsättning, material, fönstersättning eller liknande.

För ny bebyggelse inom hela delområdet gäller att ny bebyggelse ska utformas som ett tillägg där hänsyn ska tas till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovsprocessen och därfor styr inte detaljplanen detta närmare. Med fördel används dock trä och tegel som fasadmaterial för att knyta an till den befintliga karaktären hos arbetarbostäderna och den gamla industribebyggelsen, och på så sätt knyta samman stadsrummet.



Vy längs Tändkulevägen österut på norrsidan av kvarteret som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 3 skulle kunna gestaltas mitt emot de f.d. arbetarbostäderna.

Bild: BSK Arkitekter

Ny byggnad öster om Mässan (Delområde 4):

Planförslaget möjliggör en ny byggnad direkt öster om mässbyggnaden invid Cylindervägen i tio våningar mot gatan. Idag finns en miljöstation på platsen. Markanvändningen inom delområdet föreslås vara centrumändamål och kontorsändamål (CK). Förutsättningar skapas för verksamhetslokaler för olika centrumfunktioner (service, handel, hotell m.m.) samt kontor. Detta är en av de platser i Nacka strand där det finns stora möjligheter att uppnå en riktigt tät och händelserik stadsmiljö, och det är viktigt att bottenvåningen präglas av öppenhet.

Den föreslagna byggnaden inom delområde 4 kommer att utgöra en fondbyggnad efter Nacka strandtunnelns mynning vid entrén till stadsdelen (se bild nedan). Detaljplanen skapar förutsättningar för en tillbakadragen volym med ett mindre breddmått än den gamla verkstadshallen (mässan). Detta gör att mässan lyfts fram och tillgängliggörs, att mässans karaktäristiska tak kan ses över hörn och därmed upplevas som ett tredimensionellt plastiskt

objekt. Framför mässan och byggnaden inom delområde 4 skapas förutsättningar för en platsbildning med en trappkoppling, se vidare beskrivning under avsnittet Torg och offentliga platser på sid. 30-31 nedan. Genom ett medvetet släpp mellan delområde 4 och mässbyggnaden skapas ett tydligare avstånd mellan befintlig bebyggelse och tillkommande byggnad. Föreslagen byggrått har även utformats för att skapa förutsättningar för en byggnad som bland annat kan överbrygga dagens byggda barriärer och nivåskillnader.



Vy mot norr efter tunnelmynningen som visar hur en ny byggnad inom delområde 4 skulle kunna utformas och gestaltas. Bild: Kjellander & Sjöberg



Föreslagen platsbildning och vistelseyta i anslutning till mässan och delområde 4.
Bild: Kjellander & Sjöberg



Vy från Augustendalsvägen mot öster som visar hur en ny byggnad/bebyggelse inom delområde 4 och 10 skulle kunna utformas och gestaltas. *Bild: Kjellander & Sjöberg*

Gestaltning

I och med att delområde 4 ligger i direkt anslutning till den äldre industribebyggelsen vid mässområdet så ställs särskilda krav på gestaltningen i detaljplanen. Ny byggnad skall utgöra ett samtidig avtryck och årsring i området med en tydlig egen identitet. Samtidigt är det viktigt att den nya byggnaden framhäver och tydliggör den befintliga arkitekturens karaktärsdrag; industribebyggelsens tyngd, de f.d. verkstädernas horisontella uttryck liksom sågtandstakets särskilda arkitektur. Detta betyder varken att en ny byggnad på platsen ska gömma sig eller överglänsa omgivande byggnader. Det nya tillskottet och befintlig bebyggelse ska snarare förhöja varandra.

Utskjutande balkonger eller burspråk får inte uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen. Det är viktigt att hela byggnaden ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Taket ska i huvudsak utformas som en gemensam takterrass.

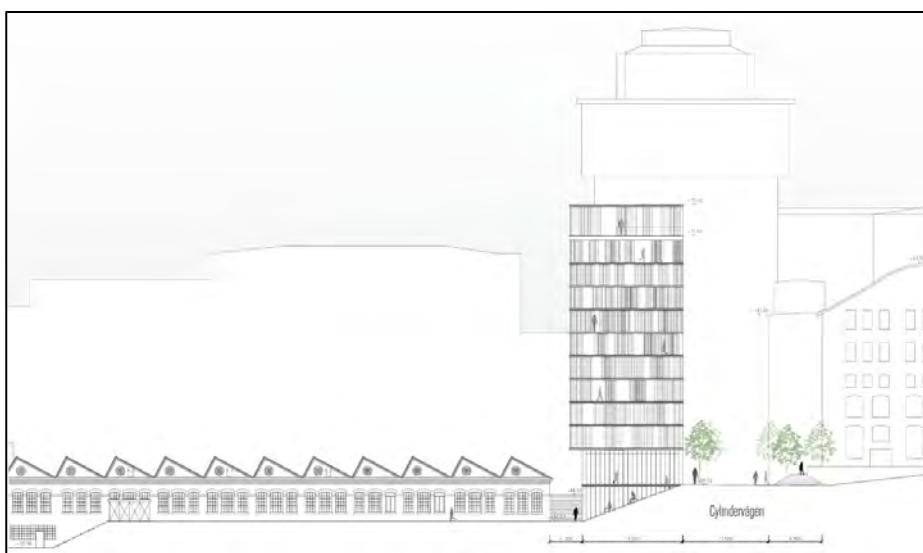
Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovsprocessen och därför styr inte detaljplanen detta närmare. Med fördel används dock material med koppling till det industriella (exempelvis Cortenstål som har använts som det dominerande materialet i det yttre fasadskiktet i illustrerad byggnad ovan), som kan samspela och samtidigt tydliggöra kontrasten mellan befintlig bebyggelse och planerat tillägg.



Illustrationerna ovan och nedan visar på en möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för föreslagna planbestämmelser. Illustrerad byggnad har givits en gestaltning som skapar en känsla av robust materialitet och lätt transparens i en och samma byggnad. Ett smäckert och vertikalt tillägg, en högrest markör, kan stå i tydlig kontrast till den industrihistoriska bebyggelsens horisontella utbredning. Med sitt till synes platta tak skiljer den nya byggnaden ut sig såväl från den äldre byggnaden som idag används som skola, med sitt välvda sadeltak som från angränsande höghus (Nyréns arkitektkontor) med sin formmässigt starka kröndel.



Flygvy som visar hur en ny byggnad inom delområde 4 skulle kunna utformas och gestaltas. Bild:
Kjellander & Sjöberg



Elevation mot sydväst som visar möjlig utformning och gestaltning av en ny byggnad inom delområde 4. Bild: *Kjellander & Sjöberg*



Elevation mot nordväst som visar möjlig utformning och gestaltning av en ny byggnad inom delområde 4. Bild: Kjellander & Sjöberg

Nytt kvarter öster om befintlig bergtunnel (Delområde 10):

Delområde 10 ligger strategiskt vid korsningen mellan Lokomobilvägen och Augustendalsvägen och utgör precis som delområde 4 ett tillägg till den miljö som är det första man möter vid ankomsten till Nacka Strand efter Nacka strandtunneln. Kvarteret ska bidra till att forma en entréplats efter tunnelmynningen, en tät stadsmiljö med innerstadskaraktär och en hög exploatering. Detta motiveras bland annat av det centrala läget med god tillgång till kollektivtrafik samt att detta är en av de platser i Nacka strand där det finns stora möjligheter att uppnå en riktigt tät och händelserik stadsmiljö som beskrivet ovan under avsnittet för delområde 4. Markanvändningen inom kvarteret föreslås vara bostäder, centrumändamål och parkering (BC₁P och BCP), lägenheter får dock inte inredas på entréplan mot angränsande gator och torg med undantag för föreslagen höghusdel (se vidare beskrivning nedan). Mot angränsande gator och torg, däribland Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Tändkulevägen, ska verksamhetslokaler anordnas i entréplan.

Inom delområde 10 möjliggörs ca 200 bostäder, ca 830 kvm BTA verksamhetslokaler samt parkeringsgarage under mark i en relativt sluten kvartersform. Fasader med entréer och till största del verksamheter ska möta gatans trottoar och ytor för fotgängare utan förgårdsmark. Detta gäller såväl mot Augustendalsvägen och Lokomobilvägen som mot Tändkulevägen på höjdryggen i söder.

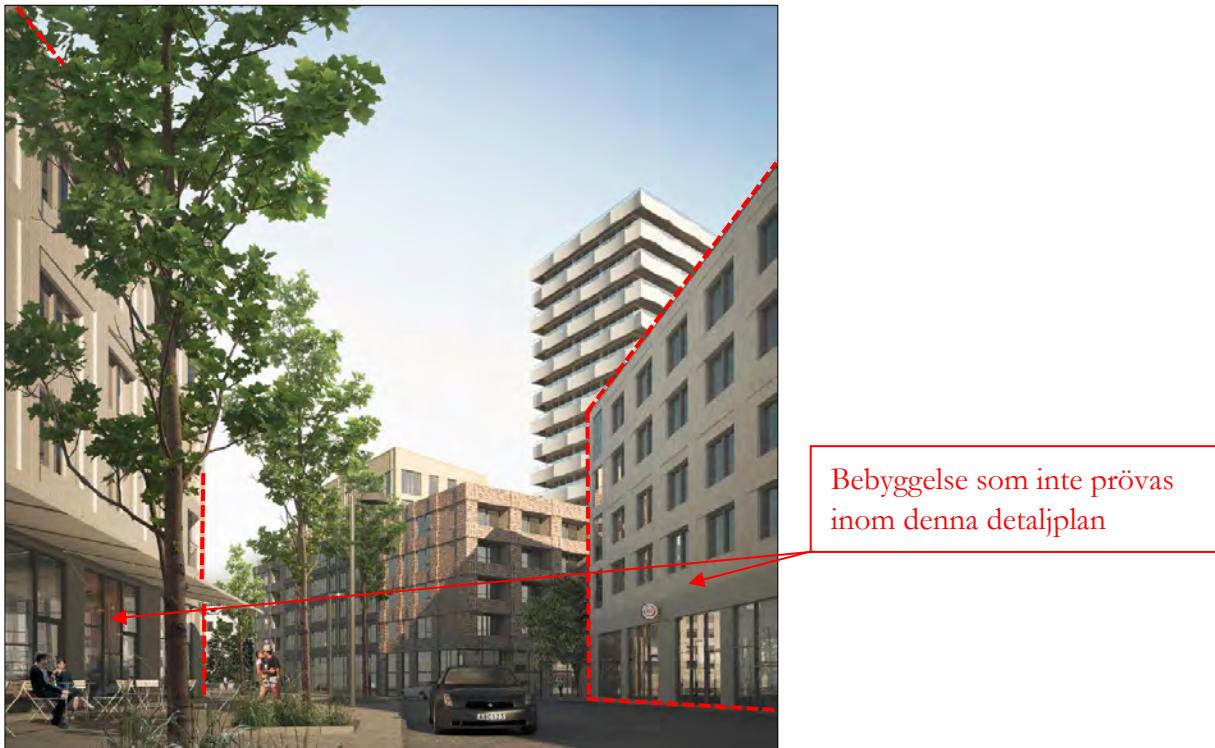


Perspektiv mot sydost som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 10 skulle kunna se ut vid korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen. Bild: Kjellander & Sjöberg

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 6-8 våningar mot Augustendalsvägen och Lokomobilvägen. Mot Tändkulevägen föreslås bebyggelse i 5-7 våningar mot gatan, i den mittersta delen mot Tändkulevägen där detaljplanen medger 7 våningar ska de två översta våningarna ges ett indrag på minst 1,5 meter från fasadliv. Detta för att bryta ner skalan mot gatan.

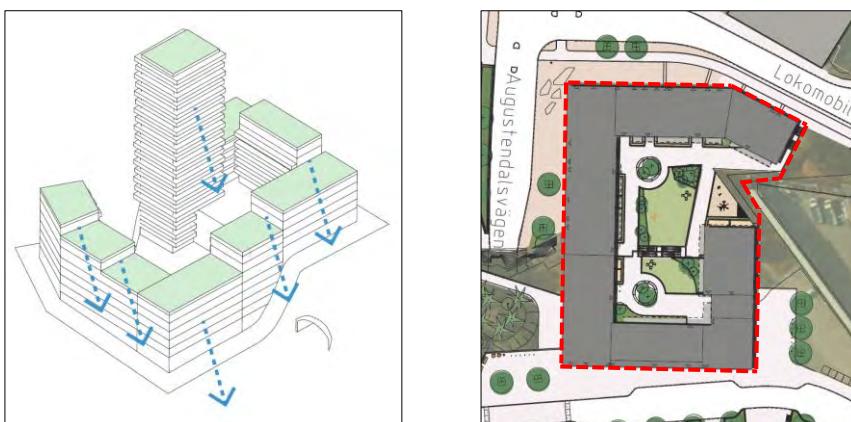


Perspektiv mot öster som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 10 skulle kunna se ut längs Tändkulevägen. Bild: Kjellander & Sjöberg



Perspektiv mot väster som illustrerar hur ny bebyggelse inom område 10 skulle kunna se ut längs Tändkulevägen. *Bild: Kjellander & Sjöberg*

Föreslagna byggnadsvolymer tar upp höjdskillnaden från Augustendalsvägen upp till Tändkulevägen genom att följa marken i en trappande volymhantering. På samma sätt som inom delområde 3 beskrivet ovan tar denna typ av volymhantering tillvara på utsikten över farleden samtidigt som byggnadernas höjd anpassas till omgivande gator och bebyggelse. I kvarterets östra del föreslås även ett högre tornhus i 16 våningar mot Tändkulevägen. Denna byggnad kommer att utgöra ett tydligt landmärke och kommer att vara synligt på mycket långt håll, se även vidare beskrivning och illustrationer under avsnittet om delområdenas omgivningspåverkan på sidorna 25 och 26 nedan.



Volymskiss samt situationsplan som illustrerar principen med föreslagen trappande hantering av byggnadsvolymerna inom delområde 10. *Bild: Kjellander & Sjöberg*



Perspektiv som illustrerar hur kvarterets östra delar mot Lokomobilvägen och föreslaget tornhus skulle kunna se ut. *Bild: Kjellander & Sjöberg*

Planförslaget möjliggör en gårdsmiljö inom kvarteret som får byggas under med planterbart bjälklag. Detta skapar förutsättningar för att garage med flera utrymmen kan anordnas under gården. Topografin och ovan beskrivna byggnadsvolymer i söder gör att gården blir relativt skuggig. Detta kompenseras genom möjligheter till gemensamma takterrasser med goda ljusförhållanden.

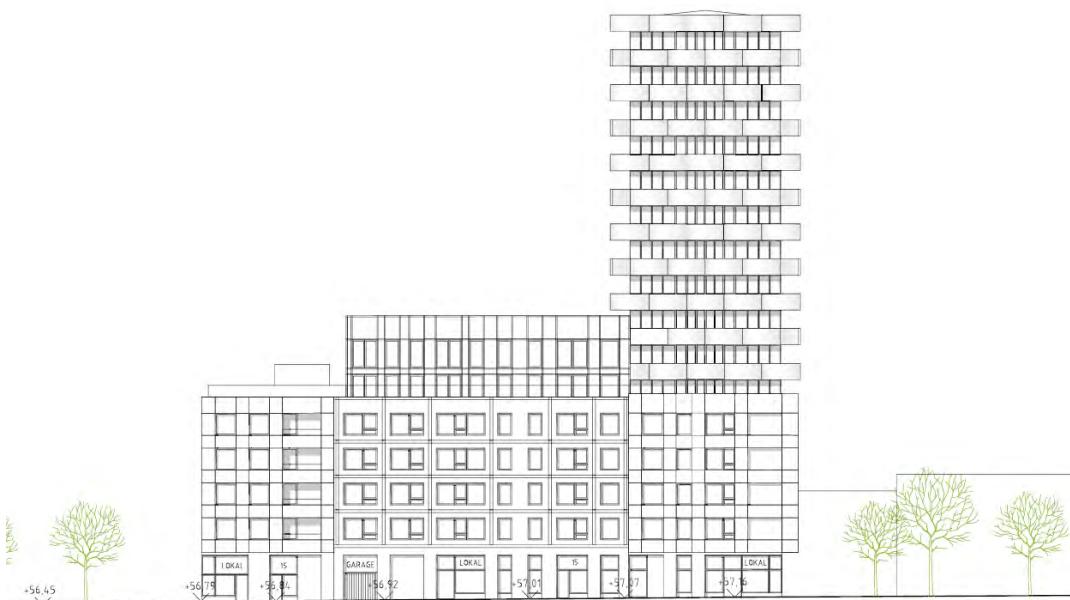
Föreslagen garagelösning inom delområde 10 innebär att in/utfarter anordnas mot Lokomobilvägen och mot Tändkulevägen. In/utfarter till parkeringsgarage ska utformas trafiksäkert med hänsyn till siktförhållanden med mera. En bestämmelse om utfartsförbud har förts in i planförslaget mot Augustendalsvägen samt mot del av Lokomobilvägen närmast korsningen. Utfartsförbud har även förts in i planförslaget mot föreslagen torgplats ovanför Nacka strandtunneln.

Gestaltning

Delområde 10 ligger i anslutning till den äldre industribebyggelsen vid mässområdet. Av den anledningen ställs särskilda krav i detaljplanen på gestaltningen av ny bebyggelse som innebär att ny bebyggelse i sin utformning ska förhålla sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse. Samtidigt som det är betydelsefullt att den nya bebyggelsen förhåller sig till angränsande industribebyggelse så ska den också utgöra ett nutida avtryck och årsring i området samt berika med något nytt och samtida med en tydlig egen identitet.

I och med kvarterets storskalighet och att kvarteret utformas relativt slutet så finns ett behov av bryta upp kvarterets byggnadsvolym. I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, i huvudsaklig överensstämelse med illustrationerna på sidorna 20, 21 och 22 i denna planbeskrivning. Kvarterens olika volymer ska upplevas som enskilda byggnader med små, men ändå märkbara, skillnader gestaltningsmässigt. Variationen i gestaltningen kan handla om att volymerna exempelvis differentieras i materialitet och fönstersättning.

För att hålla samman kvarteret är det viktigt med sockelvåningar som avviker från resten av fasaden, och som är av ett tåligt material. I detaljplanen införs en bestämmelse om att det mot gata ska finnas en tydlig sockelvåning i minst en våning. Balkonger mot omgivande gator och torg integreras i fasadens utformning och är utanpåliggande mot gården. Det är viktigt att hela kvarteret ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Till följd av detta införs en planbestämmelse om att utskjutande balkonger eller burspråk inte får uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen mot allmän plats med undantag för tornhuset, se vidare beskrivning nedan



Elevation mot Tändkulevägen som visar möjlig utformning och gestaltning av bebyggelse inom delområde 10. Bild: Kjellander & Sjöberg



Elevation mot Lokomobilvägen som visar möjlig utformning och gestaltning av bebyggelse inom delområde 10. Bild: Kjellander & Sjöberg



Elevation mot Augustendalsvägen samt torget ovan Nacka strandtunneln som visar möjlig utformning och gestaltning av bebyggelse inom delområde 10. Bild: Kjellander & Sjöberg

Byggrätten som medger ett högre tornhus i kvarterets östra del har försetts med bestämmelsen f_1 vilket innebär att fasaden ska utformas med balkonger som binds samman, i huvudsaklig överensstämmelse med bilden nedan. Fritt utkragande balkonger eller burspråk medges inte.



Fasadutsnitt som visar en möjlig utformning och gestaltning av fasaden på föreslagen höghusdel inom kvarteret. Bild: Kjellander & Sjöberg

Omgivningspåverkan – Delområde 3, 4 och 10

Mot kusten, som är av riksintresse för kulturmiljövården, innebär planförslaget en förändring i och med den ökade skalan i bebyggelsen. Bedömningen är dock att förändringen inte skadar riksintresset, utan är en förändring av redan byggd miljö och del av den historiska utvecklingen. En så pass omfattande höjdskala inom kvarteren kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen är inställningen att bebyggelsen ska ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjen, fabriksepoken och kontorsepoken. Nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar.

Med hänsyn till riksintresset införs en bestämmelse om att fasader och tak ska ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och att byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara. Denna bestämmelse är av generellt slag och därfor krävs det att det i bygglovsprocessen finns utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än som regleras i detaljplanen. Inom respektive delområde föreslås högre byggnadsvolymer som kommer att vara exponerade mot farleden och delvis synliga från långt håll. Dessa byggnadsvolymer har även försetts med en bestämmelse (f_2) som innebär att uppstickande teknikutrymmen för hissmaskin, ventilationsanläggningar och liknande utöver högsta tillåtna nockhöjd inte medges.



Vy från Blockhusudden på Djurgården. Den föreslagna högre byggnadsvolymen inom område 10 samt inom delområde 4 visas i bildens mitt. Bild: Sweco

Ny förskola invid Tändkulevägen:

I detaljplanen föreslås en ny friliggande förskola med sex avdelningar på en tomt för skoländamål (S) på höjden mellan Vikdalens och Tändkulevägen söder om delområde 3. Förskoletomten ligger i direkt anslutning till föreslagna parkområden inom den så kallade Västra Hällmarksparken (se vidare beskrivning på sid. 30 nedan). Tomten omfattar totalt cirka 2750 kvm och består av hällmark. Söder om tomten sluttar hällmarken brant ner mot de närliggande villatomterna i Vikdalens. Denna zon planläggs som allmän platsmark (NATUR). En mindre platå finns mot Tändkulevägen, föreslagen ny utformning av Tändkulevägen innebär att det blir en bergskärning på cirka 4 meter mot gatan.

Ett förslag till möjlig utformning och disposition av förskoletomten har tagits fram som innebär en huvudbyggnad i två våningar. Det första planet är tillgängligt från gata, och plan två ligger uppe på platån indraget mot söder där byggnaden även verkar bullerskyddande för den föreslagna gårdsmiljön mot norr. Genom föreslagen utformning tas sprängkanten mot Tändkulevägen omhand och en bättre gatumiljö skapas.



Illustration som visar en möjlig utformning av en ny förskolebyggnad söder om Tändkulevägen samt ett utsnitt ur plankartan som visar tomtens avgränsning. Bild: BSK Arkitekter samt Nacka kommun

Befintlig bebyggelse

Det gamla Teliahuset, Hus 9:

Hus 9 innehåller idag främst skolverksamhet, kontor och parkeringsgarage. I gällande detaljplan är de södra och östra delarna av hus 9 planlagt för bostadsändamål, kontorsändamål (även inkluderande hotellverksamhet, restaurangverksamhet m.m. som inte är mer trafikalstrande eller störande än kontor) samt vårdändamål. De nordvästra delarna är planlagda för vårdändamål, kontor enligt ovan, småindustri samt skoländamål.

I föreslagen detaljplan föreslås att gällande markanvändning ersätts med en markanvändning för centrumändamål samt kontorsändamål inom hela byggnaden (CK). Vidare föreslås att en utökad skolverksamhet inom byggnaden möjliggörs tillsammans med skolgårdsytor i söder. Planförslaget skapar förutsättningar för skolverksamhet (S) inom hela byggnaden med undantag för husets nordvästra del. Den internationella Engelska skolan bedriver idag sin verksamhet med ett tidsbegränsat bygglov, och planförslaget innebär att skolan får planstöd för sin verksamhet.

När det gäller föreslagna skolgårdsytor i söder, mellan byggnadens fasad och en befintlig gångväg, så möjliggör förslaget att marken i del bebyggs med komplementbyggnader för exempelvis förråd eller cykelparkering med en högsta nockhöjd om 4,0 meter. Förutsättningar skapas även för en ny entré till hus 9 med god tillgänglighet, som ansluter till föreslagen skolgårdsyta söder om byggnadens sydvästra del. Längs husets västra fasad medges utskjutande balkonger mot allmän plats. Balkonger får inte hänga ut mer än 1,5 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.

Utökad byggrätt mot korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen

Vid husets nordvästra del mot korsningen Augustendalsvägen-Tändkulevägen möjliggör planförslaget att gården mellan de två befintliga flyglarna byggs över, och att tillägget kan användas för olika centrumfunktioner och kontor. Överbyggnadens läge och omfattning illustreras på illustrationsplanen på sid. 12 ovan. Den utökade byggrätten har försetts med en utformningsbestämmelse som innebär att fasad mot angränsande allmän plats i huvudsak ska utgöras av glas eller motsvarande genomsiktigt material, vilket bland annat skapar förutsättningar för utåtriktade verksamhetslokaler.



Vy från Augustendalsvägen mot söder från den så kallade ”bussgatan”. I bildens mitt illustreras en möjlig utformning av tillägget till hus 9. *Bild: Sweco*

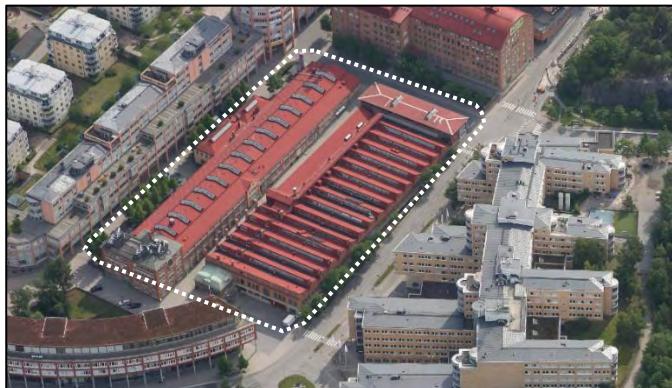
Mini-Återrinningscentral (ÅVC)

Nacka kommun planerar att etablera en permanent så kallad ”mini-ÅVC” inom hus 9 mot Augustendalsvägen. Funktionen innebär en bemannad lokal för bostadsnära insamling/mottagning av visst avfall (exempelvis småelektronik, smått brännbart avfall, farligt avfall från hushåll såsom kemikalier eller motsvarande m.m.) från boende/hushåll i Nacka strand, som ska stärka områdets miljöprägel. Orienterbarhet och tillgänglighet till lokalen från gatuplan ska vara god. Planförslaget skapar förutsättningar för denna verksamhet genom användningsbestämmelsen ”C” (centrum).

Entrégaraget

Parkeringsgaraget inom hus 9, Entrégaraget, kommer att finnas kvar i framtiden i form av en gemensamhetsanläggning och fortsatt inrymma parkering. Ombyggnader kommer dock ske av exempelvis infart och utfart. Inom ramen för hus 9 planläggs garaget som kvartersmark för parkeringsändamål (P). En generell planbestämmelse anger att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.

Till entrégaraget finns ett antal schakt för ventilation i händelse av brand. Dessa finns på flera platser mot Augustendalsvägen och omfattas av parkeringsändamål i detaljplanen.

Mässområdet:

Flygvy som visar mässområdets läge. Bild: Nacka kommun

Inom mässområdet föreslås en markanvändning för centrumändamål och kontorsändamål (CK). Befintliga gamla industribyggnader skyddas i planförslaget genom varsamhets- och skyddsbestämmelser (r , q_1 , q_2 och k), vilket innebär att industribebyggelsens grundläggande karaktärsdrag bevaras med avseende på bland annat entrépartier, tak, fasader och fönster. Bestämmelsen r innebär ett rivningsförbud för den befintliga industribebyggelsen, och bestämmelsen q_1 innebär att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och får inte förvanskas. Industribebyggelsen omfattas även av bestämmelsen q_2 som innebär att byggnadernas bärande konstruktion samt taklanterniner inte får förvanskas. Varsamhetsbestämmelsen k innebär att underhåll och ändring av bebyggelsen ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart. Bebyggelsen har försetts med bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd i meter över nollplanet så att byggnadshöjden inte ska kunna överstiga befintlig.

Under detaljplanens genomförande planeras de allmänna anläggningarna som föreslås i anslutning till mässområdet (bland annat Augustendalsvägen) att byggas om i olika grad, se vidare beskrivning under avsnittet ”Torg och offentliga platser” samt ”Gator och trafik” nedan. Tillsammans med föreslagen utformning av ny bebyggelse inom delområde 4 så kommer detta att bidra till att tillgängliggöra Mässområdet och framhålla dess arkitektur. I detaljplanen föreslås en passage mellan mässbyggnaden och ny byggnad inom delområde 4 som kopplar ihop föreslagen torgyta/trappa söder om delområde 4 med Automobilgatan.

Automobilgatan ligger mellan de äldre industrihallarna och utgör idag en av de platser i Nacka strand där kulturarvet ger miljöskapande upplevelsevärden. I fonden ligger det f.d. gjuteriet. Det idag välbevarade stråket kan tydligt avläsas, och erbjuder historiska siktslinjer mellan den äldre industribebyggelsen. Tvärsöver gränden löper en travers. Traversen har ett industrihistoriskt värde, men ger även ett upplevelsevärde eftersom den förstärker upplevelsen av den tidigare industrimiljön. Automobilgatan planläggs med så kallad prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

F.d. Arbetarbostäderna:

Flygvy som visar läget för de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen. Bild: Nacka kommun

De f.d. arbetarbostäderna planläggs för bostadsändamål (B). Bebyggelsen ligger inom ett område som är utpekat som särskilt värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv (riksintresse för kulturmiljövården). Inom området gäller därför inte möjligheten till bygglovsbefriade åtgärder. Skydds- och varsamhetsbestämmelser har uppdaterats i förhållande till gällande detaljplan och förts in i förslaget (q, r och k). Dessa säkrar skyddet för de f.d. arbetarbostädernas kulturhistoriska värden. Bestämmelserna innebär att byggnaderna inom användningsområdet utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte får förvanskas, att byggnaderna inte får rivas samt att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart. Den enhetliga färgsättningen är exempelvis ett för industribostäder typiskt särdrag som ska behållas. Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation samt en högsta tillåtna byggnadsarea inom föreslaget egenskapsområde som motsvaras av befintliga byggnaders totala byggnadsarea. De f.d. arbetarbostäderna har försetts med bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd i meter över medelmarknivån så att byggnadshöjden inte ska kunna överstiga befintlig.

Torg och offentliga platser

Parallellt med aktuell detaljplan pågår en projektering av de delar av planområdet som avsatts för allmän platsmark, ett arbete som kommer att fortsätta även efter detaljplanens eventuella antagande. Nedan redovisas aktuella gestaltningsidéer inom ramen för det arbetet.

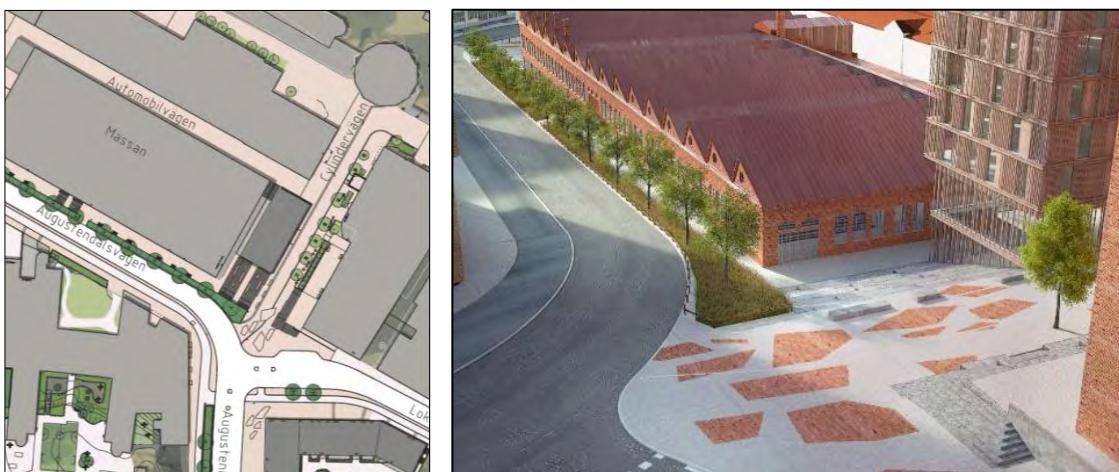
Entrétorget och gångstråk vid mässan

Där Augustendalsvägen, Lokomobilvägen och Cylindervägen möts föreslås en ny torgbildning, det så kallade Entrétorget. Detta innebär att delar av Cylindervägen mellan delområde 4 och angränsande bebyggelse i väster omvandlas till en gångfartsgata/torgplats



som ges en ny karakteristisk markbeläggning, se illustrationer nedan. Den föreslagna markbeläggningen håller även ihop Augustendalsvägen, delar av Augustendalstorget samt J V Svenssons torg norr om planområdet.

Från Entrétorget förbättras kopplingen ner mot mässan genom en ny trappa direkt söder om bebyggelsen inom delområde 4 (se illustrationer nedan) samt ett brett gångstråk om 5 m som löper längs mässans fasad. Genom detta kan mässan öppna sig utåt och vitalisera stadsmiljön med lokaler. En tillgänglig entré till mässan skapas. Gatan och gångvägen framför entrén kommer där att vara i nivå.



Planerad utformning av Entrétorget i plan och perspektiv. Vy mot nordväst. *Bilder: Sweco*

Augustendalsvägen skärmas av från gångstråket och mässan genom en dagvattenanläggning med träd och vegetation. Trädens kronor är skira och uppstammade för att inte skymma mässans fasad. Där gata och gångstråk är i nivå placeras en spång över växtbädden som leder in till mässan.



Omvandlingen av Augustendalsvägen gör att den gamla fabriksbyggnaden (mässan) lyfts fram i stadsbilden genom markbehandling och nya entréer. *Bilder: Sweco*

Augustendalstorget

Torget funktionerar avseende inlastning till mässbyggnaden, manövreringsyta för fordon etc. kommer att finnas kvar. Torget planläggs som allmän platsmark (TORG och PARK). Som beskrivet ovan så kommer torget delvis att få en ny markbeläggning samt ett större antal cykelparkeringsplatser.

Torgplats ovanför Nacka strandtunneln

Ovanför Nacka strandtunneln föreslås en mindre torgplats direkt väster om delområde 10.

Torgplats framför hus 9

I samband med den nya utformningen av gatorna vid korsningen Tändkulevägen-Augustendalsvägen skapas en mindre torgplats framför det föreslagna tillägget till hus 9 beskrivet ovan.

Parker och grönområden

Västra Hällmarksparken

Befintligt naturområde med hällmarksskog i planområdets västra del föreslås planläggas som allmän platsmark (PARK). Hällmarksskogen är idag välbesökt av många förskolor och skolor i området och detta tas tillvara genom nya säkra gångvägar till och från området tillsammans med en ny föreslagen entréplats invid Tändkulevägen (se illustration nedan). Inom den så kallade Västra Hällmarksparken föreslås att platser för lek och rekreation anläggs tillsammans med nya kopplingar, bland annat i form av en ny gångstig som förbinder Tändkulevägen med Fabrikörvägen. Gångstigen ska dras så att den är så tillgänglig som möjligt lutningsmässigt och ska förses med belysning. På plankartan tillhörande planförslaget illustreras tänkta kopplingar och ytor för lek m.m. med illustrationer.



Perspektiv mot söder som visar hur planerad entréplats inom Västra Hällmarksparken skulle kunna se ut. Bild: Sweco

Markföroreningar

I Nacka Strand låg tidigare JV Svensson Automobilfabrik och excellent fornicksling AB. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Provtagningsanalys och bedömning har visat att det finns förorenade massor inom planområdet. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) samt metaller, tyder på att föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor överskridar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Till följd av detta införs en generell bestämmelse i detaljplanen om att bygglov inte ska ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. Bestämmelsen ska beaktas för tillkommande bebyggelse, men innebär inget hinder för etappvis utbyggnad.

Mark och växtlighet

Detaljplanens utformning utgår från de befintliga nivåerna på gatorna. De största markarbetena kommer beröra platserna där nybyggnation kommer genomföras. Stora delar av områdets bevarandevärda vegetation planläggs som allmän plats, exempelvis befintlig hällmarksskog i planområdets västra del. Marken för de nya kvarteren inom delområde 3 respektive 10 innehåller befintlig vegetation. Bedömningen är dock att området kan bebyggas i enlighet med detaljplaneprogrammet.

Lek och utevistelse

I takt med att Nacka Strand förtäts ställs andra krav på rekreations- och lekmöjligheterna då ett större antal människor kommer att använda miljöerna. Behov av ytor för lek och utevistelse tillgodoses både genom bostadsgårdar och genom allmänna platser. Uprustning av promenadstråk, utsiktsplatser, strandpromenad m.m. inom hela Nacka strand ska tillgodose stadsdelens behov och även kunna fungera som målpunkter för övriga nackabor.

Buller

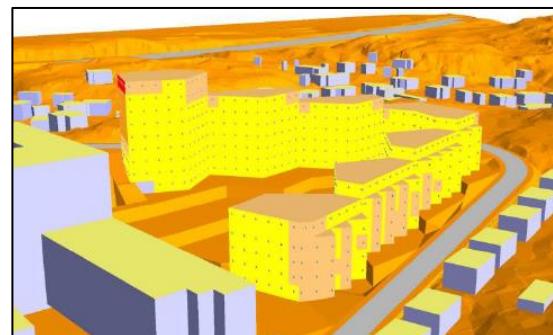
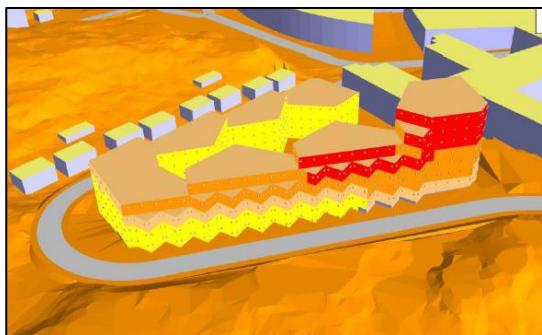
Bullernivån på föreslagen bebyggelse bestäms av trafik på närliggande lokala gator på de nedre väningsplanen, men av Värmdöleden högre upp i bebyggelsen. Med utgångspunkt i genomförda bullerutredningar bedöms inte målet att innehålla högst 55 dBA vid alla fasader vara realistiskt, varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från bullerskyddad sida. Riktvärden för ljudnivån inomhus med stängda fönster kan innehållas för delområde 3 och 10 med lämpligt val av fasad, fönster och eventuella uteluftdon. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse i form av reflekterande buller annat än i försumbar omfattning. Nedan följer en redovisning av beräknade bullervärden för tillkommande bebyggelse samt föreslagen förskolegård söder om Tändkulevägen och föreslagen skolgårdsyta söder om hus 9. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna där annat ej anges. Efter att bullerutredningen utfördes har riktvärden för buller ändrats den 1 juli 2017. I slutsatserna nedan samt planbestämmelserna har hänsyn tagits till de uppdaterade riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullerutredningen har inte uppdaterats.

Ekvivalentnivåer vid fasad	Maximalnivåer vid fasad
70< 	85< 
65<  <=70	80<  <=85
60<  <=65	75<  <=80
55<  <=60	70<  <=75
50<  <=55	65<  <=70
 <=50	 <=65

Delområde 3:

Fasad mot gård och mot nord får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och här klarar man även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på merparten av fasaden. Vid fasad mot söder överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid översta våningsplanen. Med föreslagen placering och utformning kan högst 60 dBA innehållas utanför minst hälften av bostadsrummen i majoriteten av lägenheterna. Med genomgående lägenhetsplanlösning kan hälften av bostadsrummen klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Utöver genomgående lägenheter krävs det med föreslagen planlösning t.ex. lokala bullerskydd på balkonger och/eller specialfönster i begränsad omfattning. Det krävs dock fortsatt utredning i projekteringen för att säkerställa trafikbullerförordningens riktvärden klaras i varje lägenhet.

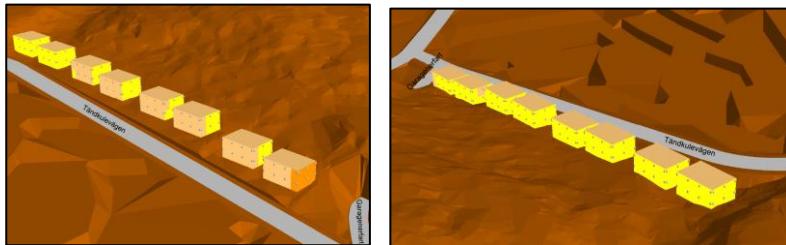
Uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå fås vid gemensam uteplats på gård. Maximal ljudnivå ligger under 70 dBA för samtliga fasader.



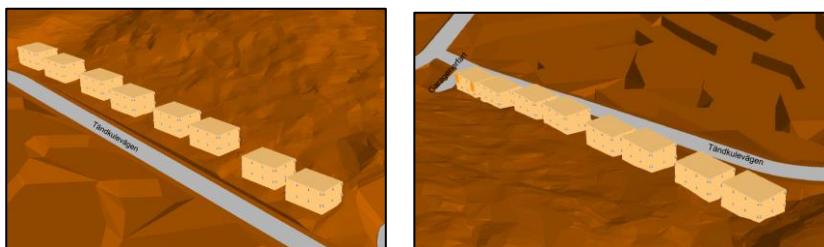
Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF

F.d. arbetarbostäderna norr om Tändkulevägen:

Högst 55 dBA vid samtliga fasader innehålls om man inte räknar med trafiken till den planerade garageinfarten som gör att nivåer överskrids på närliggande fasad, se bilder nedan. Här kan det eventuellt bli aktuellt med bullerskydd mot infartstrafiken, vilket bör utredas ytterligare t.ex. inför bygglov för detta garage.



Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

Delområde 10:

Fasader mot kringliggande gator får generellt ljudnivåer över 60 dBA, de värs uttsatta fasaderna får ljudnivåer upp emot 66 dBA. Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid majoriteten av fasaderna, utom för de 4 översta våningsplanen på höghusdelen samt översta våningen i norra delen av huset. Där den ekvivalenta ljudnivån klarar 60 dBA kan lägenheter planeras utan hänsyn till trafikbuller vid fasad och där 65 dBA ekvivalent ljudnivå klaras kan lägenheter om högst 35 m² placeras. Föreslagna planlösningar är generellt genomgående mot gården, vilket ger dem en bullerdämpad sida. Enkelsidiga lägenheter är orienterade mot gården utom i hörnlägen. För höghusdelen ligger tre lägenheter per våningsplan, där flera av lägenheterna har ljudinfall över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå från Värmdöleden, och här behövs en ljuddämpad sida.

För de lägenheter i höghusdelen samt i hörnlägen där man inte klarar högst 55 ekvivalent ljudnivå för minst hälften av bostadsrummen kan exempelvis en balkong med 50-75% inglasning över tätt räcke och med absorbent i balkongtak medge möjlighet till vädringsfönster där högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid klaras. Det krävs fortsatt utredning i projekteringen för att säkerställa att riktvärden utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, skall kunna innehållas. I figurer nedan redovisas de lägenheter där det med föreslagen planlösning krävs tekniska lösningar för att klara en bullerskyddad sida.

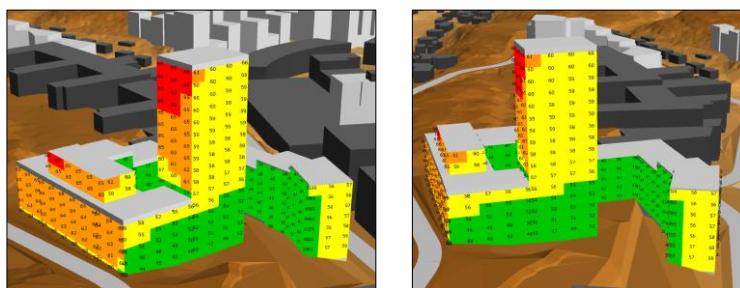
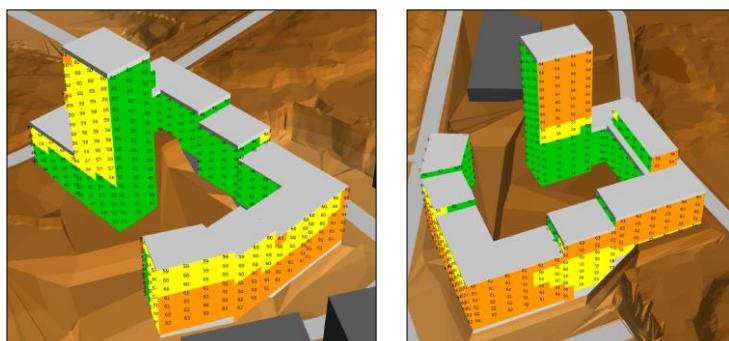
Nivån på gemensam uteplats med placering på gård blir lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd.



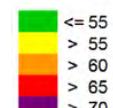
Utsnitt från föreslagen planlösning mot nordväst. Med delvis inglasning och absorbent i balkongtak kan högst 55 dBA nås vid fönster. *Bild: ÅF*



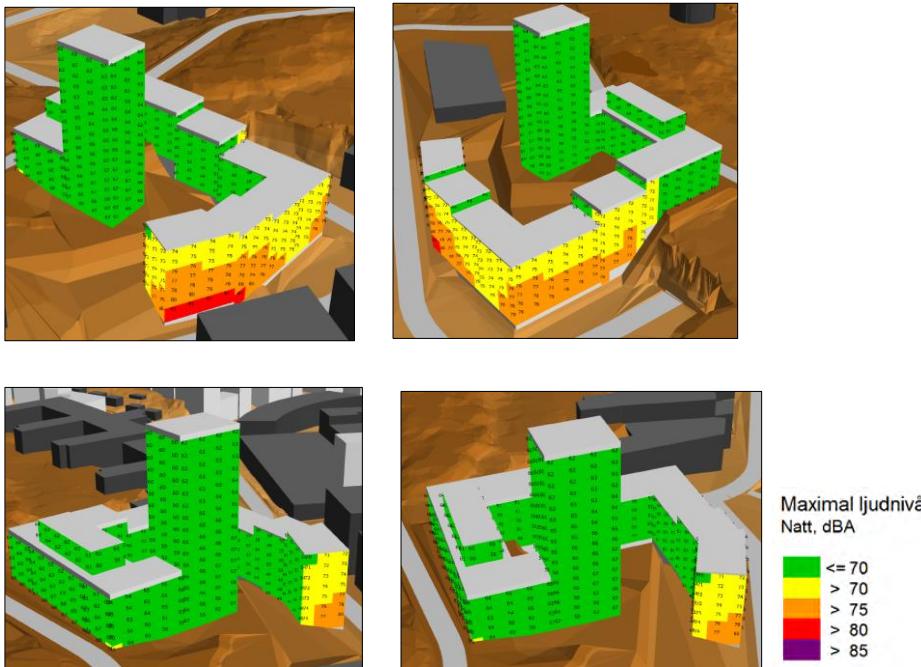
Utsnitt från föreslagen planlösning mot sydost, delvis inglasning och absorbent i balkongtak.
Bilder: ÅF



Ekvivalent ljudnivå
 Leq för dygn, dBA



Ekvivalentnivå vid fasad. *Bild: ÅF*



Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

Externt industribuller

Vid angränsade fastighet i öster bedrivs grossistverksamhet och lastbilstransporter förekommer till och från fastigheten. Då en lastbil kör av från vägen och in på ett verksamhetsområde så som t.ex. en lastplan bedöms bullret från lastbilen samt från lastning och lossning som externt industribuller.

I framtogen trafikbullerutredning lämnas förslag till utredningsupplägg kring industribuller. Vid en utredning av externt industribuller är det önskvärt med samarbete med fastighetsägare/verksamhetsutövare för ett fullgott resultat. Då detta inte gått att få till stånd har en översiktlig bedömning avseende externt industribuller gjorts utgående från trafikprognos och en obevakad långtidsmätning. Bedömningen och vad denna grundas på redovisas i framtogen industribullerutredning (ÅF-Infrastructure AB, 2016-05-23).

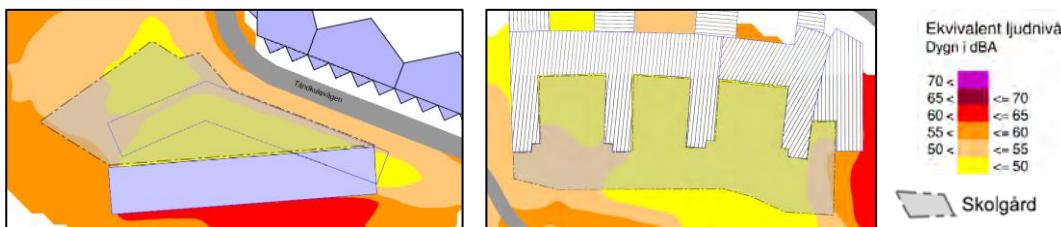
Bedömningen är att bostäderna befinner sig i Zon A, det vill säga att bullernivåerna från verksamheten inte föranleder några åtgärder. Öppningen i kvarteret mot verksamheten medför större risk för ljudspridning in mot gård jämfört med om det vore helt slutet men är inte ett hinder för byggnation då ljudnivån bedöms vara i Zon A, med följande resonemang.

Utgående från antalet prognositerade lastbilstransporter bedöms att riktvärden för industribuller dag och kvällstid innehålls då sannolikheten för betydande lastbilstrafik mellan kl. 18-22 bedöms som låg. Skulle andra eventuella bullerkällor visa sig ha betydande inverkan kan detta hanteras genom lokala åtgärder på installationer och lastkaj eller via ordningsregler. Baserat på genomförd långtidsmätning bedöms det inte som sannolikt att det förekommer buller från verksamheten nattetid annat än i undantagsfall. Lägenheter har

även balkong mot innergård som skulle kunna nyttjas för bullerskydd om förhållandena förändras. Vid kommande fasaddimensionering bör även hänsyn tas till risken för lågfrekvent buller från lastbilar på tomgång.

Skola och förskola

På skolgårdar och förskolegårdar är det önskvärt med en högsta ljudnivå från industri- eller annat verksamhetsbuller på 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet (gul färg i kartorna nedan). Med föreslagen byggnadsutformning och planerad placering av förskolegård norr om byggnaden innehålls högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på förskolegårdens friyta. På merparten av friytan är dygnsekvivalent ljudnivån högst 50 dBA. På skolgård söder om Hus 9 innehålls högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på skolgårdens friyta. På merparten av friytan är dygnsekvivalent ljudnivån högst 50 dBA.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid förskola/förskolegård samt skolgård söder om hus 9. Bilder: ÅF

Föreslagna planbestämmelser:

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelse (kraven inomhus avser krav enligt BBR):

Bostäderna ska utformas så att:

- alla bostadsrummen vid en bostadsbyggnads fasad ej överskider 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). 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 (frifältsvärdet).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärdet).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 - 22.00

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivån på lekytor inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt:
- ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl. 06.00 – 18.00.

– trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samlings och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl. 06.00 – 18.00.

I planbestämmelserna, i anslutning till bestämmelserna ovan, införs även en hänvisning om att bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivningsbuller finns i detta avsnitt i planbeskrivningen, se nedan.

Lågfrekvent buller:

I bygglov och projektering ska lågfrekvent buller från buss- och båttrafik beaktas. Exempelvis kan val av fönster och dimensionering av byggnadernas fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

- Den maximala ljudnivån i bostadsrum 10 m före och 20 meter efter busshållplats får inte överskrida 41 dBA.
- Den maximala ljudnivån från båttrafik får inte överskrida 41 dBA.

Omgivnings- och verksamhetsbuller:

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

- Buller från ytterligare installationer får inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 22.00 - 06.00 på ljuddämpad sida.
- Buller från verksamheter får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06.00-18.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 18.00 - 06.00 på vardagar. Från verksamheter får inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridas under lördagar, söndagar och helgdagar.
- Buller från butiker, restauranger och andra verksamheter får inte överskrida 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00 - 06.00.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna vid bussgatan direkt norr om planområdet är tänkta att vara kvar på samma plats, men justeras i läge. Busshållplatsen invid korsningen Augustendalsvägen-Lokomobilvägen kommer att ligga kvar.

Kommunen vill samla Nacka strands reguljära båttrafik, både pendel- och skärgårdstrafik, till en brygga med flera angöringsplatser i likhet med den nya angöringsbryggan på Kvarnholmen. Idag trafikeras två olika bryggor i Nacka strand, det nya läget planeras ligga mellan dessa (hanteras inom ramen för angränsande detaljplan 3), men så nära snedbanehissen och trappan som möjligt. Avsikten är att uppnå en ökad tydlighet för resenärerna samt ge bättre förutsättningar för resandeservice och information. Det nya läget erbjuder även en enklare angöring för båttrafiken, möjliggör en utökning på längre sikt samt blockerar inte småbåtshamnen på samma sätt som idag.

Sammantaget innebär ombyggnaden av busshållplatserna, den nya båtbryggan och upprustningen av snedbanehissen förbättrade förutsättningar för en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. I ett längre perspektiv kommer den utbyggda tunnelbanan, cirka 400

meter från mässan, ge avsevärt förbättrade möjligheter för kollektivt resande.

Gator och trafik

I huvudsak ska det befintliga gatunätet fortsätta fungera som idag med undantag för Tändkulevägen som kopplas samman med Enspännergången, se vidare beskrivning nedan. De stora förändringarna berör i övrigt främst utformning och breddningar för trottoarer m.m. Alla gator kommer att beröras av olika åtgärder.

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 mobilitetstjänster, 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. I övrigt kommer cykelparkeringsar finnas utspridda på allmän plats inom planområdet. Vid Augustendalstorget i planområdets norra del ska ett större antal cykelparkeringsar anläggas.

Utöver boendeparkering kommer allmän parkering att finnas längs gatorna. Parkeringsbehovet löses dels genom att befintliga parkeringsgarage utnyttjas för tillkommande bostäder och verksamheter samt att ytterligare parkeringsplatser tillskapas på vissa platser. För att effektivisera utnyttjandet av befintliga garageanläggningar föreslås dessa delas in i gemensamhetsanläggningar i syfte att tillåta olika parkeringskunder att nyttja anläggningarna under olika tider på dygnet. En generell bestämmelse har förts in i planförslaget om att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.

Inom delområde 3 och 10 tillgodoses behovet av parkeringsplatser inom kvartersmark genom nya garageanläggningar under mark. Delområde 4 kommer att tillgodose sitt parkeringsbehov inom Cylindergaraget som kommer utgöra en gemensamhetsanläggning. Verksamheter inom hus 9 samt planerad förskola kommer att tillhöra gemensamhetsanläggning för Entrégaraget, och den äldre industribebyggelsen vid mässområdet kommer att tillhöra en gemensamhetsanläggning för det så kallade Torggaraget.

Augustendalsvägen

Augustendalsvägen planeras att byggas om i och med att gatan planläggs som allmän plats (GATA). Augustendalsvägen ges till stora delar en ny beläggning och ny utformning. Ambitionen är att gatan ska utvecklas till en attraktiv och levande stadsgata genom nya platsbildningar, fler gröna inslag med dagvattenhantering och nya ytor för verksamheter och service i anslutande bebyggelse. Augustendalsvägen sammanlänkas med Lokomobilvägen genom en ny gemensam utformning. Trafikmiljön ska anpassas bättre för gående och cyklister. Bland annat kommer en gångbana, dubbeldelad cykelbana samt belysning att anläggas på gatans södra sida. Cykelbanan kommer att byggas ut fram till bussarnas vändplan norr om planområdet. För att förbättra tillgängligheten föreslås Augustendalsvägen justeras i höjdled mellan hus 9 och mässbyggnaden. De framtida gatorna är dimensionerade för ett beräknat flöde av ca 8600 fordon/årsmedeldygn år 2030 fram till torggaragets infart.

Tändkulevägen

Tändkulevägens funktion i vägnätet kommer att förändras och bli viktigare för området i och med planförslagets genomförande då den kopplas samman med Enspännarvägen över höjdryggen i söder med ny bebyggelse längs gatan. Torggaragets nya infart (vilken planläggs inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand) föreslås även nås via Tändkulevägen invid Augustendalsvägen. Tändkulevägen planläggs som allmän platsmark (GATA). Vid den del av gatan som ligger ovanför Nacka strandtunneln möjliggörs även allmän gata i tunnel under mark. Tändkulevägen ges en ny bredare sektion med dubbelsidig gångbana längs större delen av gatan med längsgående parkering där lutningen medger det.

Cylindervägen

Större delen av Cylindervägen föreslås bli gångfartsområde på de gåendes villkor och en del av Entrétorget. Cylindervägen planläggs som allmän platsmark (TORG samt GATA).

Lokomobilvägen

Lokomobilvägen ansluter till Augustendalsvägen och planläggs som allmän platsmark (GATA). Dubbelriktad cykelbana och gångbana anläggs på södra sidan av gatan. Gångbana anläggs på norra sidan.

Nacka strandtunneln

För en förbättrad upplevelse för framförallt gående och cyklister föreslås att tunneln rustas upp och levandegörs med konst- och utsmyckning, bullerskydd, belysning m.m.

Tillgänglighet

Eftersom planområdet är så pass kuperat kan det i vissa delar vara problematiskt ur ett tillgänglighetsperspektiv. De befintliga gatornas höjder sätter dock ramen för vilka förbättringar som är möjliga att göra.

Augustendalsvägen justeras i höjdled mellan befintligt hus 9 och mässbyggnaden för att få en så gott som tillgänglig längslutning. På plankartan införs bestämmelser avseende utformning av allmän plats.

Teknisk försörjning – VA, dagvatten och el

VA-ledningar är idag utbyggda i större delen av detaljplaneområdet och är dimensionerade för befintlig bebyggelse. Vissa ledningssträckor har troligen otillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse och kan därför behöva förstärkas genom omläggningar, utredning om detta pågår. Serviser ska utföras till planerade fastigheter.

I Tändkulevägens planerade förlängning behöver en nyläggning av VA ske för försörjning av planerad förskola och kommande bebyggelse öster om förskolan. Generellt inom planområdet gäller att tryckstegring för vatten kan behövas för kommande fastigheter med höga byggnader. Erforderliga tryckstegringsanordningar utförs och bekostas av fastighetsägaren. VA-ledningarna i Tändkulevägen och i del av Cylindervägen är idag privata. Kommunen planerar att ta över huvudmannaskapet för dessa ledningar i allmän platsmark under förutsättning att det genom relationshandling, inmätningar, TV-inspektioner och besiktningar påvisas att anläggningarna uppfyller kommunens standard och krav vad gäller utförande och skick.

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Sweco 2017-05-04). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”Så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark genom gröna tak och födröjningsmagasin innan det släpps vidare i det allmänna nätet. Vid dagvattenfördröjning i odlingsbäddar får dock inte gödsling som ökar belastningen på vattenforekomsten förekomma. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras för att klara avledning av ett 10 års-regn med klimatfaktor 1,2, varaktigheten för det dimensionerande regnet är 10 minuter. För mer detaljer hänvisas till tillhörande dagvattenutredningar (Sweco 2017-05-04 samt Sweco 2013-06-12). Under kommande projektering ska dagvattensystemets kapacitet och utformning bestämmas i detalj. Vid en genomförd skyfallsanalys har två instängda områden identifierats, dessa kommer att åtgärdas i och med anpassning av gatornas höjdsättning. Gator, torg och parkområden fungerar som sekundära avrinningsvägar vid extrema regn, i kommande detaljprojektering ska utformning och utförande av parker och gator ta hänsyn till detta så att erosionsskador undviks. Nätgaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal anläggningar ses över eller flyttas. Inom delområde 10 där ny bebyggelse föreslås finns en befintlig nätstation som föreslås flyttas något norrut till en plats invid Jakobsdalsvägen belägen utanför planområdet. Inom hus 9 mot Augustendalsvägen planeras en ny nätstation invid föreslagen Mini-ÅVC. Invid Tändkulevägen föreslås en ny nätstation.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås förändras i hela Nacka strand i och med att andelen arbetsplatser kommer förändras och eftersom det i framtiden inte kan garanteras att en stor fastighetsägare tar samma helhetsansvar som i dagsläget. Planförslaget innebär bland annat att den omfattande internhanteringen av avfall till det så kallade Miljötorgets verksamhet upphör. Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, delvis genom manuell hämtning från soprum. Maskinell tömning med underjordsbehållare kommer dock prioriteras där detta bedöms vara möjligt. Hushallen hänvisas till föreslagen mini-ÅVC inom hus 9 för avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall. Förpackningar hänvisas till återvinningsstation i anslutning till mini-ÅVC alternativt på plats inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand. Då Nacka strand har speciella förutsättningar till följd av nivåskillnader och befintliga gator och anläggningar har avfallshanteringen studerats ingående.

Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan soprum/bottentömmande behållare och plan uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan entré och soprum/bottentömmande behållare. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens soprum anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

Delområde 3, Nytt kvarter väster om hus 9 invid Tändkulevägen

Delområde 3 har tillgång till förgårdsmark med möjlighet att placera bottentömmande behållare med stor kapacitet för två fraktioner avfall på tre platser längs byggnaden. Möjlighet till plan angöring för sopbil/kranbil styr lägena i och med Tändkulevägens kraftiga lutning. Goda förutsättningar finns för att klara 10 meters avstånd mellan soprum/bottentömmande behållare och angöring med sopbil. Angöring med sopbil på de tre föreslagna plasterna ordnas i lastzon som markeras mot gångväg, från lastzon i gata samt med backvändning från en öppen yta planlagd som allmän platsmark. Avståndet mellan trapphusentré och soprum/ bottentömmande behållare varierar men bedöms inte överstiga ca 40 meter. Den branta delen av norra Tändkulevägen försvårar tillgänglighet till avfallsavlämning.

Delområde 4, Ny byggnad öster om Mässan

Sopbil kan angöra från gångfartsområdet på Cylindervägen. Möjlighet finns till angöring för sopbil på ett avstånd mindre än 10 meter från soprum. Avståendet mellan trapphusentré och soprum bedöms vara ca 10 meter.

Delområde 10, Nytt kvarter öster om befintlig bergtunnel

Soprum föreslås vid Lokomobilvägen och Tändkulevägen. Angöring med sopbil från Lokomobilvägen innebär en dragsträcka längre än 10 m. Lastplatsen är utformad som en breddning av väg för att underlätta för busstrafik och stora fordon att svänga in på Lokomobilvägen samt för garageinfarten till delområde 10. Det saknas utrymme för en

parkeringsficka i detta läge. Helhetsbedömningen av trafiksituationen och gatumiljön innebär en längre dragsträcka. Vid Tändkulevägen finns en lastzon för angöring med sopbil nära soprum, mindre än 10 meters avstånd bedöms vara möjligt. Avståndet mellan trapphusentré och soprum/ bottentömmande behållare varierar men bedöms inte överstiga ca 40 meter.

Ny förskola

Vid planerad förskola finns möjlig placering av bottentömmande behållare med stoppficka för angöring med kranbil. Förskolans soprum ska planeras för angöring av sopbil från lastzon längs Tändkulevägen.

Befintlig bebyggelse

Arbetarbostäderna längs norra Tändkulevägen behåller sin hämtning med kärl från varje villa som hämtas från gata vid fastighetsgräns. Angöring av sopbil sker i brant uppförsbacke. I hus 9 sköts all avfallshantering med interna transporter genom garage, hämtning av avfall sker från lastgård. Lastgården används även för godsleveranser. På lastgården förekommer backning av tunga fordon. Som beskrivet ovan under avsnittet om befintlig bebyggelse så planeras en permanent så kallad mini-ÅVC inom hus 9.

Varje verksamhet ansvarar för hur man organiserar sin avfallshantering och återvinning. Fastighetsägaren ansvarar för att verksamheter ska kunna hantera sina avfallsfraktioner inom den egna fastigheten och få dem borttransporterade.



Illustrationer som visar föreslagen avfallshantering inom befintlig och ny bebyggelse.

Återvinningsstation

Plats för en station för tidnings- och förpackningsinsamling möjliggörs i anslutning till föreslagen Mini-ÅVC inom hus 9. Inom ramen för angränsande detaljplan för norra Nacka strand planeras det för en station på Fabrikörvägen.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder innebär andra krav på trygghet och säkerhet. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framförallt för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är t.ex. hur garagen organiseras så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna i kvarteren är utformade så att de är upplysta och befolkade, även de delar som inte blir lokaler. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader.

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:

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser:

Den allmänna upprustningen av gator, torg, parker och naturområden i Nacka strand, som är en del av genomförandet, syftar just till att skapa många olika attraktiva stadsrum för alla. Nya rum och platser för rekreation och lek m.m. inom Västra Hällmarksparken kan exempelvis fungera som mötesplatser. I arbetet med Västra Hällmarksparken planeras aktiviteter för utökad medborgardialog. En planerad så kallad mini-ÅVC ska stärka områdets miljöprägel och är en viktig kontaktyta mellan kommunen och de boende i arbetet med att minska avfallsmängderna och öka hållbarheten.

Effektiv mark- och resursanvändning:

Av flera skäl har den föreslagna bebyggelsen en hög tätthet. Bland annat har det korta avståndet till kollektivtrafik varit ett motiv till att medge en tät bebyggelse. Andra skäl är exempelvis att möjliggöra en kritisk massa av människor för att uppnå en levande stadsdel samt att verkligen utnyttja marken effektivt när stora åtgärder behövs för att kunna komma åt ytorna. Projektet möjliggör att befintlig service och redan gjorda investeringar kan utnyttjas väl. Projektet innebär även att markförureningar inom delar av området kommer att saneras.

Dagvatten som renas och infiltreras:

De åtgärder som planeras för dagvattenhanteringen handlar i huvudsak om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med födröjning, rening och om möjligt infiltrering inom kvartersmark. På så sätt kan flödestopparna jämnas ut. För dagvattensituationen i Nacka strand som helhet är det även viktigt att åtgärder genomförs även i de delar som omfattas av angränsande detaljplaner.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet:

Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med beslutat detaljplaneprogram. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområden tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

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.

Allmänna konsekvenser

Om en konsekvens är positiv eller inte beror alltid på vem som gör bedömningen. En konsekvens av detaljplanen är miljön kommer att ändras från ett arbetsplatsområde till en mer tätbebyggd stadsdel där bebyggelsen tar större plats än idag. Planenheten bedömer att detaljplanen möjliggör denna utveckling på ett sätt där även befintliga kvalitéer tas tillvara. När ett område bebyggs kommer vissa utblickar försvinna och andra tillkomma. Det är svårt att i detalj bedöma den visuella påverkan överallt där bebyggelsen kommer bli synlig. För flera befintliga kontors- och bostadsbyggnader kommer utsikt att påverkas. Detta är en konsekvens som har tagits i beaktande, men aspekten har inte varit styrande.

Detaljplanen bedöms ha stora positiva konsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade ur ett långsiktigt samhälleligt perspektiv, även om tillkommande bebyggelse alltid påverkar sin omgivning och befintliga utblickar. De positiva konsekvenserna med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel som därmed får ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Även att stadsmiljön och de offentliga rummen ges en bättre och mer ändamålsenlig utformning är positivt. Även för de framtida boende i de ca 400 bostäderna har detaljplanen positiva konsekvenser.

Det är även positivt att det som idag är privat kvartersmark kan tas över av kommunen och planläggas som allmän plats. Det säkerställer allmänhetens tillträde till gator, parker och grönområden. Sammantaget är utvecklingen positiv och detaljplanen och dess genomförande bedöms vara av stort allmänt intresse.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma. Fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar sociala förhållanden. Detaljplanen möjliggör attraktiva offentliga rum och att publika verksamheter tillkommer i

bebyggelsen, något som främjar sociala kontakter och identitetsskapande. Planförslaget innebär en större blandning av bostäder och arbetsplatser än idag, något som kan påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

Rekreation

Detaljplanen medför stora förbättringar av allmänna platser och ger goda möjligheter till rekreation i stadsdelen, i natur, park och stad.

Tillgänglighet

Då trafikmiljön ses över och trottoarer byggs ut så uppgraderas tillgängligheten på allmän plats. Särskilda åtgärder för tillgänglighet genomförs bland annat i form av den snedbanehiss som redan är planerad i en annan detaljplan.

Trafik

Oftast väntas en generell trafikökning i samhället. I Nacka strand innebär den föreslagna bebyggelsen sannolikt en ökad trafik men det finns stora möjligheter till kollektivt resande. Trafikmängderna som helhet är dock relativt begränsade för att vara en tät stadsbebyggelse. Ytor för gång- och cykeltrafik ges tydligare utformning och bebyggelsen ska planeras för att tillgodose lättillgängliga cykelparkeringar.

Trygghet och trafiksäkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens indelning, fallrisiker samt trafiksäkerhetsåtgärder.

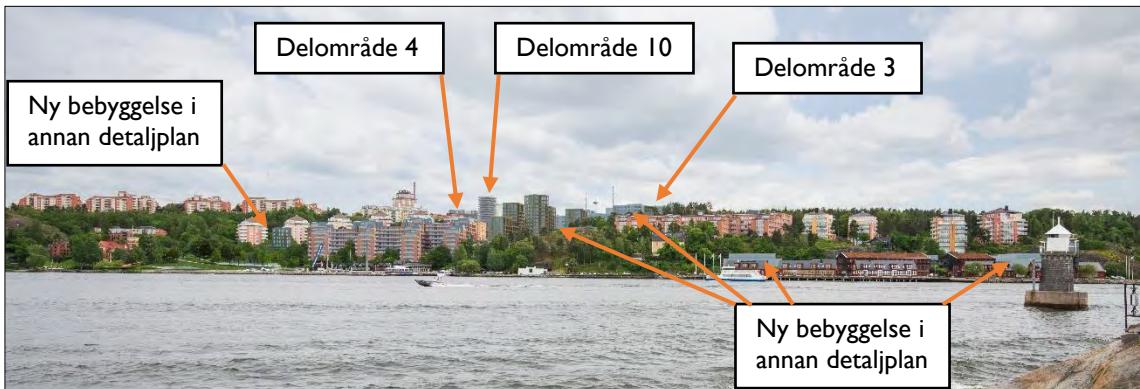
Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar exploateringen inklusive åtgärder för allmänna anläggningar. För kommunen handlar det till stor del om kostnader för framtida drift och underhåll. De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur leder till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild påverkas oundvikligen av att ny bebyggelse uppförs. Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Uttrycket mot farleden förändras i och med detaljplanen, men den sammantagna bedömningen är att det inte har en negativ påverkan. Med tanke på bebyggelsens placering i en kulturmiljö är det av stor vikt hur de enskilda byggnaderna slutligen gestaltas. I detaljplanen har det införts bestämmelser som säkerställer vissa viktiga

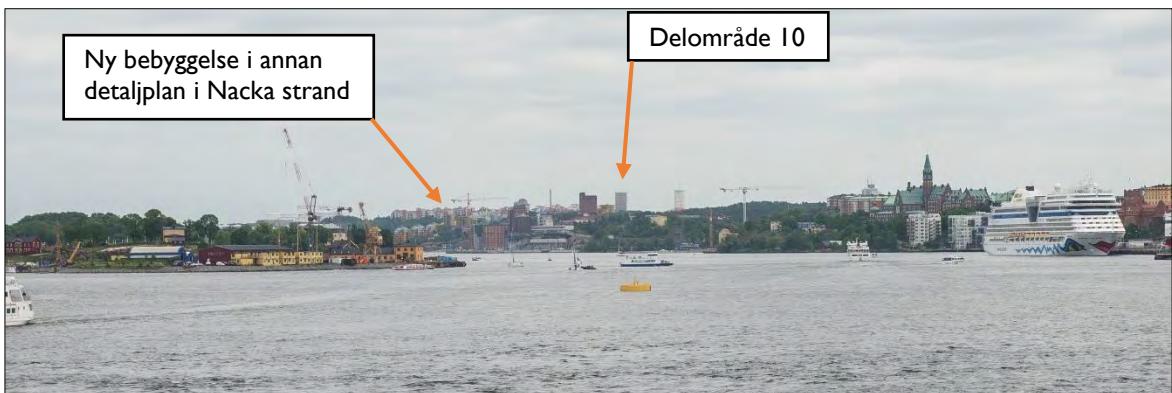
utformningsaspekter. Alla detaljer kan dock inte bestämmas i en detaljplan och det är inte heller syftet med detaljplaner.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från norr som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Jarlaberg syns på berget till vänster i bild. Bild: Sweco



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från väster som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Ryssbergen ses till höger i bild och Nyckelviken och norra Boo ses till vänster. Nacka strand utgör, tillsammans med Jarlaberg och Bergs oljehamn, den östligaste tätbebyggelsen längs västra Sicklöns norra kust. Bild: Sweco



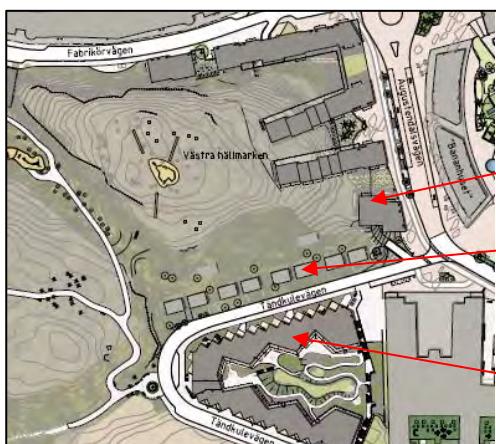
Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från Slussen i Stockholm som visar Kvarnholmen och delar av Nackas norra kust på långt håll. Bild: Sweco

Det är positivt för landskapsbilden att naturmarken inom planområdets västra delar till övervägande del bevaras.

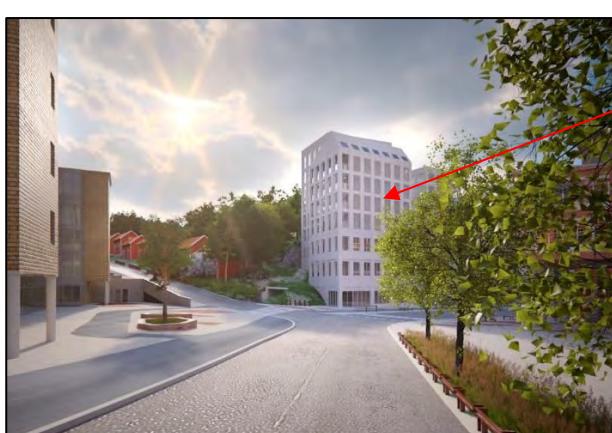
Delområde 3

Tillkommande kvarter mot Tändkulevägen kommer tillsammans med tillkommande bebyggelse inom detaljplan 3 påverka arbetarbebyggelsens upplevelsevärden och miljöskapande värden, men även till viss del pedagogiska värden. Samtidigt finns sedan tidigare storskalig bebyggelse i anslutning till Tändkulevägen, varför tillkommande exploatering inte bedöms medföra en avsevärd karaktärsförändring.

Det finns ett särskilt högt kulturhistoriskt värde i att bevara siktlinjer mellan den f.d. industribebyggelsen och arbetarbostäderna. Föreslagen tillkommande bebyggelse inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3, har därför medvetet placerats förskjutet för att bevara den historiska och visuella kopplingen byggnaderna emellan, vilket är positivt. Nedan redovisas ett utsnitt ur illustrationsplanen som redovisar delområde 1 och 3 i förhållande till arbetarbostäderna samt två perspektivbilder som illustrerar hur arbetarbostäderna kan komma att te sig i förhållande till en möjlig utformning av bebyggelse inom dessa delområden.



Utsnitt ur illustrationsplanen. Bild: Sweco



Vy från Augustendalsvägen mot nordväst. Bilden illustrerar hur de f.d. arbetarbostäderna kan komma att te sig i förhållande till en möjlig utformning av föreslagen bebyggelse inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3. Bild: Sweco

Bebyggelse inom delområde 1
som prövas inom annan detaljplan



Vy från Augustendalsvägen mot väster. Bilden illustrerar hur de f.d. arbetarbostäderna kan komma att te sig i förhållande till en möjlig utformning av föreslagen bebyggelse inom angränsande detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3, samt ny föreslagen bebyggelse inom delområde 3.

Bild: Sweco

Delområde 4

Föreslagen byggnad inom delområde 4 placeras mellan den industrihistoriska bebyggelsen. Föreslagen byggnadsvolym kommer att vara högre än det s.k. nya gjuteriet, vilket innebär att siktlinjer påverkas. Genom att föreslagen byggnad föreslås få en smalare volym kommer dock bakomvarande byggnad fortfarande utgöra en visuell del i stadsrummet, vilket är positivt.

Delområde 10

Landskapsbilden och de ursprungliga tankarna kring denna förändras tydligt av det planerade kvarteret inom delområde 10 samt av Tändkulevägens nya sträckning över Nacka strandtunneln.

Natur

Befintligt område med hällmarksskog i planområdets västra del planläggs som allmän platsmark (PARK och NATUR), och blir därmed längsiktigt säkerställd. Ny planerad förskola påverkar naturmiljön i begränsad omfattning. De största negativa konsekvenserna för naturmiljön utgörs av Tändkulevägens nya sträckning samt föreslaget kvarter inom delområde 10. Delområde 10 samt Tändkulevägens nya sträckning påverkar de biologiska spridningsmöjligheterna negativt. Det är dock endast ett tiotal så kallade naturvärdesträd som berörs. En generell bestämmelse har förts in i detaljplanen som innebär att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska förses med vegetationstak.

Vindmiljö

En utredning/bedömning av vindklimatet har utförts av SMHI (Uppdaterad bedömning av vindmiljön vid Nacka strand, SMHI 2017-04-21) för utvalda delar av planförslaget med syfte att klargöra vilken effekt den planerade bebyggelsen kan förväntas få för vindmiljön. Resultatet är en indikation på hur vindklimatet kan komma att bli.

I utredningen konstateras det att området i närheten av höghuset inom delområde 10 vid vissa vindriktnings kommer att kunna upplevas som blåsigt eller turbulent, i synnerhet områdena i närheten av de båda norra hörnen.

Förskoletomten har prövats med en låg byggnad i enlighet med föreslagen byggrätt och planbestämmelser. I utredningen konstateras att byggnadens läge och utformning gör att vindmiljön förväntas bli god vid de flesta vindriktnings. Det konstateras att byggnaden är placerad på en höjd, och vid vindar omkring syd kommer den att ligga något exponerad. Byggnader och vegetation i syd kommer troligen dock att bryta upp vinden något så att vindkomforten ändå blir acceptabel. Vid nordlig vind läar föreslagen bebyggelse inom delområde 3 utom vid det nordvästra hörnet där viss turbulens kan upplevas. På grund av läget på höjden betonas det i utredningen att det är bra för vindmiljön om så mycket som möjligt av omgivande träd bevaras.

Vid vindriktnings sydväst till ost över nord är det så kallade Entrétorget skyddat av omkringliggande byggnader och topografi. Vid vindar från syd är vindmiljön svårbedömd, delvis beroende på Nacka strandtunneln och omgivande topografi. Sannolikt är dock platsen relativt skyddad vid sydliga vindar. Vid vindar från ostsydost får vinden viss stryklängd längs Augustendalsvägen. Dock är föreslagen bebyggelse inom delområde 10 utformad så att vinden avtar när den kommer ut mot torget.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan minskar jämfört med dagsläget under förutsättning att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningarna genomförs. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagen dagvattenfördröjning och rening inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planområdet omfattar nuvarande fastigheterna Sicklaön 369:35, 369:36, 369:37, 369:39, 369:40 samt del av fastigheterna Sicklaön 393:4, 369:34, 14:1, 13:77, 362:3, 362:1, 13:138 och 13:137. Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. Övriga ingående fastigheter är privatägda. Läs mer under kapitel 5 ”Så genomförs planen” och kapitel 6 ”Så påverkas enskilda fastighetsägare”.

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.

Preliminär tidplan för projektet

Tidplanen nedan utgör en preliminär tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

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

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan ske tidigast cirka 1 månad efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Explotatören ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, centrum, parkering och liknande.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploitatören 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.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateringen, som reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateringen kommer att upprättas och beslutas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för södra Nacka strand, detaljplan 4, kommer följande att regleras: utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta, medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder mm. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget detaljplaneprogram som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Detta innebär att tydliga gränser såväl tekniskt som juridiskt krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner ska ha en enskild ägare som har drift- och underhållsansvaret. I vissa fall är enskilda och kommunala anläggningar beroende av varandras och dess tekniska egenskaper. I de fallen ska ansvaren regleras tydligt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande med egenskapskrav och ansvar för berörda parter.

Allmän plats

De områden av privatägda fastigheter som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand i takt med att området detaljplaneläggs enligt antaget program. Delar av det som utgör allmän plats i detaljplanen är underbyggt med garage eller andra privata anläggningar. Flera av dessa anläggningar under marknivå är planerade att utgöra en eller flera gemensamhetsanläggningar och till följd av detta behöver 3d-fastighetsbildning genomföras.

Servitut

De gamla officialnyttjanderätterna från 40-och 60-talet (IM8-40/1068 och IM8-61/2465) har ersatts av nyttjanderätsavtal för teleändamål tecknade år 2003 med TeliaSonera.

De belastar följande fastigheter; Sicklaön 13:77, Sicklaön 369:34, Sicklaön 369:35 och Sicklaön 369:37.

Befintligt officialservitut för väg, akt 0182K-2014/106.2 till förmån för Sicklaön 369:37 belastar Sicklaön 369:39 (Tändkulevägen). Servitutet kommer att bli planstridigt och onyttigt i och med att aktuellt område planläggs som allmän plats, berörda parter kan ansöka till lantmäterimyndigheten för att upphäva servitutet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för åtkomst till genomfart (g) på Cylindervägen och Automobilgatan. Fastigheter som berörs är Sicklaön 369:35, Sicklaön 369:36 samt Sicklaön 369:40. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen översiktligt.

Gata

Detaljplaneförslaget innebär att gatorna blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar dessa. Huvudinriktningen är att samtliga gator som tas över av kommunen ska ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Tändkulevägen kommer att förlängas över den befintliga tunneln och dess funktion i vägnätet kommer att förändras och bli mer viktig för området. Augustendalsvägen mellan befintligt hus 9 och mässbyggnaden justeras i höjdled. Cylindervägen föreslås bli gångfartsområde. Lokomobilvägen ansluter mot Augustendalsvägen och får väjningsplikt mot Augustendalsvägen. Mer information finns i PM-trafik, detaljplan 4 (Sweco, 2017-05-03).

Park och rekreation

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Västra Hällmarksparken samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Anlagda lekplatser föreslås längs med de två nya gångstråken i Västra Hällmarksparken. Parken får sin entré vid Tändkulevägen. Ambitionen är att så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven.

Tunneln

Nacka strandtunneln utgör entréporten till Nacka Strand. Den är idag dåligt belyst bland annat. Tunneln ska vara en plats för konstnärlig utsmyckning och ges ny belysning, färgsättning m.m.

Vatten och avlopp

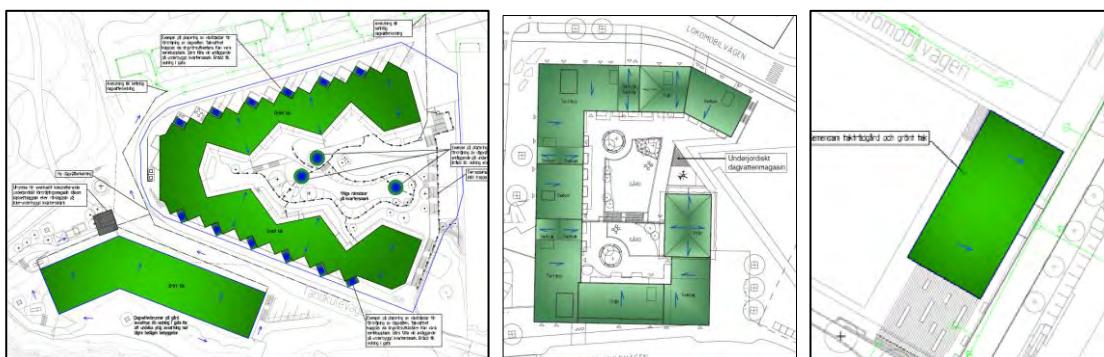
VA-ledningar är idag utbyggda i större delen av detaljplaneområdet och är dimensionerade för befintlig bebyggelse. Vissa ledningssträckor har troligen otillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse och kan därför behöva förstärkas genom omläggningar, utredning om detta pågår. Serviser ska utföras till planerade fastigheter. I Tändkulevägens planerade förlängning behöver en nyläggning av VA ske för försörjning av planerad förskola och

kommande bebyggelse öster om förskolan. Generellt inom planområdet gäller att tryckstegring för vatten kan behövas för kommande fastigheter med höga byggnader. Erforderliga tryckstegringsanordningar utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvattenhantering

Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området vid kraftig nederbörd. Inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand ska en park med dagvattendammar anläggas för rening och fördröjning av dagvatten, även ledningsnätet kommer att kompletteras.

På kvartersmark ska dagvattnet fördröjas genom gröna tak och fördröjningsmagasin. De dagvattenutredningar som har tagits fram för den tillkommande bebyggelsen ska följas vid byggnation på kvartersmark (Sweco 2017-05-04). Nedan illustreras vilka dagvattenåtgärder som avses genomföras vid tillkommande bebyggelse. Grön färg visar vegetationstak och blå-gröna sträck symbolisera dagvattenfördöjande växtbäddar dit dagvatten ska avledas.



Delområde 3 och förskola, delområde 10 samt delområde 4. Grå rutor visar dagvattenmagasin.

Uppvärmning/el

Aviskten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Vissa ändringar kan dock bli aktuella. Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka Energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja nya byggrätter. Parallelt med fjärrvärmceledningar finns även ledningar för fjärrkyla (kylvatten från havet) med tillhörande kylcentral vid kajen. Anläggningen ägs av exploateren och avses behållas i befintlig utsträckning.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därför viktigt att uppställningsplatser för sopbil anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning samt i PM för avfallshantering. Allmänna platser kommer att byggas ut med hänsyn till angivna förutsättningar.

Markföroringar

Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroringar.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploaterören ska ett exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att exploaterören upplåter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploaterören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats. Kommunen står för framtidens drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Nacka strand ingår i det område 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 erläggs när detaljplan vinner laga kraft och baseras på tillkommande byggrätt i kvadratmeter.

VA-anslutningsavgift

Fastigheter som ansluts till kommunens VA-nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrätsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrätsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildade av gemensamhetsanläggning mm svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar en stor del privatägd mark. Berörda exploater och fastighetsägare påverkas i stor omfattning, men är dock väl uppdaterade om detaljplanens innehåll och utformning och påverkas inte negativt.

Tändkulevägens föreslagna nya sträckning kommer att påverka delar av de angränsande småhustomterna i Vikdalens, fastigheterna Sicklaön 393:1, 393:2, 393:3 m.fl., genom att angränsande tidigare naturmark norr om dessa tas i anspråk för gata (allmän platsmark, Tändkulevägens nya sträckning) och att ny bebyggelse föreslås längs gatan (förskola m.m.). När det gäller trafiksäkerhet så ses inga förhöjda trafiksäkerhetsrisker på aktuell sträcka förbi ovan nämnda fastigheter. Områdets topografi, gatans sträckning samt gestaltning bidrar till låga hastigheter på Tändkulevägen. Gatans utseende och funktioner förändras längs sträckan, exempelvis genom avsmalningar, övergångsställen och in-/utfarter till garage, vilket bidrar till att fordonsförarna bibehåller sin uppmärksamhet. Vägmärken som varnar för barn kommer även att finnas på platsen vilket även det bidrar till att öka uppmärksamheten. Gatans lutning på aktuell sträcka är drygt 3 %, vilket innebär god standard. Sikten på sträckan är god. För ovan nämnda fastigheter sker angöring in till fastighet söderifrån via Danielsvägen och inte via Tändkulevägen. Den påverkan fastigheterna kan beröras av med avseende på fordonstrafik är i någon mån luftkvalitet. När det gäller buller så innehålls högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Tändkulevägen. Påverkan på den ekvivalenta ljudnivån av den tillkommande trafiken på Tändkulevägen är försumbar, ≤ 1 dBA. De maximala bullernivåerna påverkas för de norra delarna av fastigheterna som tidigare inte har exponerats för direktljud från trafik. Antalet bullerhändelser är dock lågt och ljudnivån ligger under 70dBA ca 5 meter från vägmitt. Mellan fastigheterna Sicklaön 393:2, Sicklaön 393:3 och Tändkulevägen planeras en trädrad i väglänt, vilket bl.a. kommer att fungera som visuell avskärmning. Trädens placering redovisas på illustrationsplanen.

Förlängningen av Tändkulevägen sträcker sig i söder cirka en meter in på den angränsande fastigheten Sicklaön 393:4 som ägs av Fastighets AB Brostaden. Området som berörs är ca 80 kvm stort. Fastighets AB Brostaden har informerats om detta och att området kommer att föreslås som allmän plats i detaljplanen.

Delområde 10 angränsar till fastigheten Sicklaön 41:4 vars närområde kommer att förändras när delområde 10 bebyggs i enlighet med detaljplanen.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Dolk	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Sara Lindholm	projektledare/exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Anders Lind	konsult exploateringsfrågor	WSP
Torbjörn Blomgren	planarkitekt, konsult	Tyréns AB
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Marie Svensson	entreprenadingenjör	vägenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Mats Ericsson	avfallsansvarig	avfallsenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	VA-enheten
Per Sundin	bygglovshandläggare	bygglovenheten

Övriga:

Charlotta Rosén	projektledare	TAM group
-----------------	---------------	-----------

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt



ILLUSTRATIONSPLAN

GRANSKNINGSUTLÄTANDE 2

2017-09-22

Dnr KFKS 2014/1016-214

Projekt 9239

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÄTANDE 2**Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4,
fastigheten Sicklaön 369:35 m.fl., på Sicklaön, Nacka
kommun****Sammanfattning**

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett flertal allmänna anläggningar. Cirka 365 nya bostäder samt verksamheter planeras tillkomma. Detaljplanens övergripande syfte är ge möjlighet till stadsutveckling i enlighet med detaljplaneprogrammet för Nacka strand och därmed möjliggöra en tät, blandad och levande stadsdel med attraktiva stadsrum och rekreationsmiljöer. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten.

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning (granskning 1). Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt cirka 4 veckor. Efter granskningen justerades planförslaget. Planenhetens bedömning var att ändringarna var av sådan omfattning att en ny granskning behövde genomföras. Beslut om ny granskning (granskning 2) fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2017 § 118. Detaljplanen skickades sedan ut på ny granskning. Granskningstiden för granskning 2 varade mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017, sammanlagt cirka 8 veckor.

Under granskningstiden för granskning 2 har det kommit in relativt få synpunkter varav 2 stycken yttranden från näroboende eller allmänheten. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget men efterfrågar justeringar av planhandlingarnas beskrivningar avseende miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen betonar även betydelsen av att de ambitioner som uttrycks i planbeskrivningen gällande gestaltning och förhållningssätt till den



närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen fullfölls i bygglovsskedet. Trafikverket har synpunkter kring trafikbuller. Lantmäterimyndigheten har synpunkter där de kommenterar gemensamhetsanläggningar och planhandlingarnas redovisning. Nacka miljövårdsråd har lämnat in ett långt yttrande där de bevakar ett antal natur- och miljöfrågor. Två företag/verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttrat sig avseende delområde 4, Hotel J är kritiska till att ett hotell möjliggörs på platsen medan Nacka strandsmässan ställer sig positiva till det. Ägare till den angränsande fastigheten Sicklaön 41:4 för småindustri har yttrat sig och framför kritik mot utformningen av delområde 10. Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 invid Fabrikörvägen har synpunkter på planförslagets avgränsning mot Fabrikörvägen bland annat. En skrivelse har inkommit, från en näroende, som innehåller synpunkter på angränsande detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3. Sedan granskning 2 har mindre justeringar gjorts exempelvis med avseende på avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark vid mässbyggnaden mot Augustendalsvägen, planområdets avgränsning mot Enspännarvägen, justerad bestämmelse om störningsskydd samt redaktionella justeringar och mindre uppdateringar av planbeskrivningen.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att skapa förutsättningar för en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreationsmiljöer samt att Nacka strand ska kunna vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen ny bebyggelse samt ett flertal allmänna anläggningar. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta industribyggnader från tidigt 1900-tal inom det så kallade mässområdet samt före detta arbetarbostäder från 1908-1910 längs Tändkulevägen. Uppskattningsvis cirka 365 nya bostäder samt verksamheter planeras tillkomma inom planområdet.

Bakgrund

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 159. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2016 och reviderats den 18 augusti 2016 i enlighet med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (2016-06-29 § 159) där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har kommenterat yttrandena. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning. Granskningstiden varade mellan den 19 augusti 2016 och 14 september 2016, sammanlagt cirka 4 veckor. Ett granskningsutlåtande (granskningsutlåtande 1) har upprättats den 19 maj 2017 där granskningssyttrandena sammanfattas och kommunen har kommenterat yttrandena. Efter granskningen justerades planförslaget. Planenhetens bedömning var att ändringarna var av sådan omfattning att en ny granskning behövde genomföras. Beslut om ny granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2017 § 118. Detaljplanen skickades sedan ut på en ny granskning (granskning 2). Granskningstiden för



granskning 2 varade mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017, sammanlagt cirka 8 veckor.

Inkomna synpunkter under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Sjöfartsverket
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Länsstyrelsen
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från några verksamhetsutövare inom planområdet. Från boende har det inkommit 1 skrivelse samt 1 yttrande från Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 på Fabrikörvägen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Natur- och trafiknämnden** i Nacka kommun har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting** har inga ytterligare synpunkter på planförslaget, men vidhåller att kontakt och samordning behöver ske avseende ombyggnad av busshållplatser och väg, samt koppling till projektet för utbyggnad av tunnelbanan.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Viss dialog har förts när utformning av gator studerats, samordningen kommer fördjupas i kommande detaljprojektering. Samordning med projektet för utbyggnad av tunnelbanan sker.

3. **Länsstyrelsen** har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL. Länsstyrelsen vill dock understryka betydelsen av att de ambitioner som uttrycks i planbeskrivningen gällande gestaltning och förhållningssätt till den närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen fullföljs i bygglovsskedet, och anser att det är angeläget att antikvarisk expertis medverkar i bygglovsgivningen. Länsstyrelsen skriver även att det sedan december 2016 finns nya statusklassningar och beslutade



miljökvalitetsnormer för svenska vattenförekomster, och anser att planhandlingarna bör uppdateras med de nu gällande uppgifterna före antagandet.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Aktuella avsnitt i planbeskrivningen samt miljöredovisningen har uppdaterats för att möta Länsstyrelsens synpunkt om redovisning av miljökvalitetsnormer för vatten.

4. **Trafikverket** skriver i sitt yttrande att basprognos för trafikbuller för år 2040 bör ingå som underlag i bedömningen av trafikbuller.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Kommunen vidhåller att en beräkning för år 2030 är tillräcklig i aktuell detaljplan med den motivering som tidigare framförts i samrådsskedet och i tidigare granskning. Fram till 2040 kommer området mellan Nacka strand och Värmdöleden vara helt förändrat med överdäckning och ny skärmande bebyggelse. Kommunen har även räknat med fler bostäder (som borde generera mer trafik) för kommunens prognoser för 2030 än vad Trafikverket har gjort i sin traditionella basprognos för 2040. Den prognos för 2030 som använts bedöms således vara ett tillräckligt beräkningsunderlag.

5. **Sjöfartsverket** har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

6. **Lantmäterimyndigheten** undrar vilken typ av anläggning som avses vara gemensam vid de områden som har försetts med egenskapsbestämmelsen "g", och vill att planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Planenhetens kommentar. Planhandlingarna har kompletterats med information avseende områden i plankartan med egenskapsbestämmelsen "g" i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.

7. **Försvarsmakten** har inget att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras.

8. **Nacka Energi AB** skriver att elförsörjningen till området kräver att Nacka Energi får tillgång till mark inom området för uppförande av transformatorstationer. Nacka Energi beskriver områdets specifika näststationer och områden för tekniska anläggningar (E-områden) i sitt yttrande.

Lokomobilvägen

Nacka Energi skriver att befintlig, fristående näststation invid Lokomobilvägen och tillhörande kablar måste flyttas innan byggnation av delområde 10. Nacka Energi skriver att bygglov är beviljat för en ny station på Jakobsdalsvägen och att de inväntar beställning på flytt av station och kablar.



Augustendalsvägen (Teliahuset, hus 9)

Nacka Energi informerar om att förslaget är att fastigheten tillhandahåller befintligt stationsutrymme för en ny station i markplan. Nacka Energi menar att den nya stationen måste säkerställas med ett E-område i plankartan, alternativt att ett E-område skapas för en ny nätstation centralt placerad utanför byggnaden.

Tändkulevägen sydväst om hus 9

Nacka Energi noterar att en markstation är planerad sydväst om hus 9 vid Tändkulevägen (E-område enligt plankartan).

Tändkulevägen närmare tunneln

Nacka Energi föreslår att planområdet utökas med ytterligare ett E-område vid Tändkulevägen för en ny markstation för att säkerställa förläggning av matande nät enligt ledingssamordningen i Tändkulevägen.

Nacka Energi tar även upp och informerar om ett antal genomförandefrågor. Bland annat skriver Nacka Energi att grävningsarbeten och justering av mark kan innehålla behov av ledningsflytt, de tar bland annat upp befintliga kablar vid delområde 4 som kan behöva flyttas. Schakt för elkablar inom området, tillfälliga anläggningar eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploateren, beställning ska ske i god tid. Nacka Energi bekostar dock kabeldragning och montering av nya eldistributionsanläggningar.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Efter granskningen har kommunen haft en vidare dialog med Nacka Energi avseende de frågor som tas upp i yttrandet, dialog och samverkan kommer att fortsätta under fortsatt plan- och genomförandeprocess.

Kommunen avser inte att utöka planområdet med ytterligare ett E-område invid Tändkulevägen inför antagandet, kommunens bedömning är att detta kan hanteras utanför ramen för aktuell detaljplan. När det gäller planerad ny station inom hus 9 så är kommunens bedömning att denna inte kräver egna användningsbestämmelser i detaljplanen utan kan ingå i exempelvis användningen CKSP (centrum, kontor, skola och parkering).

9. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som till stor del innehåller synpunkter som tidigare framförts under samrådet och den första granskningen, miljövårdsrådet hänvisar även till dessa i sitt yttrande.

Nacka miljövårdsråd har invändningar mot detaljplanens exploateringsgrad och föreslagna höjder på ny bebyggelse. Rådet menar att höga hus skapar sämre solförhållanden på marknivå med mindre solinstrålning i området samt ett försämrat mikroklimat med avseende på vindförhållanden. Nacka miljövårdsråd framhåller även att högre byggnader påverkas av trafikbuller från Värmdövägen som ett skäl till att överväga en lägre bebyggelse.

Nacka miljövårdsråd framhåller de f.d. arbetarbostädernas stora betydelse för den upplevda trivseln i området, och önskar att särskild hänsyn tas till siktlinjer mot dessa hus från omgivningarna samt att ny bebyggelse inte tillåts dominera alltför mycket. Rådet tar särskilt upp att närmast angränsande bebyggelse inom delområde 1 bör anpassas bättre eller utgå.



Nacka miljövårdsråd anser att särskild omsorg bör ägnas åt ökad kollektivtrafik, det tar bland annat upp att ökad pendelbåtsstrafik med el- och gasdrivna båtar torde vara önskvärd. Rådet skriver även att biltrafiken i framtiden sannolikt bör minska medan planförslaget innehåller planering för ökad bilism trots framtida tunnelbana, möjliga motorvägsbussar och pendelbåtar.

Gällande den trappkoppling som har utgått från detaljplanen öster om delområde 10 så skriver Nacka miljövårdsråd att det står i strid med de tillgänglighetsprinciper som ett stadsmässigt byggande i Nacka stad sägs utgå ifrån.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Förslaget om att minska exploateringen inom delområdena 3, 4 och 10 noteras. Att bebyggelsen kommer till stånd i den omfattning som redovisades i granskningshandlingarna är en del i den sammanvägda planmässiga bedömningen som innefattar att tillföra många nya bostäder och på så sätt möjliggöra ett stort befolkningsunderlag och en levande stadsmiljö. Bebyggelsen är även ett sätt att möjliggöra övertagande och upprustning av gator, torg, parker med mera. Att tät bebyggelse medges där det bedöms som lämpligt är en förutsättning för att uppnå planens syfte samt för att kunna genomföra intentionerna i det antagna detaljplaneprogrammet.

Parkeringsnormen har efter den första granskningen justerats för aktuellt planförslag. Antalet parkeringsplatser för bostäder ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen den 28 november 2016. Nacka kommunens riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innehåller 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 mobilitetstjänster, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

Synpunkterna avseende de f.d. arbetarbostäderna noteras. Vid framtagandet av planförslaget har bebyggelsen medvetet anpassats till de f.d. arbetarbostäderna, bland annat genom att hålla ner skalan på föreslagen bebyggelse inom delområde 3 mot de f.d. arbetarbostäderna samt att föreslagen bebyggelse inom delområde 3 har försetts med olika utformningsbestämmelser som har tagits fram i samråd med kommunantikvarien. De avvägningar som har gjorts redovisats i planbeskrivningen under avsnittet om delområde 3 under beskrivningen av planförslaget. När det gäller synpunkterna på bebyggelse inom delområde 1 så ingår den, precis som Nacka miljövårdsråd tar upp i sitt yttrande, inte i denna detaljplan utan planläggs inom angränsande detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3.

När det gäller synpunkterna avseende den trappkoppling öster om delområde 10 som har utgått från detaljplanen, se planenhetens kommentar till yttrandet från ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4 nedan.



Inkomna synpunkter från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet

10. **Hotel J** framför kritik mot föreslagna användningsbestämmelser inom delområde 4 öster om Nacka strandsmässan, och anser inte att ett hotell ska möjliggöras på platsen. Hotel J skriver att de vill överklaga beslutet om funktionen ”Hotell” inom delområde 4. Hotel J skriver att det redan finns ett hotell inom Nacka strand och de anser inte att den befintliga marknaden ger förutsättningar för ytterligare ett. Hotel J skriver att antalet företag i området har minskat kraftigt under de senaste åren och genererar en väldigt liten del av deras verksamhet. Hotel J bedömer att ett nytt hotell med rum och möteslokaler inte behövs och att det dessutom skulle försämra en redan tuff situation.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Planenheten vill framhålla att funktionen hotell möjliggörs inom befintlig bebyggelse i stora delar av planområdet redan idag enligt gällande detaljplaner. I aktuell detaljplan föreslås användningsbestämmelsen C (centrumändamål), som möjliggör funktionen hotell, för all befintlig och tillkommande bebyggelse med undantag för föreslagen friliggande förskola, de f.d. arbetarbostäderna längs Tändkulevägen samt område för tekniska anläggningar. Planenheten anser inte att tillräckligt starka skäl finns för att begränsa användningsbestämmelsen C inom just delområde 4. Planenheten anser att det är viktigt att detaljplanen bygger på en flexibilitet så att stadsdelen ska kunna fungera långsiktigt i olika tider och med olika behov. Planenheten vidhåller att planförslagets användningsbestämmelse C (centrumändamål) för delområde 4 ska kvarstå i enlighet med tidigare beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Planenheten vill betona att delområde 4 föreslås planläggas för centrumändamål och kontor vilket innebär att fler användningar än hotell möjliggörs. För närvarande utgör delområde 4 del av en privatägd fastighet, varför kommunen inte slutligen bestämmer vilka funktioner en eventuell byggnad i enlighet med detaljplanen får på platsen. Planenheten vill informera om att det är kommunfullmäktiges eventuella beslut om att anta aktuell detaljplan som går att överklaga.

11. **Nacka Strandsmässan AB** som driver mässanläggningen inom planområdet hänvisar till sitt samrådsyttrande och framhåller att de synpunkterna de framförde då gällande verksamhetens behov gäller även fortsatt.

Nacka Strandsmässan AB ser väldigt positivt på att den föreslagna byggnaden inom delområde 4 kan inrymma hotell, och ser ett hotell i direkt anslutning till Mässan som positivt för Mässans fortsatta verksamhet och utveckling. Nacka Strandsmässan AB är väldigt positiva till att bostadsanvändningen (B) har tagits bort från delområde 4. Nacka Strandsmässan AB skriver att ett eventuellt hotell inom delområde 4 förslagsvis kan kopplas ihop med Mässan så att en bättre entré till Mässan kan skapas.

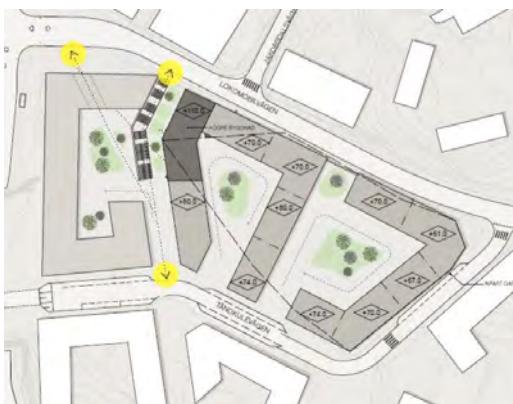
Nacka Strandsmässan AB skriver vidare att det i samband med mässor finns behov av i- och urlastningar och parkering på rimligt avstånd för bilar och släp. Nacka Strandsmässan AB framhåller behovet av att det i närområdet anvisas ytor för tillfälliga parkeringar för Mässans behov.

Nacka Strandsmässan AB förutsätter att Automobilgatan fortsatt kan få stängas av tillfälligt för passage när Mässans aktiviteter ställer krav på att så kan ske.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. I planförslaget är Automobilgatan planlagd som kvartersmark. Det kommer alltså vara möjligt för fastighetsägaren att även fortsättningvis kunna stänga av gatan för passage när det behövs för verksamheternas aktiviteter.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

12. **Ägaren till fastigheten Sicklaön 41:4, Lundagrossisten Bo Johansson AB (LG)** anser att det finns goda förutsättningar för att i framtiden bygga bostäder på Sicklaön 41:4. Bifogat till yttrandet finns en illustrationsplan som redovisar en alternativ lösning till kvartersstruktur för delområde 10, Sicklaön 41:4 och angränsande område, se bild nedan. LG skriver att kommunen inte har visat något intresse för förslaget och inte heller initierat någon dialog, LG vill därför framföra det igen. I yttrandet beskrivs LG:s alternativa förslag. LG lyfter bland annat fram att deras förslag innebär fler bostäder, förbättrade gårdsmiljöer, en lägre ikonbyggnad än den som föreslås i aktuellt planförslag för DP4 för att mildra påverkan med avseende på skuggor/solljusförhållanden bland annat, samt att en trappkoppling skapas som kan överbrygga nivåskillnaderna mellan Lokomobilvägen och Tändkulevägen. En mer utförlig beskrivning av LG:s förslag finns att ta del av i yttrandet som finns diariefört hos kommunen.



LG tar upp den trappkoppling som finns väster om Sicklaön 41:4 idag och framhåller att den fyller en viktig funktion genom att den överbrygger nivåskillnaderna i området. De noterar att trappkopplingen försvinner i och med aktuellt planförslag och efterfrågar en förklaring till det. LG anser att om trappkopplingen planeras att tas bort från nuvarande placering så måste frågan om vart den ska förflyttas behandlas samtidigt och i samma detaljplanarbete, inte skjutas på framtiden. LG befår att kommunen i ett senare skede annars kommer att inse att trappan fyller en vital funktion och att kommunen då återigen vill bygga den. LG betonar att de inte anser att detta ska ske på deras fastighet utan inom det område där den finns idag.



I yttrandet skriver LG att de saknar en förklaring i planhandlingarna till den torgplats som planeras direkt väster om Sicklaön 41:4 avseende syfte, placering och funktion.

LG noterar att höghusdelen inom delområde 10 (16 våningar) har placerats 2 meter från deras fastighet. LG ställer sig frågande till varför höghusdelen har placerats mot deras fastighet och anser att den lika gärna skulle kunna placeras i den sydvästra delen av delområde 10. LG anser att den nu föreslagna placeringen innebär en begränsning för LG:s framtida planläggning då det pressar dem längre bort från tomtgränsen.

LG förespråkar därför att:

- 1) Detaljplanen görs om med ett nytt förslag, där den höga byggnaden i 16 våningar tas bort helt, så att det skapas en mer homogen bebyggelse med högst 6-8 våningar inom kvarteret.
- 2) Detaljplanen görs om med ett nytt förslag på placering av det 16 våningar höga tornhuset på en annan del av fastigheten, t ex i det sydvästra hörnet.
- 3) Detaljplanen görs om med en placering av tornhuset, som ligger minst 12 meter ifrån LG:s tomtgräns.

LG bifogar mailkorrespondens med kommunens planarkitekt där LG har framfört ett antal frågor om aktuellt planförslag avseende hanteringen av trappförbindelsen, höghusdelen inom delområde 10, utfartsförbud med mera.

Planenhetens kommentar: Föreslagen planläggning av delområde 10 ligger i linje med det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand. I detaljplaneprogrammet föreslogs en hög byggnadsvolym i en mer utdragen skivform, nu i detaljplanen föreslås en smalare volym som innebär mindre visuell påverkan jämfört med detaljplaneprogrammet.

Planenhetens bedömning är fortsatt att föreslagen utformning av delområde 10 är lämplig med avseende på stadsbild, kulturmiljö, funktioner som möjliggörs, trafiksäkerhet med mera. Planenheten vidhåller att en lämplig avvägning gjorts mellan intresset av ny stadsbebyggelse med många bostäder med mera och förslagets konsekvenser i form av negativ och positiv omgivningspåverkan, vilket framgår av planbeskrivningen. Att höghusdelen har placerats indraget från gatan i den östra delen av kvarteret är resultatet av en sammanvägd bedömning där hänsyn har tagits till en mängd aspekter såsom utformningen av det omgivande gaturummet, hänsyn till närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader, bullersituationen, solförhållanden på gården med mera. Planenhetens bedömning har även bekräftats av beslutsfattande politiker i och med beslutet i miljö- och stadsbyggnadsnämnden att skicka ut aktuellt planförslag på granskning.

När det gäller befintlig trappa väster om Sicklaön 41:4 så har planenheten gjort den planmässiga avvägningen att det allmänna intresset av bostadsbyggande väger tyngre än att den befintliga trappkopplingen ska vara kvar i det läget. Trappan är inte kommunal och ligger inte på kommunal mark.



I samrådsskedet och under den första granskningen föreslogs en allmän trappkoppling mellan Lokomobilvägen och Tändkulevägen öster om delområde 10. Inför den andra granskningen togs denna bort från planförslaget för att tillmötesgå LG:s synpunkter, och anpassa detaljplanen till Sicklaön 41:4 så att den fastigheten inte längre omfattas av förslaget i någon del. I och med detta prövas inte längre en allmän trappkoppling i anslutning till delområde 10 inom ramen för aktuell detaljplan. Möjlighet att ta sig på ett trafiksäkert och tillgängligt sätt från Augustendalsvägen och Lokomobilvägen upp till den högre nivån vid Tändkulevägen kommer dock fortsatt att finnas i och med att Enspännarvägen föreslås kopplas ihop med Tändkulevägen. Inom ramen för arbetet med projekteringen av områdets allmänna platsmark föreslås trafikseparerade gångzoner/trottoarer längs Lokomobilvägen och Tändkulevägen, se illustrationsplanen. En eventuell framtida trappkoppling på platsen får prövas i framtida planläggning.

När det gäller det förslag till alternativ utformning som har bifogats yttrandet så vill planenheten informera om att den som vill utföra något som kan innebära att en detaljplan eller områdesbestämmelse behöver antas, upphävas eller förändras har möjlighet att begära ett planbesked av kommunen. LG har informerats om detta utan att någon begäran om planbesked inkommit. Miljö- och stadsbygnadsnämnden ska ge beskedet om ifall ett planarbete kommer att påbörjas eller inte inom fyra månader från det att en fullständig begäran kom in. Ett positivt planbesked innehåller dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Om ett planarbete inte kommer att påbörjas ska skälen anges i planbeskedet. Mer information om planbesked, blankett för begäran om planbesked med mera finns på kommunens hemsida.

Planenheten instämmer i fastighetsägarens synpunkt att det finns goda förutsättningar för att i framtiden utveckla fastigheten Sicklaön 41:4 med bostäder. Fastigheten Sicklaön 41:4 omfattas av ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015. I det programmet föreslås bebyggelse för huvudsakligen bostäder på fastigheten Sicklaön 41:4. Kommunens nuvarande inriktning är alltså att, när det finns förutsättningar för ett planarbete, pröva ny bebyggelse och lämplighet för huvudsakligen bostäder i en detaljplaneprocess. Detta avses dock ske inom ramen för ett eget stadsbyggnadsprojekt.

Den föreslagna torgytan direkt öster om delområde 10 ansluter till lokalgata och till föreslagen bebyggelse. Användningen torg säkerställer att området är tillgängligt för allmänheten samt för exempelvis räddningstjänsten. En planläggning som torg innehåller även att den aktuella ytan blir flexibel över tid. I framtiden, vid en möjlig planläggning av Sicklaön 41:4, utreds lämpligheten hur ny bebyggelse kan ansluta till torgets östra sida.

13. **Brf. Gustafshög 1, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38**, skriver att deras synpunkter som lämnats in i yttrandet under samrådet och den första granskningen (daterade 2015-11-11 respektive 2016-09-14) kvarstår i sin helhet då de inte har beaktats. Brf. Gustafshög 1 anser att planenhetens kommentar till deras yttrande i den första granskningen är obegripligt/vilseledande, och citerar planenhetens kommentar enligt nedan.

”Planenheten vill betona att detaljplanernas gränser inte är slutgiltiga före det att detaljplanen vinner laga kraft. Samordning sker mellan detaljplan 4 och 5

kontinuerligt och avgränsningen av parkmarken kan komma att justeras när föreslagen bebyggelse mot Fabrikörvägen som hanteras inom detaljplan 5 studeras/prövas vidare.”

Brf. Gustafshög 1 skriver att det är högst troligt att detaljplan 3 och 4 vinner laga kraft innan detaljplan 5 och framhåller att det då inte längre finns några möjliga alternativa placeringar av den bebyggelse som i nuläget är tänkt att ingå i delområde 6. Genom att stå fast vid detta anser Brf. Gustafshög 1 att kommunen visar stor nonchalans mot synpunkter från nuvarande kommuninvånare och Brf Gustafshög 1. Brf. Gustafshög 1 skriver vidare att kommunen genom att vara mer lyhörd för olika synpunkter skulle kunna påskynda byggandet av de olika detaljplanerna genom att överklaganden inte behöver göras i samma utsträckning som med nuvarande angreppssätt.

Brf. Gustafshög 1 motsätter sig att gränsen för parkmark fastställs i detaljplan 4, de vill istället att hela Västra Hällmarken med det planerade parkmarksområdet lyfts ur detaljplan 4 för att i reviderad form tas in i kommande detaljplan 5 för delområde 6 och att hela området söder om Fabrikörvägen 12-20 då görs till parkmark.

Planenhetens kommentar: Brf. Gustafshögs synpunkter noteras. Planenheten bedömer inte att det finns tillräckligt starka skäl till att förändra plangränsen och att lyfta bort Västra Hällmarksparken från aktuell detaljplan, och hänvisar till planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtande 1.

Planenhetens uppdrag är att pröva bebyggelse i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Som Brf. Gustafshög 1 skriver i sitt yttrande så ingår delområde 6, föreslagen bebyggelse söder om Fabrikörvägen i detaljplaneprogrammet (se bild nedan), i den angränsande detaljplanen för Västra Nacka strand, detaljplan 5. Inom ramen för detaljplan 5 kommer markens lämplighet för bebyggelse i enlighet med programmets intentioner att prövas i kommande detaljplaneprocess. Planenhetens bedömning är att avgränsningen av parkmarken inom aktuell detaljplan (se bild nedan) ger god marginal för detta. Detaljplan 5 är i ett startskede och har inte varit på samråd ännu. Samordning har skett mellan aktuell detaljplan och detaljplan 5 avseende gränsdragningar.



Utsnitt från detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Delområde 6 är markerat med röd streckad linje.



Utsnitt från aktuellt planförslag som redovisar planförslagets avgränsning mot Fabrikörvägen och delområde 6.



Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet och övriga

14. **Boende på Jakobsdalsvägen 25** motsätter sig detaljplanen i den del den skulle innehåra begränsning av befintliga boendes havsutsikt, de boende skriver att detta innebär negativ påverkan på marknadsvärdet.

Planenhetens kommentar. Aktuell detaljplan omfattar de södra delarna av Nacka strand och påverkar inte havsutsikt för befintliga bostäder. De norra delarna av Nacka strand planläggs inom angränsande detaljplan (detaljplan för Norra Nacka strand – detaljplan 3).

Justeringer after granskning

Efter granskningen har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen under granskning 2 bedöms fortsatt vara aktuella. Nedanstående justeringar av detaljplanen har dock gjorts inför antagandet.

- Kvartersmarken vid mässbyggnaden har utökats något mot Augustendalsvägen för att säkerställa en god ventilationslösning för byggnaden.
- Planområdesgränsen har anpassats till gällande fastighetsgräns vid Enspännarvägen.
- Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd har justerats i enlighet med de av regeringen beslutade förändringarna i förordningen om trafikbuller vid bostäder (2015:216) som träder i kraft den 1 juli 2017. Justeringen innebär en lättnad jämfört med tidigare formulering och bedöms inte påverka någon sakägare negativt. De tidigare framtagna bullerutredningarna är fortfarande aktuella i sina beräkningar men slutsatserna i planbeskrivningen och miljöredovisningen har formulerats om.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende nya statusklassningar och beslutade miljökvalitetsnormer för vatten.
- I övrigt har mindre justeringar och ändringar av redaktionell art gjorts i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Torbjörn
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/746
Projekt 9544
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Fisksätra entré, stadsbyggnadsprojekt för bostäder och centrumutveckling

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektets främsta syfte är att förtäta Fisksätras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler förbindelser mellan målpunkter såsom bostäder, centrum och stråk i närområdet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog i juni 2014 en startpromemoria för Fisksätra norra centrum, KFKS 2014/261. Starpromemorian omfattade Fisksätra station (KFKS 2014/900), delar av Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna startpromemoria ersätter delvis den tidigare startpromemorian avseende Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Tidigare startpromemoria gäller dock fortfarande för området där Fisksätra station är belägen.

Ärendet

Projektet omfattar ett område som är cirka 40 000 kvadratmeter och är beläget vid Fisksätra centrum, söder om Saltsjöbanan. Projektet avser bostäder och centrumutveckling rörande fastigheterna Erstavik 26:109-26:118 med flera i Fisksätra. Området avgränsas i öster av Fisksätra värmecentral och i väster av Braxenparken. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag av markparkering, två transformatorstationer, Fisksätravägen och entré till centrum.

Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré ersätter tidigare projekt Fisksätra norra centrum.



Denna startpromemoria ersätter delvis den befintliga startpromemorian för Fisksätra Norra centrum från 2014. Anledning till att ett nytt start-PM tas fram är i huvudsak för att kunna uppnå målet att skapa en struktur som är mer uppbruten, har en varierad form, och som möjliggör ett relativt stort antal lägenheter. Detta kan möjliggöras genom att ett nytt start-PM tas fram så att detaljplanen sedan kan utformas efter de senaste riktlinjerna för buller som gäller för planer startade från och med januari 2015.

Starpromemorian från 2014 omfattade Fisksätra station (KFKS 2014/900), delar av Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna startpromemoria ersätter delvis den tidigare startpromemorian avseende Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Tidigare startpromemoria gäller dock fortfarande för området där Fisksätra station är belägen.

En detaljplan för Fisksätra station var under 2015 ute på samråd, men har sedan dess legat vilande eftersom Trafikförvaltningen utreder möjlig mötesstation i Östervik alternativt Fisksätra. Trafikförvaltningen har ännu inte kommit fram till hur de ska gå vidare i frågan. Detta start-PM behandlar enbart Fisksätra entré men möjliggör en sammanslagning av detaljplan för Fisksätra entré och Fisksätra station längre fram i planprocessen. För Fisksätra station gäller fortfarande start-PM från 2014 och framtagna samrådshandlingar.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Aktuellt område bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse och verksamheter. Programmets övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksätra ska följas. Programmet pekar ut att Fisksätra centrum ska utgöra en stark kärna med goda servicefunktioner, bra förutsättningar för arbete och näringsliv samt att nuvarande och framtida boenden ska vilja bo kvar i Fisksätra. Centrumområdet ska utgöras av varierad bebyggelse med god gestaltning och innehålla olika boendeformer för att främja integration och olika livsstilar.

Genom att förtäta redan bebyggd miljö, som dessutom är kollektivtrafiknära, kan natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald värnas och gå mot ett mer långsiktigt hållbart samhälle, trots ökad befolkning. De centrala delarna av Fisksätra är planerade på ett enhetligt sätt ur flera aspekter. Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som förbättrar stadsmiljön och ger ett mer varierat utbud som möjliggör för nya bostäder, äldreboende, förskola samt utvecklad centrumverksamhet. I detaljplanen ingår även Fisksätravägen som avses byggas om och kompletteras med en gång- och cykelbana.

Programmets strategier ska vara vägledande i planprocessen. Det innebär bland annat att ha som mål att tillskapa en tilltalande och trygg utemiljö med inbjudande entréer i och till området samt att komplettera med bebyggelse i varierad skala och struktur med god gestaltning som integrerar stationen och centrum med varandra.



Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal för upprättande av ny detaljplan tecknades mellan Nacka kommun och Stena Fastigheter i Nacka AB i juli 2014 och fortsätter att gälla. Samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen ska enligt avtalet belasta Stena Fastigheter i Nacka AB. För att genomföra och samordna stadsbyggnadsprojekt enligt detaljplaneprogrammet för Fisksätra har ett samordningsprojekt startats (stadsbyggnadsprojekt 9556). Kostnaderna för samordningen kommer att fördelas på aktuella stadsbyggnadsprojekt inom Fisksätra. Kostnaderna för samordningsprojektet debiteras de enskilda exploaterörerna enligt planavtal.

Nacka kommun kommer inte att belastas av kostnader för stadsbyggnadsprojektet. Genomförandefrågorna kommer att regleras i ett exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utedmiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området.

Tidplan

Detaljplanering	2017–2019
Samråd	kvarteral 1 2018
Förstudie GC-väg	2017–2018
Projektering	2019–2020
Utbyggnad	2020–2023

Bilagor

1. Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Susanna Collin
Projektledare

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt

Översikt Fisksätra entré, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-10-24	KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Planchef och expl.chef om delegation vid antagande av program
✓	Detaljplaneavtal	Juli 2014	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





NACKA
KOMMUN

218

2017-10-11

I (10)

STARTPROMEMORIA Fisksätra entré

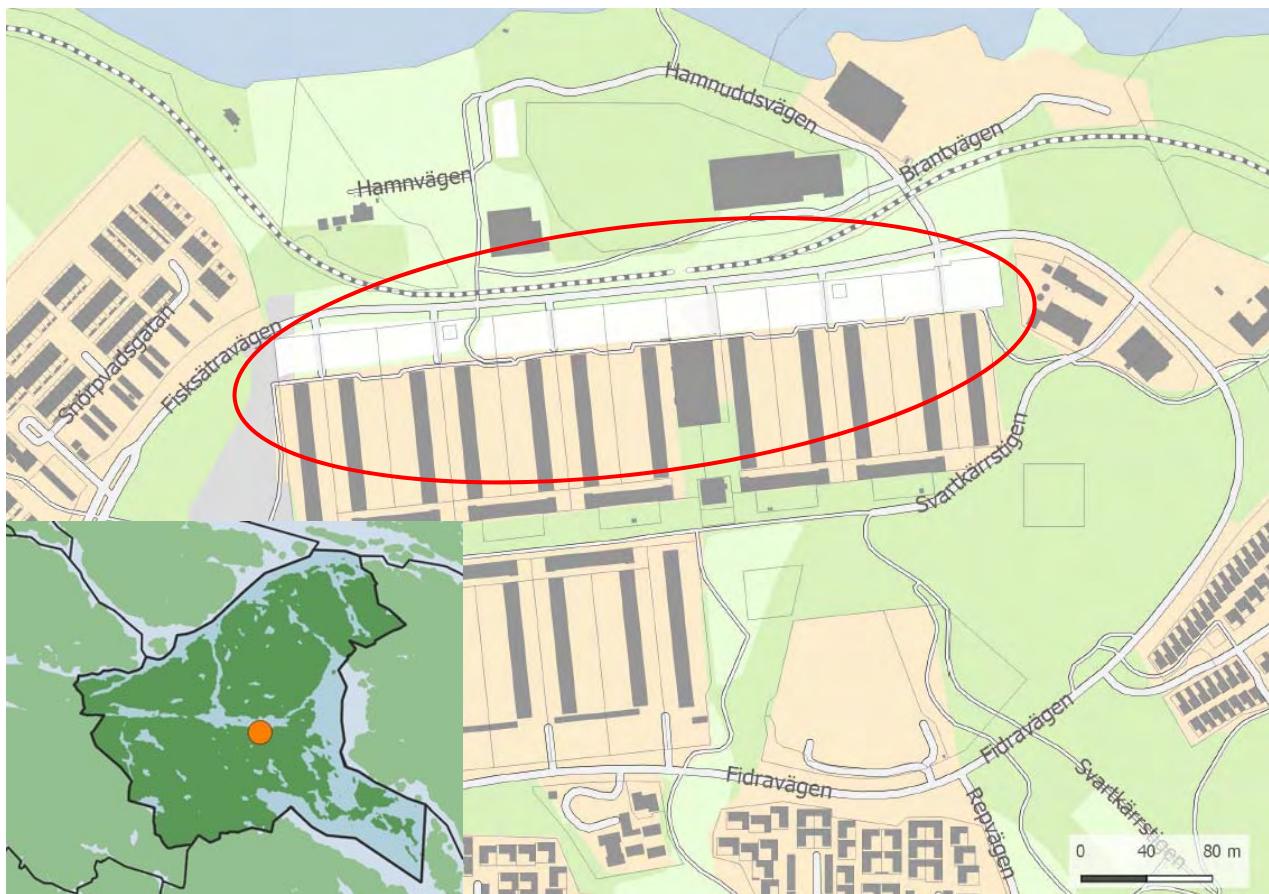
Dnr KFKS 2017/746

Projekt 9544

Standardförfarande

Fisksätra entré

Stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra entré, avseende bostäder och centrumutveckling, rörande fastigheterna Erstavik 26:109–26:118 m fl., i Fisksätra, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Projektets främsta syfte är att förtäta Fisksätras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Idag består stora delar av marken av hårdgjorda ytor för exempelvis parkering, gata och stationsområde men genom att ta delar av dessa i anspråk för bebyggelse kan området både bli mer tryggt och lättare att orientera sig i. Dessutom får fler människor möjlighet att bo-sätta sig i området. Den allra viktigaste frågan är hur den nya årsringen kan komplettera den väldigt tydliga befintliga strukturen på ett bra sätt och inte förta det som redan finns på platsen.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Projekt Fisksätra entré innefattar etapp A, området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse och verksamheter. Programmets övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksätra ska följas. Programmet pekar ut att Fisksätra centrum ska utgöra en stark kärna med goda servicefunktioner, bra förutsättningar för arbete och näringsliv samt att nuvarande och framtidiga boenden ska vilja bo kvar i Fisksätra. Centrum ska utgöras av varierad bebyggelse med god gestaltning och innehålla olika boendeformer för att främja integration och olika livsstilar.

Stadsbygnadsprojekt Fisksätra entré ersätter tidigare projekt Fisksätra norra centrum. Detta start-PM ersätter delvis befintligt start-PM för Fisksätra Norra centrum från 2014. Anledning till att ett nytt start-PM tas fram är i huvudsak för att kunna uppnå målet att skapa en struktur som är mer uppbruten, har en varierad form, och som möjliggör ett relativt stort antal lägenheter. Detta kan möjliggöras genom att ett nytt start-PM tas fram så att detaljplanen sedan kan utformas efter de senaste riktlinjerna för buller som gäller för planer startade från och med januari 2015.

Starpromemorian från 2014 omfattade Fisksätra station (KFKS 2014/900), delar av Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna starpromemoria ersätter delvis den tidigare starpromemorian avseende Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Tidigare starpromemoria gäller dock fortfarande för området där Fisksätra station är belägen.

En detaljplan för Fisksätra station var under 2015 ute på samråd, men har sedan dess legat vilande eftersom Trafikförvaltningen utreder möjlig mötesstation i Östervik alternativt Fisksätra. Trafikförvaltningen har ännu inte kommit fram till hur de ska gå vidare i frågan. Detta start-PM behandlar enbart Fisksätra entré men möjliggör en sammanslagning av detaljplan för Fisksätra entré och Fisksätra station längre fram i planprocessen. För Fisksätra station gäller fortfarande start-PM från 2014 och framtagna samrådshandlingar.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- förtäta Fisksätras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering.
- skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- att tillföra nya bostäder till Fisksätra med blandade boendeformer som kan locka fler att bosätta sig i området
- involvera fisksätraborna i utvecklingen av Fisksätra
- att utveckla det offentliga rummet
- att ny bebyggelse ska skapa en ny årsring som är mer uppbruten än befintlig bebyggelse, har varierad form och som är väl gestaltad och tar hänsyn till samt samspelet med befintliga byggnadsvolymer. För att uppnå detta mål på ett bra sätt behöver projektet utgå från de bullerriktlinjer som gäller för planer startade från och med januari 2015. Föreliggande start-PM möjliggör detta.

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

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivitet och sunt byggande

2.3 Projektets bakgrund & behov

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog i juni 2014 en startpromemoria för Fisksätra norra centrum, KFKS 2014/261. Starpromemorian omfattade Fisksätra station (KFKS 2014/900), delar av Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Denna startpromemoria ersätter delvis den tidigare startpromemorian avseende Fisksätravägen och markparkeringen norr om Fisksätra centrum. Tidigare startpromemoria gäller dock fortfarande för området där Fisksätra station är belägen.

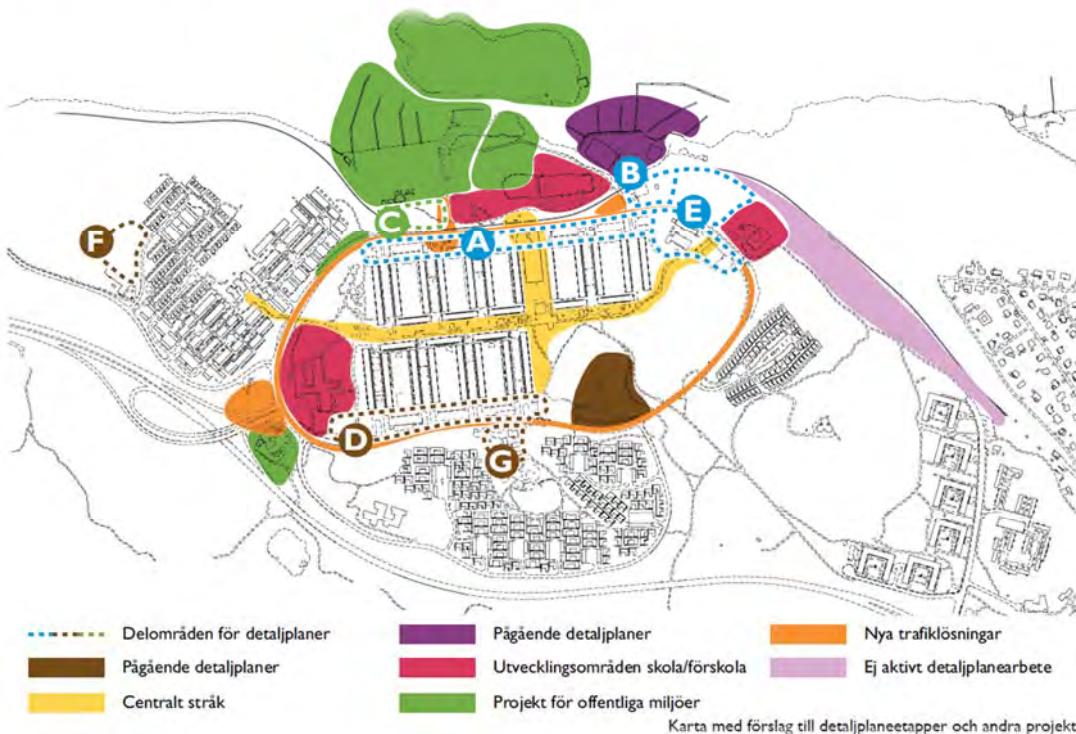
De centrala delarna av Fisksätra är planerade på ett enhetligt sätt ur flera aspekter. *Detaljplaneprogram för Fisksätra* (antaget 2013) föreslår nybyggnation av bostäder och verksamheter i strategiska lägen där bebyggelse kan bidra till en förbättrad stadsmiljö och ett mer varierat

utbud av bostäder och upplåtelseformer. Genom att förtäta redan bebyggd miljö, som dessutom är kollektivtrafiknära, kan natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald värnas och gå mot ett mer långsiktigt hållbart samhälle, trots ökad befolkning. Bebyggelse påverkar sin omgivning på olika sätt.

Principerna mångfald och variation bör genomsyra det fortsatta planeringsarbetet. Under programarbetet har ett antal lägen identifierats, som särskilt lämpade för nybyggnation och komplettering, sett till bebyggelsestruktur, funktionsmässiga kopplingar och så vidare. De lägen som föreslås för ny bebyggelse är dels de storskaliga parkeringsytorna som omger höghusen, dels ytorna längs de framtida centrala och viktiga stråken, dels ytor i områdets utkant där bebyggelsen kan hjälpa till att länka samman Fisksätras olika delar. Programmets mål är att genom tillkommande bebyggelse skapa en tydlig bebyggelsestruktur i lägen som idag inte används på ett effektivt sätt eller invid stråk eller grönska som då stärks och blir både tryggare och bättre nyttjade.

Centrala Fisksätra har idag ett relativt ensidigt bostadsbestånd med en stor majoritet hyresrätter i liknande storlek (2: or och 3: or). Detta minskar möjligheterna för människor att flytta inom kommunalen. Nya bostäder med fri upplåtelseform i bostadsstorlekar som till stor del saknas i området idag ökar variationen och utbudet vilket underlättar för människor att flytta inom Fisksätra.

Det område som nu är aktuellt för detaljplanering är utpekat i *Detaljplaneprogram för Fisksätra* som ett område att förtäta, se område A i bild nedan.



Ovanstående bild visar etappindelning och planerad markanvändning enligt detaljplaneprogrammet (2013).

Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra entré ersätter tidigare projekt Fisksätra norra centrum. Detta start-PM ersätter delvis befintligt start-PM för Fisksätra Norra centrum från 2014.

3 Förutsättningar

Se även i *Detaljplaneprogram för Fisksätra* sidan 20–37.

3.1 Området

Projektet omfattar ett område som är cirka 40 000 kvadratmeter stort (utan befintliga gårdar), och beläget vid Fisksätra centrum söder om Saltsjöbanan. Området avgränsas i öster av Fisksätra värmecentral och i väster av Braxenparken. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag av markparkering, två transformatorstationer, Fisksätravägen och entré till centrum.

I områdets västra del är kommunens huvudvattenledning förlagd. Ledningen korsar Saltsjöbanan och Lännerstasundet och försörjer stora delar av kommunen med dricksvatten. Genom hela planområdets södra del i öst-västlig riktning återfinns VA-ledningar som försörjer Fisksätra. Samtliga ledningars framtida placering behöver utredas närmare. Deras nuvarande placering innebär kraftiga begränsningar av möjlig exploatering.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Planområdet omfattar preliminärt befintliga parkeringsytor, centrumanläggningen och delar av befintliga gårdar. I hur stor omfattning gårdarna kommer att omfattas av planen ska utredas under planarbetet.



Ortofoto över centrala Fisksätra. Projektets ungefärliga avgränsning i rött.



3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Fisksätra med omnejd benämnt som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

Översiktsplan

I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anges som en stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar”. Fisksätra, som är ett av Nackas lokala centrum, anges som en medeltät stadsbebyggelse. Strandområden och bostadsnära grönområden pekas ut som värden att beakta.

Översiktsplanen anger att Fisksätras befintliga bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men förtäring är lämplig i flera delar. Cirka 450 bostäder och cirka 50 arbetsplatser kan tillkomma till 2020 i hela Fisksätra. Ytterligare cirka 300 bostäder och cirka 100 arbetsplatser bör kunna tillkomma genom förtäring till 2030. Vidare anges ett behov av cirka 150 nya förskoleplatser, en utveckling av Fisksätra idrottsplats och en eventuell utbyggnad av befintliga skolor. Översiktsplanen pekar även på en utveckling av Fisksätra marina med närområde. Efter att översiktsplanen antogs (2012) har detaljplaner för Lännsbohöjden och Fisksätra marina vunnit laga kraft 2014 respektive 2016.

Samråd om en reviderad översiktsplan pågick under april-juni 2017. Där anges en förtäring om drygt 700 nya bostäder och 200 arbetsplatser till 2030 i Fisksätra. Den reviderade översiktsplanen poängterar även att det finns behov av kulturlokaler och att en utredning pågår för en ny multifunktionell hall med inriktning mot friidrott.

Detaljplaneprogram Fisksätra

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013 och ska vara vägledande för utvecklingen i området. I programmet anges att området är lämpligt för bostadsbebyggelse som till viss del ska innehålla verksamheter men med fokus på att förstärka befintligt centrum.

I programmet anges tre strategier för utvecklingen i Fisksätra. Strategierna utgör en grundförutsättning för projekt Fisksätra entré. De tre strategierna är: *förbättra och förstärk Fisksätras innehåll, koppla samman områden och utveckla stråk samt utveckla stations- och centrumområdet*. Det är framförallt den tredje strategin (utveckla stations- och centrumområdet) som projektet Fisksätra entré utgår ifrån. Strategin handlar främst om utvecklingen av centrumområdet mellan befintliga flerbostadshus och Saltsjöbanans station och spår.

Enligt programmet ska tillkommande bebyggelse anpassas i skala, form och uttryck för att inte dominera och förta den befintliga karaktären. Vid centrums utkanter/entréer ska nya hus harmonisera med topografi, gatustruktur och andra formande element. En variation i höjd ger livfulla uppbrott i den befintliga jämnhöga bebyggelsen och skapar attraktiva boendekvaliteter. Fasader, entréer och lokaler ska förtydliga centrum och intensifiera kopplingar.

Entréplanen ska vara öppna mot Fisksätravägen. Byggnaderna ska utföras energieffektivt och miljövänligt.

I programmet poängteras även vikten av växtlighet för en mer estetiskt tilltalande miljö, bättre orienterbarhet, större variation, dagvattenhantering och mikroklimatsfrågor. Att det finns många närboende skapar en efterfrågan på spännande offentliga miljöer. Det lokala engagemanget vad gäller odling lyfts fram. Bristen på ordnade gemensamhetslokaler påtalas och programmet poängterar även att det är viktigt med dialog med lokala näringslivet och verksamhetsutövare. Vidare har behovet av en återvinningsstation i Fisksätras centrala delar identifierats.

Gällande detaljplaner

För större delen av planområdet gäller *detaljplan 59* från 1991. Denna anger framför allt markanvändningen parkering, men även teknisk anläggning för de två idag befintliga elnätstationerna. Längs Fisksätravägen finns fyra ej utnyttjade byggrätter för kontor med parkering i markplanet. Även centrum och det före detta polishuset ingår i denna detaljplan.

För den del av Fisksätravägen som ligger längst i väster gäller *stadsplan 228* från 1971. För intilliggande del av Fisksätravägen gäller *stadsplan 66* från 1969. Även den del av befintlig park i väster samt de två befintliga bostadsgårdarna i väster, och del av den tredje, ingår i stadsplan 66. Resterande del av den tredje bostadsgården samt gårdarna öster om centrum ingår i *stadsplan 235* från 1972. I den ingår även parkområdet direkt öster om befintlig parkeeringen. För resterande del av Fisksätravägen gäller *stadsplan 229* från 1972. Fisksätra station samt Saltsjöbanans spår öster och väster om stationen ingår i den stadsplanen.

4 Om projektet

4.1 Detaljplan

Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som möjliggör för nya bostäder (cirka 400 lägenheter), äldreboende, förskola samt centrumverksamhet. I detaljplanen ingår även Fisksätravägen som avses byggas om och kompletteras med gång- och cykelbana.

Programmets strategier ska vara vägledande i planprocessen. Det innebär bland annat att ha som mål att tillskapa en tilltalande och trygg utemiljö med inbjudande entréer i och till området, att komplettera med bebyggelse i varierad skala och struktur samt god gestaltning och att integrera stationen och centrum med varandra. Varierad bebyggelse och olika boendeformer ska finnas för att främja integration och olika livsstilar.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i detaljplanearbetet:

- **Omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse** – Programmets viljeinriktning för omfattning, placering och gestaltning ska beaktas. Samspelet med befintlig bebyggelse är viktig, likaså den nya bebyggelsens höjd. Programmet anger som inriktning byggnader i 4-6 våningar och någon enstaka högre byggnad. En annan viktig aspekt är hur bebyggelsen upplevs från Lännerstasundet. Ett gestaltningsprogram ska tas fram. Arbetet med volymhantering och gestaltning ska ske i samarbete med kommunantikvarien.

- **Verksamhetslokaler** – Behovet av verksamhetslokaler i bostadshusens bottenvåningar bör undersökas, i synnerhet vid torgytan vid centrum/stationen. Det finns en stor efterfrågan av lokaler av olika slag i kommundelen. Den reviderade översiktsplanen tar upp behovet av kulturlokaler i Fisksätra. Huruvida sådana kan tillkomma i centrum ska utredas i detaljplaneearbetet.
- **Ledningar** – Inom området går idag en huvudvattenledning samt andra VA-ledningar vilkas placering inte är optimal för en framtida exploatering. En ledningsutredning ska tas fram som visar möjliga lösningar på detta problem. Se även avsnitt 5.
- **Buller** – Området är bullerutsatt från Saltsjöbanan och Fisksätravägen. En bullerutredning ska tas fram som visar hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- **Dagvatten** – En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur dagvatten kan fördörs och renas inom området.
- **Parkering** – Detaljplanen kommer att föreslå bebyggelse på befintliga parkeringsytor där boende och besökare till centrum idag parkerar. En parkeringsutredning ska tas fram som visar hur parkering kan lösas för befintlig och ny bebyggelse samt för besökande till centrum.
- **Risk** – En riskutredning ska tas fram för att studera möjligheten till bostäder samt miljöer som uppmuntrar till stadigvarande vistelse i den östra delen av planområdet. Det är värmecentralen som kan utgöra en risk. Riskutredningen ska utreda eventuella nödvändiga säkerhetsåtgärder som behöver regleras i detaljplanen.

4.2 Finansiering

Ett detaljplaneavtal för upprättande av ny detaljplan tecknades mellan Nacka kommun och Stena Fastigheter i Nacka AB i juli 2014 och fortsätter att gälla. Samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen ska enligt avtalet belasta Stena Fastigheter i Nacka AB. För att genomföra och samordna stadsbyggnadsprojekt enligt detaljplaneprogrammet för Fisksätra har ett samordningsprojekt startats (stadsbyggnadsprojekt 9556). Kostnaderna för samordningen kommer att fördelas på aktuella stadsbyggnadsprojekt inom Fisksätra. Kostnaderna för samordningsprojektet debiteras de enskilda exploaterörerna enligt planavtal.

4.3 Genomförande

För att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet ska lantmäteriförrätningar ske där delar av kommunens mark överförs till Stena Fastigheter i Nacka AB samt delar av mark tillhörande Stena Fastigheter i Nacka AB överförs till kommunen.

Genomförande av detaljplanen kommer att innebära flytt av kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Vidare planeras flytt av två transformatorstationer. En ny gång- och cykelväg ska byggas, vilket även medför viss ombyggnad av Fisksätravägen.

Genomförandefrågorna kommer att regleras i ett exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas.

4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Fisksätrabor och andra som verkar i Fisksätra ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Fisksätra. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa

en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad, och sådana aktiviteter är startade och planeras genomföras våren 2018. Stena Fastigheter i Nacka AB bekostar två av fyra projekt inom Konsten att skapa stad, de andra två bekostas av Nacka kommun.

5 Risker

Området angränsar till Fisksätra värmecentral vilket kan påverka möjligheterna till utveckling närmast denna. Projektet är delvis beroende av hur Fisksätra värmecentral kommer att utvecklas i framtiden. Vattenfall driver anläggningen som ägs av Stena Fastigheter i Nacka AB. Fisksätra värmecentral medför transporter med farligt gods, skyddsavstånd och utsläpp av luftföroreningar. Riskerna med värmecentralen kan medföra svårigheter att införa markanvändning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Risk föreligger även vad gäller befintliga ledningar. Exploateringens omfattning och möjligheterna till att koppla samman befintligt område med det nya är avhängigt möjligheten att flytta alternativt helt eller delvis kulvertera befintliga ledningar. De olika alternativa lösningarna har även olika lämplighetsgrad sett till drift och underhåll av ledningarna, även om samtliga är tekniskt möjliga. Utredningar under detaljplaneprocessen är avgörande för hur ledningarna ska hanteras.

6 Ekonomi, vad kostar det?

Intäkterna i projektet består av VA-intäkter som är beroende av antalet lägenheter som byggs och faktureras efter innevarande års gällande taxa. Anslutningsavgiften är 45 854 kr per lägenhet enligt 2017 års VA-taxa. Intäkter kan också uppkomma i samband med markbyten. Omfattningen av hur mycket mark som ska tillföras respektive avstås från kommunal fastighet är ännu inte klarlagd. Det rör sig dock om mindre markområden där justering av nuvarande gränser behövs för att få ett effektivt nyttjande av marken.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anlägningskostnader inom kvartersmark.

De allmänna anläggningar som ska byggas ut inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt är ombyggnation av delar av Fisksätravägen för att stärka stråket för gående och cyklister. I detta ingår även nya gång- och cykelvägskopplingar mot Fisksätravägen från Braxenparken och parken längst i öster samt från gången under Fisksätravägen. Denna kostnad avses att betalas av exploatören genom ett exploateringsbidrag som kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra flytt av kommunala ledningar samt flytt av transformatorstationer. Kostnaderna för detta betalas av exploatören och regleras i avtal med Nacka vatten och avfall AB samt med Nacka Energi AB.

Kostnadsberäkningar för ovanstående är ännu inte utförda. Kostnaderna ska belasta den enskilda exploaterören. Nacka kommun kommer inte att belastas av kostnader för stadsbygg-nadsprojektet.

7 Preliminär tidplan

Detaljplanering	2017–2019
Samråd	kvartal 1 2018
Förstudie av GC-väg	2017–2018
Projektering	2019–2020
Utbyggnad	2020–2023

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Susanna Collin
Projektledare

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

Ny dagvattenstrategi

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar ny dagvattenstrategi enligt bilaga till tjänsteskrivelsen som därmed ersätter den nuvarande dagvattenstrategi från 2008 och dagvattenpolicy från 2010.

Sammanfattning

Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten.

Det har skett ett alltmer ökat fokus på dagvatten i stadsbyggandet. En tätare bebyggelse tillsammans med ett förändrat klimat kan väntas avleda mer vatten och avge ett mer förorenat dagvatten. Detta samtidigt som miljölagstiftning fått ett större inflytande i planprocessen. Arbetet med att uppnå god status på Nacka kommuns vattenförekomster måste intensifieras om vattendirektivet ska kunna följas, vilket annars kan innebära att utbyggnaden bromsas och att kommunen riskerar få föreläggande att betala viten. Samtidigt behöver risken för översvämningsförebyggas för att undvika skador på bebyggelse.

Fokus i den föreslagna strategin ligger på åtgärder ytligt på mark för att hantera dagvattnet. Strategin lägger vikt vid att planera för dagvattenhantering i tidiga skeden då det krävs utrymme för att hantera och rena dagvattnet. Samtidigt ska dagvattnet låtas synliggöras som en resurs i samhället. För detta krävs ett nära samarbete mellan olika aktörer inom kommunen samt att tydliga krav ställs till externa aktörer.

Nacka vatten och avfall AB har, vid styrelsemöte 27 september 2017, tillstyrkt ett beslut om en ny dagvattenstrategi.



Ärendet

Bakgrund

Med dagvatten avses tillfälligt förekommande avrinnande vatten med ursprung från nederbörd samt tillfälligt framträngande grundvatten. I Nacka kommun leds dagvattnet till sjöar och kustvatten (ytvatten) eller grundvatten via ledningar, diken eller ytligt på marken. Förslaget till ny dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten.

Tekniska nämnden antog den 19 februari 2008 Nacka kommuns nuvarande dagvattenstrategi. I samband med det gavs den nybildade Dagvattengruppen i uppdrag att ta fram en kortfattad dagvattenpolicy som antogs av kommunstyrelsen den 3 maj 2010, KFKS 2009/234-041. I Dagvattengruppen deltar representanter från samtliga enheter som berörs av dagvattenfrågor i det dagliga arbetet med bland annat planering, utbyggnad och tillsyn.

Behovet av att uppdatera dagvattenstrategin uppstod då dagvattenfrågan fått en allt större påverkan på det kommunala plan- och miljöarbetet. Ett annat motiv till att uppdatera dagvattenstrategin är att den nuvarande är alltför omfattande och mer liknar en dagvattenhandbok än ett rent strategidokument samtidigt som vissa delar av den nuvarande strategin har blivit inaktuellt, därav behöver kommunens målsättning förtydligas i ett nytt styrdokument. Med den nya föreslagna strategin blir även den mer lättlästa dagvattenpolicyn överflödig och därmed bör även den ersättas av den föreslagna strategin.

EU's ramdirektiv för vatten (2000/60/EG), kallat Vattendirektivet, antogs 2000 och syftar till att skydda och förbättra EU:s alla vatten. För att vattendirektivet ska kunna följas behöver miljöarbetet intensifieras, det ska ske så att de av vattenmyndigheten klassade vattenforekomsterna ska visa en klar förbättring av vattenkvaliteten till år 2021.

Vattenforekomsterna ska sedan uppnå god status år 2027 i enlighet med miljökvalitetsnormernas klassificering. I nuläget är enbart 2 av 15 ytvattenforekomster i och omkring Nacka kommun klassificerade som god status med avseende på ekologisk status och 10 av 15 med avseende på kemisk status. Dagvattnet har en stor påverkan på både den ekologiska och kemiska statusen i sjöar och hav och det krävs åtgärdsplaner för samtliga av kommunens vattenforekomster för att statusen ska förbättras.

Den föreslagna dagvattenstrategi är även i linje med de kommunövergripande målen så som ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” (- genom rent vatten, frisk luft, ett rikt växt- och djurliv, en god bebyggd miljö, låg klimatpåverkan och en giftfri miljö) samt Nackas lokala miljömål (Rent vatten, God bebyggd miljö).

För att klara dessa mål behöver dagvattenhanteringen i större utsträckning få komma upp på markytan och där användas av nya, mer klimatanpassade lösningar. Då kan större regn avledas och fördröjas på ett säkrare sätt samtidigt som dagvattnet renas innan det når



recipienten. Dagvattnet kan då även användas som en resurs, delvis som något som kan användas i gestaltningen samt att växtbeklädda infiltrationsanläggningar kan bidra till ekosystemtjänster och en ökad biologisk mångfald. Dagvatten ovan mark måste dock hanteras i samverkan och är en fråga för samhällsplaneringen. Det krävs att frågan får ta plats tidigt i planeringen för att nödvändiga ytor ska kunna reserveras, vilket föreslås i strategin.

Arbetet med strategin

Deltagare i strategiarbetet kom från dåvarande VA-enheten, dåvarande vägenheten, dåvarande trafikenheten, dåvarande parkenheten, dåvarande enheten för teknisk drift och underhåll, bygglovenheten, miljöenheten, planenheten och exploateringsenheten. En målbild formulerades initialt efter en intervjurunda bland deltagarna. Målbilden omformulerades sedan till fem strategiska inriktningar:

1. Kommunen arbetar aktivt för att nå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten
2. Kommunen har en fullgod funktion i dagvattensystemen i hela kommunen
3. Kommunen är ett enat team som ser till att det i bebyggelseplaneringen skapas förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning
4. Kommunen skapar funktionella, innovativa, gestaltade dagvattenlösningar, som får ta plats i det allmänna rummet
5. Kommunen verkar för att byggherrar, fastighetsägare och verksamhetsutövare hanterar sitt dagvatten på ett hållbart sätt

Jämfört med nuvarande strategin ligger ett större fokus på att hantera dagvatten med hjälp av ytliga lösningar i den nu föreslagna strategin. Den lägger vikt vid att planering för dagvatten sker i tidiga skeden i stadsbyggnadsprocessen, lyfter fram vikten av ett nära samarbete mellan olika roller inom kommunen och att tydliga krav ställs på externa aktörer.

Fortsatt arbete

Dagvattenstrategin ska underlätta samordning och ledning av det strategiska arbetet vidare och tillsammans med deltagarna i den sen tidigare etablerade Dagvattengruppen fortsätter utvecklingsarbetet för att komma framåt i det kommunövergripande samarbetet. Till att börja med behöver strategin förankras hos alla inblandade enheter. Delar har redan presenterats i samband med ett dagvattenseminarium. Vidare kommer förankringen bland annat att ske genom att styrdokument och annan aktuell information kring dagvatten samlas på en dagvattenportal på webben; www.nacka.se.

För att utveckla samarbetet inom kommunen behöver ansvarsområden tydliggöras. För det behövs en översyn av processen för dagvattenplaneringen i olika kommundelar. För de olika ansvarsområdena sätts målvärden upp för att kunna följas upp i tertial- och årsbokslut.



Vidare revideras eller tas nya anvisningar och principlösningar fram för hur dagvatten kan hanteras inom Nacka stad och i lokala centrum. Dessa läggs till Teknisk handbok men ska även presenteras väl tillgängligt under en dagvattenportal på hemsidan tillsammans med all övrig information som rör dagvatten. Detta för att göra informationen lättillgänglig för interna och externa aktörer.

Ett arbete med att ta fram åtgärdsplaner för samtliga vattenförekomster i Nacka kommun ska också påbörjas. Inom arbetet med åtgärdsplanerna ingår att kartlägga åtgärder även i den befintliga miljön för att minska översvämningsrisken och förureningsbelastningen.

Ekonомiska konsekvenser

En mer hållbar dagvattenhantering är mer kostsam att planera, bygga ut och underhålla vilket kräver ökade resurser. Samtidigt är strävan att skapa värdefulla kvaliteter i det offentliga rummet som annars inte skulle komma till. Risken med att inte göra den långsiktiga förbättringen av miljön som lagstiftningen kräver är att kommunen kan föreläggas med viten om miljökvalitetsnormerna inte uppnås i tid. Och det kommer bli svårare att planera för ny bebyggelse om inte tillräckliga åtgärder görs då Länsstyrelsen lägger ett större fokus på frågan. Stadsbygnadsprojekten kan då fördröjas och utbyggnadsplanerna påverkas så att målen för utbyggnaden inte nås.

Konsekvenser för barn

Barn kommer att påverkas positivt av detta förslag då förutsättningar för framtidiga generationer att leva och må bra i staden ökar. En hållbar dagvattenhantering bidrar till att en grön infrastruktur byggs in i staden och kommunen. Det kommer att leda till en godare och mer trivsam livsmiljö samt en minskad förureningsbelastning på våra sjöar och hav.

Bilagor

Bilaga 1 Daggattenstrategi

Bilaga 2 Daggattenpolicy KFKS 2009/234-04

Bilaga 3 Daggattenstrategi jan 2008

Bilaga 4 NVOA Protokoll styrelsemöte 3 2017

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Jonas Wenström
Daggattenstrateg
Nacka vatten och avfall AB

DAGVATTENSTRATEGI

för en hållbar och klimatanpassad dagvattenhantering

Dokumentets syfte

Dagvattenstrategin ska tydliggöra kommunens och VA-huvudmannens gemensamma vägval för att stödja utvecklingen av en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning. Strategin anger de långsiktig prioriteringarna för hela kommunen. Strategin ska skapa förutsättningar för att motverka översvämningsrisker och för att kommunens vattenförekomster ska nå miljökvalitetsnormerna enligt vattendirektivet samt kommunens lokala miljömål om rent vatten.

Dokumentet gäller för

samtliga aktiviteter under kommunens inverkan som berör dagvattenhantering, god vattenstatus och översvämningskydd. Dagvattenstrategin riktar sig främst till ansvariga nämnder och tjänstemän inom kommunen, kommuninvånare, exploater, verksamhetsutövare och väghållare.

Med dagvatten avses tillfälligt förekommande avrinnande vatten med ursprung från nederbörd samt tillfälligt framträgande grundvatten. I Nacka leds dagvattnet till sjöar och kustvatten (ytvatten) eller grundvatten via ledningar, diken eller ytligt på marken. Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten.

Visionen om öppenhet och mångfald innebär att kommunen arbetar med en variation av olika dagvattenåtgärder. Till dessa hör både konventionella och mer innovativa blågröna lösningar, där dagvattnet används som en resurs i växtbäddar eller för gestaltningen av parker och torg.

Utifrån kommunens *grundläggande värdering* om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga - och deras förmåga att ta ansvar så ska kommunen genom att ställa konkreta krav och informera om goda exempel för att vägleda fastighetsägare och exploater i hur en hållbar dagvattenhantering kan utföras.

Ambitionen att vara bäst på att vara kommun betyder att kommunen genom god samverkan uppnår god status i dess vattenförekomster samt en översvämningsäker bebyggelse.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
kflks	2016-0	Kommunstyrelsen	Natur- och trafiknämnden	Natur- och trafikdirektören

Dagvattenarbetet ska i varje del präglas av *de fyra styrprinciperna* om

1. *särskiljande av finansiering och produktion*, genom att kommunfullmäktige och nämnder beviljar medel till de projekt som behövs för att nå målen och interna och externa leverantörer utför dessa i konkurrens.
2. *konkurrens genom kundval eller upphandling*, ska ske genom upphandling då det gäller tjänster som i slutändan riktar sig till alla medborgare.
3. *konkurrensneutralitet*, ska råda i förhållande till anbudsgivare och leverantörer.
4. *delegerat ansvar och befogenheter*, läggs på lägsta effektiva nivå genom ett förtydligat ansvarsförhållande mellan de inblandade enheterna gällande planeringen, genomförandet samt skötseln av dagvattenhanteringen.

Utmanningar i form av en snabbt växande bebyggelsemiljö och klimatförändringar tillsammans med förväntningar på höga naturvärden och vatten av god kvalitet ställer krav på hur dagvattnet hanteras. Genom ett gott samarbete inom kommunen så uppfylls *de fyra övergripande målen* genom dagvattenhanteringen. *Bästa utveckling för alla* genom en dagvattenhantering som gör att miljön i kommunens vattenförekomster förbättras samtidigt skapas då även mer *attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*. En attraktiv livsmiljö skapas även med vackra gestaltade dagvattenlösningar och bidrar i sin tur med att kommunen kan fortsätta en *stark och balanserad tilväxt* då nya medborgare tilltalas av den. *Maximal nytta för skattepengar* uppnås genom att värna om Nackas vatten som är en av kommunens resurser som medborgarna skattar högst och även genom att kostsamma översvämnningar förebyggs. Kommunen ska sedan följa upp att verksamheten ger det resultat för medborgarna som kommunfullmäktige har beslutat om genom målen.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle och ansvaret delas av många inblandade aktörer. Helhetssyn, samarbete och ansvarstagande är därför framgångsfaktorer för att lyckas.

Strategiska inriktningar

Inom dagvattenhantering finns tre huvudsakliga utmaningar.

- Översvämningsar av bebyggd miljö i samband med normal nederbörd.
- Översvämningsar av bebyggd miljö i samband med extrem nederbörd.
- Förureningspåverkan på sjöar, kustvatten och grundvatten.

Fem strategiska inriktningar definierar vad som är avgörande för att utifrån dessa utmaningar nå en hållbar dagvattenhantering i kommunen. Dessa inriktningar stödjer arbetet med att utveckla Nacka stad och de lokala centrumen.

I. Kommunen arbetar aktivt för att nå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten genom att:

- ◆ Ta fram åtgärdssplaner för samtliga vattenförekomster i Nacka och därefter genomföra nödvändiga åtgärder i hela kommunen, så att en klar förbättring av vattenkvaliteten kan påvisas redan år 2021 och att miljökvalitetsnormerna nås år 2027.
 - I första hand vidta åtgärder vid källan så att dagvattnet inte förorenas, exempelvis genom lämpliga materialval vid exploatering (tak, fasader, vägräcken, lyktstolpar, etc.)
 - I andra hand rena dagvattnet lokalt genom småskaliga lösningar.
 - I tredje hand rena dagvatten från olika områden i gemensamma anläggningar där behov finns.
- ◆ Se till att nya eller förändrade dagvattenutsläpp till våra mottagande vatten ska innebära en förbättring av deras vattenkvalitet, genom reduktion av föroreningar i utsläppet eller genom kompensationsåtgärd på annan plats.

2. Kommunen har en fullgod funktion i dagvattensystemen i hela kommunen genom att:

- ◆ I tidig planering reservera nödvändiga ytor för en hållbar dagvattenhantering på kvartersmark och på allmän plats.
- ◆ I tidig planering reservera nödvändiga ytor för en god tillgänglighet i drift- och skötselskedet samt ha en tydlig ansvarsfördelning i driftskedet.
- ◆ Det allmänna VA-ledningsnätet uppfyller minst branschstandard och anpassas till framtida klimatförändringar.
- ◆ Ha god kunskap om VA-anläggningars funktion och miljöpåverkan.
- ◆ Utföra kontroll av olika huvudmäns dagvattenanläggningar.
- ◆ Utföra skötsel av dagvattenanläggningar.
- ◆ Ha förståelse för att kommunen och VA-huvudmannen har ett delat ansvar för dagvattnet.
- ◆ Kontinuerligt arbeta för att ha ett uppdaterat verksamhetsområde.

3. Kommunen är ett enat team som ser till att det i bebyggelseplaneringen skapas förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning genom att:

- ◆ Förespråka skapande av blågröna lösningar framför konventionella underjordiska anläggningar.
- ◆ Höjdsätta mark, bebyggelse och övrig infrastruktur så att dagvatten kan avledas på markytan vid extremregn utan att medföra skada på fastighet och andra samhällsviktiga funktioner. (Med extremregn avses ett så intensivt nederbördstillfälle att det ordinarie ledningsnätet blir överbelastat.)
- ◆ Planera stadsmiljön för att tåla tillfällig översvämningsvatten vid extremregn.
- ◆ Planera för sekundära avrinningsvägar i befintliga områden som drabbas av översvämnningar.
- ◆ Arbeta samordnat och kontinuerligt förbättra intern och extern kommunikation.

4. Kommunen skapar funktionella, innovativa, gestaltade dagvattenlösningar, som får ta plats i det allmänna rummet genom att:

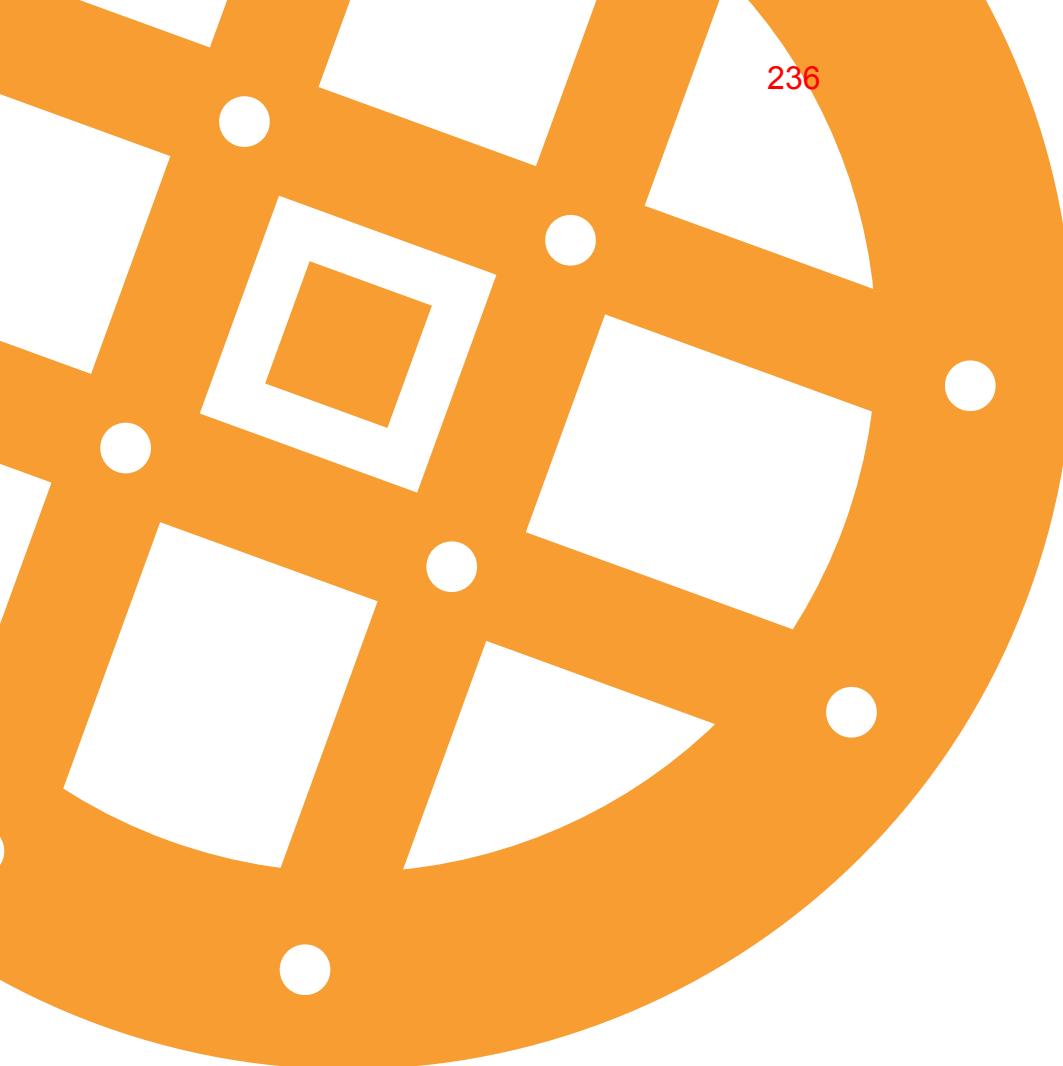
- ◆ Verka för att synliggöra dagvattnet i både små lokala och i större dagvattenanläggningar i parker och på torg och tillåta dessa ta plats.
- ◆ Styra mot dagvattenanläggningar som berikar bebyggelsemiljön, gynnar den biologiska mångfalden och skapar ekosystemtjänster.
- ◆ Informera och utbilda för att få engagerade och medvetna medborgare.
- ◆ Utföra dagvattenåtgärder för rening och fördräjning i befintlig miljö, som kommunen ansvarar för.
- ◆ Verka för att bevara befintliga diken och vattendrag öppna eller genom att ersätta deras funktion.

5. Kommunen verkar för att byggherrar, fastighetsägare och verksamhetsutövare hanterar sitt dagvatten på ett hållbart sätt genom att:

- ◆ Ställa konkreta krav och förtida ansvar i markanvisningar, exploateringsavtal, ramavtal och planbestämmelser. Fastighetsägare ska informeras om sitt ansvar i bygglagsskedet.
 - I första hand ställs krav på att dagvattnet ska infiltreras lokalt (om marken inte är förurenad) före avledning eller anslutning till allmän VA-anläggning.
 - I andra hand ställs krav på att dagvattnet ska fördräjas och renas lokalt oavsett om det är på kvartersmark eller allmän mark.
- ◆ Reducera andelen hårdgjorda ytor genom tillämpning av gröna värden enligt programmet för markanvändning och anvisningar för dagvattenhantering.

Uppföljning och aktualisering

Uppföljning av att strategin bidrar till resultat i enlighet med denna strategi, det sker i tertial- och årsbokslut. Strategin ska ses över och aktualitetsprövas i samband med prövning av översiktsplan.



DAGVATTENPOLICY

Antagen av Kommunstyrelsen 2010-05-03, § 94

DAGVATTENPOLICY

Inom Nacka kommun arbetar vi för att dagvattnet skall omhändertas miljövänligt och kostnadseffektivt. En förutsättning för detta är att vi redan från planeringsstadiet identifierar de möjligheter som finns för området och nyttjar det på ett positivt sätt. Genom råd och anvisningar till byggherrar, konsulter, föreningar m.fl. skall kommunen verka för att dagvattenhanteringen ska ske tryggt och säkert.

Nacka kommuns Dagvattenstrategi 2008 ligger till grund för dagvattenpolicyn.

Dagvattenpolicy

Dagvatten ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt.

- Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten.
- För att minska dagvattnets miljöbelastning ska byggnadsmaterial väljas som medför minsta möjliga miljöbelastning. Om föroreningar ändå uppstår ska dessa omhändertas vid källan.
- Behovet av dagvattenrening skall avgöras utifrån föroringarnas mängd och karaktär, förutsättningarna i varje område och utifrån recipientens känslighet.
- Verksamhetsområde för dagvatten ska prövas i samband med detaljplaneläggning.
- Nya byggnader och anläggningar ska utföras och placeras så att de inte medför olägenheter för den egna fastigheten eller omgivningen.
- Nackas sjöar, som påverkar eller påverkas av bebyggelse eller andra anläggningar, ska ha fastlagda regleringsnivåer.
- All fysisk planering som kan påverka dagvatten ska ske långsiktigt och beakta förväntade klimatförändringar.
- Nacka kommun ska ständigt öka sin kunskap avseende dagvattenföroreningar, dagvattenhantering och recipenter.

Öppenhet och mångfald

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



Dagvattenstrategi för Nacka kommun

Januari 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord och läsanvisning	2
1. Inledning	3
1.1 Bakgrund och syfte	3
1.2 Definition av dagvatten och övergripande principer	4
1.3 Miljömål	4
1.4 Lagstiftning	6
2. Dagvattenkvalitet och recipenter	9
2.1 Källor till förorening av dagvattnet	9
2.2 Dagvattenklassificering	10
2.3 Recipientklassificering	11
2.4 Reningskrav	13
3. Dagvattenkvalitet - Åtgärder	14
3.1 Angrip källorna	14
3.2 Lokalt omhändertagande av dagvatten	15
3.3 Drift och underhåll av gator och parker	16
3.4 Rening av dagvatten	16
3.5 Snöhantering	17
3.6 Spolvatten	17
3.7 Borrsvallen	17
4. Dagvattenflöden och översvämningsrisker	19
4.1 Allmänt	19
4.2 Klimat och översvämnningar	19
4.3 Avrinningsområden	20
4.4 Miljödomar / Sjöar	20
4.5 Torrläggningsföretag	20
4.6 Dränvatten	20
4.7 Vattenomsättning i sjöar	20
4.8 Kända problem	20
5. Dagvattenflöden - åtgärder	22
5.1 Riktlinjer för beräkning	22
5.2 Översvämningsområden	22
5.3 Magasin och fördräjning	22
5.4 Dräneringsvatten	23
5.5 Miljödomar, nyprövning	23
6. Ansvarsfördelning	24
6.1 Kommunalt ansvar	24
6.2 Övrigt ansvar	27
7. Dagvattentaxa - Förarbeten till den nya Vattentjänstlagen	30
7.1 Avgiftsskyldighet	30
7.2 Övergripande principer	31
8. Genomförande och förslag till fortsatt arbete	32
8.1 Information och utbildning	32
8.2 Fortsatt arbete	32

Bilagor

1. **Nackas sjöar**
2. **Avledning och reningskrav för dagvatten**
3. **Recipientklassificering**
4. **Begreppsförklaring**

Förord och läsanvisning

Värna Nackas vatten!

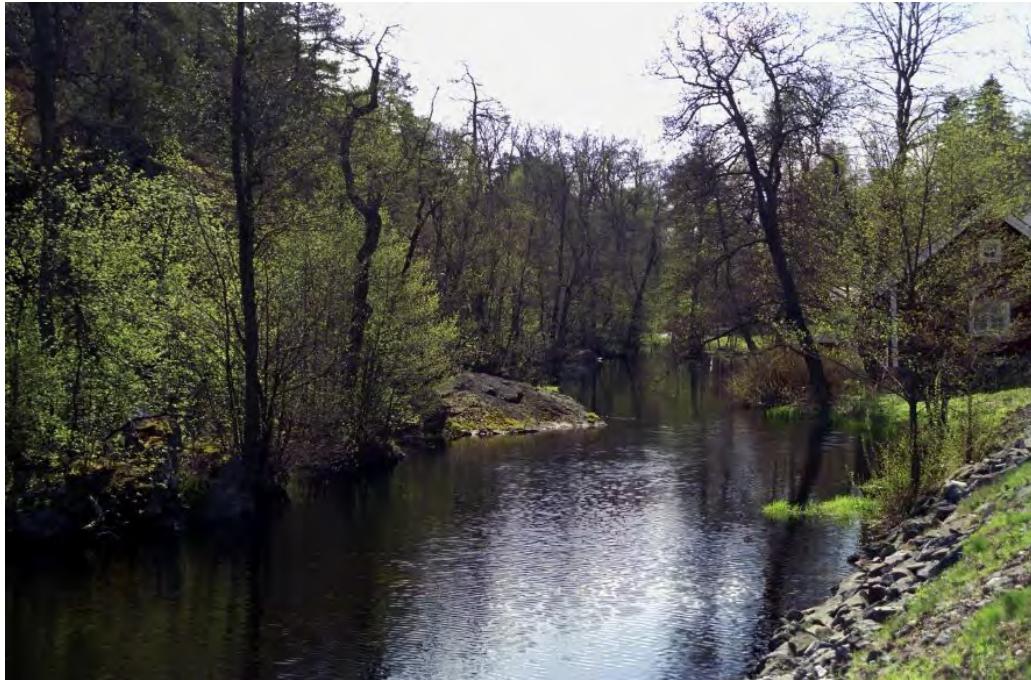
Vatten behövs för allt liv och måste skyddas från föroreningar. Nackas vattendrag, sjöar och kustvatten belastas av miljöskadliga ämnen och näringssämnen som bland annat kommer med tillrinnande dagvatten. Dagvatten kallas allmänt det vatten som utgörs av nederbörs-, regn- och smälvtvatten. Dagvatten från t.ex. gator och vägar, parkeringsytor, industritor samt vissa tak och fasader innehåller ofta större mängder av föroreningar såsom tungmetaller, korrosions- och förslitningsprodukter från fordon, beläggningssmaterial, olja m.m. Släckvatten från bränder och trafikolyckor kan ge stora tillfälliga utsläpp av föroreningar i dagvattnet.

Många kommuninvånare engagerar sig i hur vattenområdena i deras närhet mår. Målsättning med dagvattenstrategin är att den ska utgöra ett underlag för en långsiktigt hållbar utveckling för dagvattenhanteringen, så att grönområdene, sjöar och kustområdene värden kan bibehållas och utvecklas. Vi skall komma tillräffa med befintliga problem och samtidigt planera så att inte nya problem tillkommer, när Nacka utvecklas.

I Nacka förväntar man sig att kunna använda sjöar och kustvatten, för bad, fiske, båtsport eller vintersport.

Dagvattenstrategin är i huvudsak en sammanställning av dagens kunskaps- och rättsläge samtidigt som den innehåller rekommendationer inför det fortsatta arbetet med dagvattenfrågorna. Avsikten är att dokumentet skall vara levande och revideras och kompletteras efter behov och kunskapsutveckling.

Strategin kan även användas som underlag för en framtida kommunal ”Dagvattenpolicy” samt till ett informationsmaterial som riktar sig framförallt till allmänheten. Ett lämpligt tillfälle att utforma dessa dokument, skulle kunna vara efter det att ”Dagvattenstrategin” varit ute på remiss.



Nacka ström, ett vattendrag med stor betydelse såväl historiskt som idag Foto: Bertil Nordahl

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Vattenfrågorna uppmärksammades alltmer, inte minst genom EU:s vattendirektiv. För att tillmötesgå nationella, regionala och lokala miljömål samt lagstiftning måste dagvattenhanteringen tidigt komma in som ett naturligt steg i planprocessen och även fungera i bygg- och förvaltningsskedet.

Utbyggnad av nya bebyggelseområden samt förtätning av befintliga områden gör att mängden hårdjorda ytor ökar. Detta innebär att en större del av nederbördsmängden avrinner på mark i stället för att infiltreras. Från bebyggelseområden avleds den största mängden dagvatten direkt till en mottagande recipient. Dagvatten är en betydande källa till föroreningar av sjöar och vattendrag. Den ökade mängden dagvatten ökar risken för överbelastning av dagvattensystemen och därmed risken för översvämnningar.

Tekniska nämnden beslöt den 17 mars 2005 att en dagvattenpolicy skulle utarbetas. Bakgrunden till utredningsuppdraget var att vi inom kommunen har ett antal problem med att ta hand om dagvatten. Sedan 1980-talet har tillämpats principen om lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta har i allt väsentligt fungerat bra men det finns flera undantag där fastighetsägare som förutsatts ta hand om sitt dagvatten lokalt inte lyckats med detta. Istället har dagvattnet förorsakat problem för grannfastigheter eller för väghållaren. I andra fall har problem uppstått i äldre områden där gamla dagvattenledningar inte klarar uppgiften att ta hand om en ökad mängd vatten. Ytterligare situationer är där otäta avloppsledningar tjänstgjort som dräneringsledningar för dagvattnet men när dessa ledningar sedan tätts i samband med renoveringsinsatser har dagvattnet förorsakat problem i form av t ex översvämnningar på fastigheten.

VA-huvudmannen inom en allmän VA-anläggnings verksamhetsområde har en skyldighet att ta hand om dagvatten enligt VA-tjänstlagen 13§. Detta ansvar delas till viss del av fastighetsägare, väghållare med flera.

De oklarheter som föreligger beträffande tolkningen av krav och ansvar leder till diskussioner och utredningar i ett flertal fall. Enskilda fastighetsägare och företag skall enkelt och klart kunna utläsa sina skyldigheter och ansvar liksom man klart ska se vad som åvilar andra såsom VA-verket eller kommunen som väghållare. Därför beslöt nämnden att utarbeta en dagvattenpolicy. Avsikten var att underlätta utredning, planering samt framtida drift och underhåll inom kommunen.

Enligt Tekniska nämnden bör ansvarsfördelningen dagvatten fastighet/dagvatten gata fastställas i en policy. Krav och normer för rening av dagvatten (kvalitet, utförande, ansvar för investeringar och drift) bör också framgå. Dessutom bör lämpliga åtgärder för att hantera dagvatten kunna anges. Policyn bör också ha koppling till vattendirektivet och de nationella miljömålen inom området.

En arbetsgrupp har utarbetat en för kommunen gemensam strategi för dagvattenhanteringen i Nacka samt ansvarsfördelningen mellan kommunens olika enheter. Arbetsgruppen har enats om att målet med arbetet ska vara att dagvattnet ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att säkerhet, hälsa och ekonomiska intressen inte hotas.

Ett utredningsarbete som innebär inventering och upprättande av åtgärdsförslag för att komma till rätta med återkommande översvämnningar i det befintliga dagvattensystemet, inom framförallt Hästhagen, Nysätra samt Lillängen, kommer att utföras vid sidan av detta arbete.

Ett förslag till dagvattentaxa kommer senare att utarbetas efter nya riktlinjer från Svenskt Vatten.

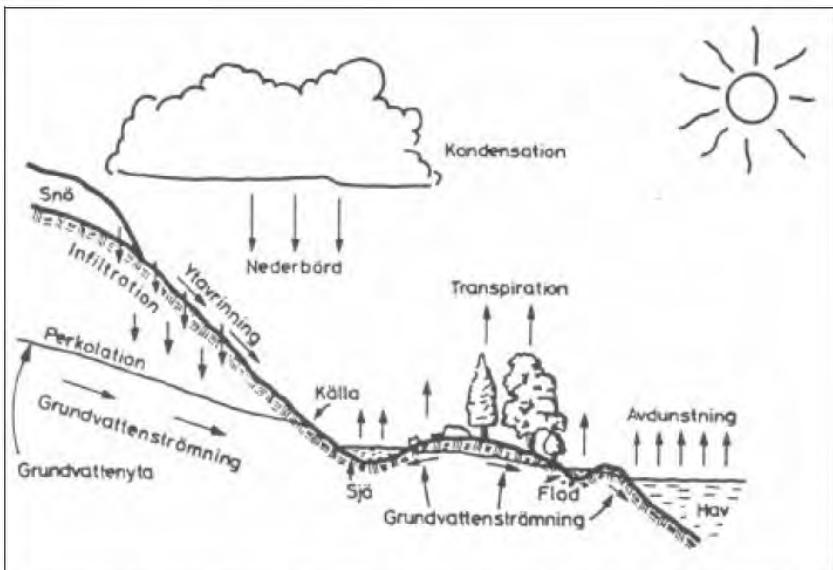
1.2 Definition av dagvatten och övergripande principer

Definition

Dagvatten: Tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, t ex regnvatten, smålvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC).

Dränvatten: Vatten som avleds genom dränering. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC). Vatten som avleds genom dränering dvs. marken avvattnas och vatnet leds undan i rörledningar, dike eller dräneringsskikt. (VATTEN OCH AVLOPP Råd och anvisningar till fastighetsägare, Nacka kommuns informationsskrift)

Dagvattenstrategin omfattar allt ytavrinnande vatten, dvs. dagvatten, i kommunen. Tyngdpunkten i strategin läggs vid bebyggd mark där de största problemen finns.



Figur, Hydrologiska cykeln (Kompendium va-ledningsteknik, CTH 1995)

Figur ovan visar den hydrologiska cykeln. Cykeln drivs av solenergi. Vattenånga avdunstar från havet och drivs med vindar in över landområden. Där kondenserar vattenågan som nederbörd. Nederbördens avdunstas, tas upp av vegetation, avrinner på ytan (dagvatten) eller infiltreras till grundvattnet. Grundvattenavrinningen och ytvattenavrinningen återgår så småningom till havet via bäckar och floder.

1.3 Miljömål

Sveriges övergripande miljömål

Sverige har nu sexton nationella *miljökvalitetsmål* som ska leda oss in i framtiden. Miljökvalitetsmålen har vuxit fram genom ett samarbete mellan förtroendevalda, myndigheter, näringsliv och miljöorganisationer. Sveriges riksdag har antagit dem i enighet.

Målen är en kompass för allt miljöarbete, på alla nivåer, i Sverige och i Sveriges arbete i EU och internationellt. År 2020 ska man vara på god väg mot en hållbar utveckling. Många av miljömålen har en stark koppling till hur dagvatten hanteras.

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning

- Skyddande ozonskikt
- **Ingen övergödning**
- **Levande sjöar och vattendrag**
- **Hav i balans samt levande kust och skärgård**
- **Myllrande våtmarker**
- Storslagen fjällmiljö
- **Ett rikt växt- och djurliv**
- **Giftfri miljö**
- Säker strålmiljö
- **Grundvatten av god kvalitet**
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- **God bebyggd miljö**

Dagvattenstrategin bidrar i första hand till att uppnå miljömålen: ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag samt god bebyggd miljö. Den kan också påverka miljömålen: hav i balans, levande kust och skärgård, ett rikt växt och djurliv, giftfri miljö, grundvatten av god kvalitet samt myllrande våtmarker.

Regionala miljömål

Det Regionala miljöhandlingsprogrammet för Stockholms län har tillkommit på initiativ av de tre regionala parterna: Länsstyrelsen i Stockholms län (Lst), Regionplane- och trafikkontoret (RTK) vid Stockholms läns landsting samt Kommunförbundet Stockholms län (KSL). Handlingsprogrammet lyfter fram åtgärder som bedömts vara angelägna och möjliga att genomföra.

Det Regionala miljöhandlingsprogrammet ska ligga till grund för åtgärder som kan medverka till att driva utvecklingen i länet i riktning mot en bättre miljö och att öka samarbetet mellan länets aktörer. Programmet har två fokusområden inom vilka åtgärder har bedömts vara både viktiga och möjliga att genomföra:

Inom fokusområdet *Vatten och avlopp* finns 33 åtgärder fördelade på delområdena dagvattenhantering, omvandlingsområden och enskilt vatten och avlopp, renare avlopp samt yt- och grundvatenskydd. Inom fokusområdet *Resor och transporter* finns 13 åtgärder.

Av de 33 åtgärdspunkterna under avsnittet Vatten och Avlopp är det 7 punkter som nära berör dagvattenhantering där kommunerna har huvudansvar för utförandet:

- A1 Verka för att diffusa källor till föroreningar i dagvatten åtgärdas.
- A2 Kartlägg naturliga och tekniska avrinningsområden med dess markanvändning.
- A3 Klassificera recipenter efter deras känslighet för dagvattenpåverkan och upprätta riktlinjer för dagvattenutsläpp från olika markanvändningar
- A4 Initiera utvärdering av olika reningstekniker och anläggningar för dagvattenrenening.
- A8 Klargör vem som har juridiskt och ekonomiskt ansvar för dagvattenutsläpp och anläggningar.
- A9 Planera för omhändertagande av snö och anläggande av snödeponier.

Nacka kommuns rekommendation i översiktsplan 2002

Följande sjöar har ett stort socialt värde som kan äventyras på grund av att sjön även nyttjas för konkurrerande ändamål:

Bagarsjön, Bastusjön, Insjön, Järlasjön, Karbosjön, Kvarnsjön, Kocktorpssjön-Kvarndammen, Långsjön, Myrsjön, Sarvträsk, Sågsjön, Söderbysjön-Dammtorpsjön, Ulvsjön och Ältasjön.

För dessa sjöar är det speciellt viktigt att följa upp utvecklingen inom sjöns tillrinningsområde. Ytterligare belastning av näringssämnen eller andra miljöskadliga ämnen kan innebära stora förändringar för sjöarnas vattenkvalitet och förutsättning för naturligt förekommande arter av växter och djur. Målsättningen för dessa sjöar är att öka deras rekreativa värde.

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

1.4 Lagstiftning

Vattendirektivet

Ett samlande EG-direktiv för vatten antogs i december 2000. Syftet med ramdirektivet för vatten (ofta bara kallat "vattendirektivet") är att göra arbetet för att skydda Europas vatten mer entydigt och kraftfullt. Ramdirektivet innehåller förändringar jämfört med hur vi i Sverige tidigare arbetat med vattenfrågorna.

En viktig förändring är att arbetet nu ska läggas upp efter avrinningsområden, naturens egna gränser för vattnets flöde. Sverige är därför, sedan 2004, indelat i fem vattendistrikts, som utgör den geografiska och hydrologiska grunden för förvaltningen av vatten. Nackas avrinningsområdena ligger inom Norra Östersjöns vattendistrikt som har sin vattenmyndighet i Västerås.

En annan förändring är legalt bindande miljökvalitetsnormer – med hjälp av dem ska alla vatten uppnå ”god status”. För att nå dit tar man fasta på ett arbetssätt som är indelat i fem moment:

- man skall inventera och analysera påverkan på och förutsättningar för sina vattenförekomster (sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten),
- klassificera nuvarande status på dessa vattenförekomster i förhållande till det som skall uppnås (miljökvalitetsnormen),
- utarbeta åtgärdsprogram för att uppnå miljökvalitetsnormerna.
- övervaka miljötillståndet i de olika vattenförekomsterna för att kontrollera om åtgärder har effekt
- i förvaltningsplaner sammanfatta kunskaper och uppnådda resultat.

Miljöbalken

Miljöbalkens syfte är att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler, med krav bl.a. på att skyddsåtgärder ska vidtas när det är skäligt, är generella. De gäller alltså även för hantering av dagvatten och för verksamheter som t.ex. kan förorena dagvatten, oavsett de särskilda regler som finns i balken som rör dagvatten. Enligt MB §§1 och 2 framgår att dagvatten från detaljplanelagt område är avloppsvatten och utsläpp av detta är miljöfarlig verksamhet.

Vattentjänstlagen

Från 1 januari 2007 införs en ny lag, ”Lag om allmänna vattentjänster” (SFS 2006:412), som syftar till att säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas i ett större sammanhang, om det behövs med hänsyn till skyddet för mänskors hälsa eller miljön.

De ändringar som införts och som påverkar dagvattenhanteringen är :

- Ansvaret att anordna en allmän avlopsanläggning utvidgas från att, som idag, enbart gälla när en sådan anläggning behövs av hälsoskäl, till att också gälla när en sådan behövs med hänsyn till *miljön*.
- Avvattning av gator och allmänna platser ska inte längre vara bundet till en detaljplan utan gäller även utanför detaljplan inom samlad bebyggelse. Samlad bebyggelse är 20-30 fastigheter.

Verksamhetsområde för lokalt omhändertagande av dagvatten kan upprättas och medförför att avgiftsuttag för Dagvatten, fastighet är möjligt i dessa områden



Rörarbeten

Foto:Håkan Lindgren

Plan och bygglagen, PBL

Plan och bygglagens syfte är bl.a. att främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. PBL innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Av PBL 1:2 framgår att planläggning är kommunens ansvar. Genom planering av mark- och vattenanvändningen skapas förutsättningar för t.ex. ett lokalt omhändertagande av dagvatten i kommunen.

Jordabalken

Jordabalken handlar bl.a. om rättsförhållandet för fast egendom, d.v.s. jord. Bestämmelser om rättsförhållande mellan grannar finns i 3 kap. Var och en ska vid nyttjande av fastighet ta skälig hänsyn till omgivningen så att skada inte uppstår. Vid grävning och liknande arbeten ska man vidta

de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga skada på angränsande mark. Detta kan tolkas som att en ändring av det naturliga dagvattenflödet inte får göras om det innebär negativa konsekvenser för omgivande mark.

Fastighetsbildningslagen

I fastighetsbildningslagen finns de allmänna lämplighets- och planvillkoren för fastighetsbildning (avstyckning, klyvning m.m.). En fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål. Ska fastigheten användas för bebyggelse ska det finnas möjlighet till anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte ske i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om detaljplanen föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten bör det alltså vara möjligt att uppfylla även i fastighetsbildningshänseende.

Anläggningslagen

Genom ett s.k. anläggningsbeslut enligt Anläggningslagen knyts fastigheter till en gemensam anläggnings oavsett vem som äger fastigheten. Anläggningen ska vara nödvändig för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt. Fastigheterna erhåller ett andelstal som anger dess kostnadsansvar i anläggningen. Fastigheterna har skyldighet att utföra, underhålla och driva anläggningen. Ofta sker detta genom en s.k. samfällighetsförening som registreras hos Lantmäteriet. Föreningen fungerar som juridisk person och kan upphandla tjänster (t.ex. dikesröjning) för delägarna gemensamma behov.

Anläggningslagen bygger i grunden på ett frivilligt samarbete mellan berörda fastighetsägare. Men lagen ger ändå viss möjlighet till tvångsanslutning av fastigheter till gemensamhetsanläggning.

2. Dagvattenkvalitet och recipenter

2.1 Källor till förorening av dagvattnet

Ämnen som förorerar dagvatten

I stadsmiljöer förekommer flera ämnen som förorerar dagvattnet och förs vidare till recipienterna:

- tungmetaller, t ex kvicksilver, kadmium, bly, koppar, zink och krom
- organiska miljögifter, t ex PAH (polycykiska aromatiska kolväten) och PCB (polyklorerade bifenyler)
- oljor
- näringssämnen (kväve och fosfor)
- bakterier

De flesta föroreningar tillförs dagvattnet tillsammans med mindre partiklar. Tungmetaller sprids i hög grad från diffusa källor, varav en viss del har sitt ursprung utanför Nacka. Lokala källor till förorening av dagvatten är främst trafiken, infrastrukturen och byggandet. Bly är förbjudet i bensin sedan 1995 och användningen av kvicksilver och kadmium har minskat successivt.

Så här kan de olika föroreningarna och dess påverkan och källor presenteras:

Metall / Ämne	Påverkan på människor, djur och vatten	Huvudsakliga lokala källor till spridning och förorening
Kvicksilver	Mycket giftig för människor, djur och växter	Produkter som innehåller kvicksilver. Diffus spridning vid avfallshantering
Kadmium	Mycket giftig för människor och djur	Fordon och som förorening i zink (varor)
Bly	Mycket giftig för människor och djur	Skorstenskragar, fordon, färg och infrastruktur (blymönja)
Zink	Giftig för vattenlevande djur och växter	Byggnader, fordon och infrastruktur (exv. stolpar och räcken)
Koppar	Giftig för vattenlevande djur och växter	Byggnader (tak) och fordon
Krom	Negativ påverkan på människor, djur och växter	Fordon, färg och byggnader
PAH (polycykiska aromatiska kolväten)	Cancerogent och giftig för människor. Giftigt för vattenlevande djur	Trafikavgaser och däck samt småskalig vedeldning
PCB (polyklorerade bifenyler) Förbjudet i Sverige sedan 1995	Giftig för människor och djur	Fogmassa i byggnader. Elkondensatorer, kablar och transformatorer.
Olja	Skadlig för människor och djur. Giftig för växter	Oljeutsläpp, trafik, läckage från fordon, trafikolyckor
Näringssämnen (kväve och fosfor)	Övergödning i sjöar och vattendrag orsakar bl.a algblooming och ger upphov till syrebrist	Bräddat avloppsvatten, djurspillning och gödsling. För kväve främst nedfall från atmosfären (förbränning, trafik och vedeldning)
Bakterier	Problem vid badplatser och för tamdjur	Bräddat avloppsvatten och djurspillning

Tabell 1.

Ytor som förorerar dagvattnet

Material och föroreningar från kommunens hårdgjorda ytor förs bort som föroreningar med dagvattnet. Tak med koppar och obehandlad zink är största och allvarligaste föroreningskällorna från

byggnader. Från trafiken är nerslitet ytmaterial (asfalt m.m.), sand och partiklar från fordonen som förorenar dagvattnet och här avgör trafikvolymen mängden föroreningar. Även urlakning av zink från stolpar och räcken samt korrosion är en betydande föroreningskälla.



Risk för förorening av dagvattnet

Foto: Stockholms stad

2.2 Dagvattenklassificering

Dagvattnets innehåll av föroreningar varierar kraftigt beroende på markanvändningen, nederbörd och årstid. Föroreningarna kan delas i tre klasser beroende på innehåll av föroreningar:

- Låga
- Måttliga
- Höga

Det övergripande sambandet mellan markanvändningen och reningskraven redovisas i Bilaga 1. I Nacka tillämpas Stockholm Vattens modell på klassning av dagvatten. Dagvattnet kan renas lokalt i mindre anläggningar eller centralt i större reningsanläggningar.

Dagvatten från olika markområden kan klassas enligt nedanstående tabell:

Markanvändning	Föroreningshalt	Anmärkning
Kvartersmark		
<ul style="list-style-type: none"> • Villaområden inkl. lokalgator • Flerfamiljshus inkl. parkeringsytor (> 20 p-platser) och lokalgator • Centrum med torg och parkeringsytor • Industriområden inkl. lokalgator 	Låga Måttliga Måttliga – Höga Måttliga – Höga	Koppartak ger höga halter koppar i dagvattnet. Plåttak ger måttliga – höga halter zink och kadmium i dagvattnet. Förekomsten av detta kan medföra att vissa områden får en högre föroreningshalt än den normala. Kan variera beroende på verksamhet
Allmän mark		
Lokalgator $< 8\ 000$ f/dygn Vägar med $8-15\ 000$ f/dygn Trafikleder $15\ 000-30\ 000$ f/dygn Trafikleder $> 30\ 000$ f/dygn Parker och naturmark	Låga Låga - Måttliga Måttliga – Höga Höga Låga	

Tabell 2.

2.3 Recipientklassificering

Recipienter (mottagare) för Nackas dagvatten är:

- Kustvatten, havsvikar, insjöar, marken och grundvattnet via infiltration.

Insjöar som tar emot stora mängder dagvatten från exploaterade ytor är Bagarsjön, Bastusjön, Glasbrukssjön, Järlasjön, Kocktorpssjön, Kvarnsjön, Långsjön, Myrsjön, Sarvträsk, Sicklasjön, Sågsjön, Ulvsjön och Ältasjön.

Recipienterna, eller delar av recipienterna, kan indelas in i tre olika klasser utifrån nuvarande miljöstatus och känslighet för påverkan av föroringningar och förändringar av vattenomsättningen:

- Mycket känsliga
- Känsliga
- Mindre känsliga

Mest känsliga är i allmänhet de mindre sjöarna. Minst känslig är Saltsjön utmed Nackas norra kust. Recipienternas känslighet bedöms genom uppskattning av organiska föroringningar, tungmetaller, närsalter samt förändringar i vattenomsättningen (hydrologi).

Klassificeringen är en grov bedömning av recipienten. Bedömningen av statusen hos en recipient är mycket komplex. Klassificeringen kan därför, om inte särskilda undersökningar har gjorts, aldrig helt beskriva tillståndet/värdet hos recipienten. I Nacka tillämpas Stockholm Vattens modell på klassning vid recipientbedömning.

Klassificering av kommunens recipienter:

• **Mycket känsliga för mänsklig påverkan:**

Abborrträsk, Bagarsjön, Bastusjön, Dammsjön, Dammtorpssjön, Glasbrukssjön, Grötfatet, Karbosjön, Knipträsk, Krokträsk, Kvarnsjön, Kvarndammen, Kocktorpssjön, Koviksträsk, Lundsjön, Långsjön, Myrsjön, Rudträsk, Sandasjön, Skogsöträsk, Strålsjön, Söderbysjön, Tolbare träsk, Trehörningen, Vittjärn, Trollsjön, Ulvsjön, *Markinfiltretion inom skyddsområde för vattentäkt.*

• **Känsliga för mänsklig påverkan:**

Insjön, Sandasjön, Sicklasjön, Järlasjön, Källtorpssjön, Sågsjön, Ältasjön, Öringesjön, Vårsgärdssjön, Neglingemaren, Velamsundsviken, Kilsviken.

• **Mindre känsliga för mänsklig påverkan:**

Saltsjön- Höggarnsfjärden, Skurusundet, Erstaviken, Svindersviken, *Markinfiltretion utom skyddsområde för vattentäkt.*

Se detaljerad klassificering i Bilaga 2.



Muddring av igenväxande vik i Ältasjön

Foto: Birgitta Held-Paulie

2.4 Reningskrav

Alla dagvattnets problem kan inte på kort sikt lösas vid källorna eller genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Det finns därför ett behov att skydda recipenter och ekosystem från dagvattnets förningar genom renin av detta vatten.

Reningskraven för dagvattnet ska utgå från vad recipienten tål. Reningskraven kan sammanställas i en matris som dock endast är ett översiktligt hjälpmittel. Förutom föroreningshalterna i dagvattnet måste även recipientens totala föroreningsbelastning och vattenomsättning vägas in vid val av åtgärd.

Det övergripande sambandet mellan markanvändningen och reningskraven redovisas i bilaga 1. Dagvattnet kan renas lokalt i mindre anläggningar eller centralt i större reningsanläggningar

Sammanställning av reningskraven i Bilaga 1:

Recipient	Markinfiltretion möjlig			Sjöar och vattendrag	
	Förurenings- halter i dagvatten	Mindre känslig	Mycket känslig	Mindre känslig	Känslig
Låga	Infiltration och fördjupning utan rening	Ej tillåten. Förs till dagvattenledning	Ej rening	Ej rening	Rening eller till annan recipient
Måttliga	Infiltration och fördjupning (ev. rening)	Ej tillåten. Förs till dagvattenledning	Ej rening	Rening eller till annan recipient	Rening eller till annan recipient
Höga	Rening före Infiltration	Ej tillåten. Förs till dagvattenledning	Rening	Rening	Rening

Tabell 3.

Rening medför att fördjupade studier troligen måste göras för att avgöra vilken nivå och typ av reningsåtgärder som behövs.

3. Dagvattenkvalitet - Åtgärder

3.1 Angrip källorna

Allra bäst och mest hållbart är att begränsa föroreningarna redan vid källorna, innan de når sjöar och vattendrag. Det är ett långsiktigt arbete och i längden även mest kostnadseffektivt. Kommunen ska först och främst verka för att minska användning och utsläpp av ämnen som skadar ekosystemen, och där kommunen kan påverka utsläppen. Detta kan ske i detaljplanehandlingar, bygglov, exploateringsavtal, men också genom information till olika målgrupper.

Kommunen har framför allt möjlighet att begränsa tillförseln av tungmetaller, PCB, PAH och petroleumprodukter till dagvattnet. Dessa föroreningar är ej luftburna utan har lokalt ursprung och förekommer bl.a. i bygg- och anläggningsmateriel, i förbrukningsmateriel inom industrin samt ingår i dagvatten från trafik- och parkeringsytor. Byggnadsmaterial med tungmetaller bör undvikas. Vid nyexploatering ska krav ställas att utvändiga byggnadsmaterial med tungmetaller ex. zink, aluminium ska vara behandlade.

I det fortsatta arbetet med att begränsa tillförseln av föroreningar till kommunens sjöar och vattendrag via dagvattnet ska därför koppar, zink, kadmium, PCB, PAH och petroleumprodukter prioriteras.

Lämpliga åtgärder kan beskrivas i nedanstående matris:

Ämne	Åtgärd	Medel	Ansvarig Verksamhets- utövare	Tillsyns- myndighet
Koppar Zink Kad- mium	<p><u>Nybebyggelse:</u> Obehandlad zink (förzinkade ytor), koppar och kadmium ska undvikas i utvändiga byggnadsmaterial.</p> <p><u>Befintlig bebyggelse:</u> Tak, stuprör och hängrärror bör behandlas för att minska korrosionen. Vatten från koppartak bör renas. Tak av förzinkad plåt bör regelbundet behandlas för att minska utsläpp.</p> <p><u>Gator och parker:</u> Undvik obehandlad zink i nya stolpar och räcken. Vid underhåll målas obehandlad zink med zinkfri färg.</p>	<p>Planbeskrivning Exploateringsavtal Bygglov - Bygganmälan Produktvalsprincipen i Miljöbalken</p> <p>Information till Fastighetsägarna Ev. samråd med Länsantikvarien (kultur- byggnader)</p> <p>Intern information inom kommunen</p>	<p>Fastighetsägare Kommunen (miljö- och stadsbyggnadsnämnd, kommunstyrelse, teknisk nämnd)</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Fastighetsägare Kommunen Väghållare</p>	<p>Miljö- och stadsbyggnadsnämnd,</p> <p>Miljö- och stadsbyggnadsnämnd</p>

Ämne	Åtgärd	Medel	Ansvarig	
PCB	Sanering av fogmassor med PCB som finns i fastigheter och elanläggningar	Miljöbalken. Information och krav på fastighetsägare och andra verksamhetsutövare	Fastighetsägare Berörd verksamhetsutövare	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd
PAH	Verka för att kommunen och Nacka Energi både internt och vid upphandlade tjänster använder miljöanpassade metoder, drivmedel och materiel. (miljöklassad diesel och miljöanpassade oljer, fordons-tvätt med rening/cirkulering, däck utan HA-oljer etc.)	Intern information inom kommunen. Förfrågningsunderlag vid upphandling.	Upphandlande enheter	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Petroleumprodukter	Krav på skyddsåtgärder hos företag som hanterar produkter av mineralolja. Obligatorisk kontroll av oljecisterner.	Miljöbalken PBL	Fastighetsägare Berörd verksamhetsutövare (särskilt de som bedriver miljöfarlig verksamhet)	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd Räddningstjänst
Diverse ämnen	Inventering, sanering	Miljöbalken, Ansvarsutredning, Nyexploatering / Exploateringsavtal	Fastighetsägare, exploater	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd

Tabell 4.

3.2 Lokalt omhändertagande av dagvatten

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att man försöker efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning och infiltration i marken.

Lokalt omhändertagande av dagvatten används numera ofta som samlande benämning på olika åtgärder för att minska eller fördröja dagvattenavrinnningen från privat mark innan vattnet tillförs det allmänna dagvattensystemet. Tidigare har begreppet haft en vidare innehörd, men denna snävare definition gör att ansvarsgränserna blir tydligare. Lokalt omhändertagande av dagvatten blir därigenom ”privat” omhändertagande.

Sker det lokala omhändertagandet på allmän platsmark i de övre delarna av avrinningssystemet används då istället begreppet ”fördröjning nära källan”. Det är här frågan om anläggningar som ingår i det allmänna VA-systemet, för vilka kommunen har ansvar.

Dagvatten ska i största möjliga utsträckning, om det är lämpligt och möjligt, omhändertas lokalt. Även om minskningen av dagvattenavrinnningen från varje enskild fastighet inte är så stor, kan den sammantagna effekten av ett konsekvent utnyttjande av lokalt omhändertagande bli högst väsentlig.

Undantag där det inte är lämpligt eller möjligt att infiltrera:

- Marken innehåller föroreningar som kan föras vidare av det infiltrerade vattnet.
- Mycket känslig recipient eller ett skyddsvärt grundvatten förörenas av det infiltrerade vattnet.
- Befintlig bebyggelse och/eller anläggning skadas av det infiltrerade vattnet, eller att någon annan skada uppstår.
- Risk för halkskador när dagvatten leds över en yta.

Styrmedel för att anlägga LOD-anläggningar

- detaljplanebestämmelser
- exploateringsavtal
- dagvattentaxa..

I detaljplaneskedet ska en dagvattenutredning som redovisar lämpligheten/möjligheten att använda lokalt omhändertagande av dagvatten tas fram. Genom den nya Vattentjänstlagen är det möjligt att upprätta verksamhetsområde för lokalt bortledande av dagvatten. Huvudmannen kan ha anledning att bygga särskilda anordningar, t ex födröjningsmagasin och kortare ledningsnät för denna hantering. Dessa ska då anses ingå i den allmänna VA-anläggningen.

3.3 Drift och underhåll av gator och parker

Föroreningarna till dagvattnet kan minska genom att Nacka kommun, väghållare, fastighetsägare med flera:

- Håller hög städstandard på gatorna och sopar upp ämnen som i annat fall skulle förorena dagvattnet.
- Tar hand om miljöfarligt avfall (bilbatterier, bilvrak mm) som dumpas på gator och i parker.
- Undviker att gödslas park- och naturmark, för att minska mängden fosfor och kväve.
- Ser till att vatten och snö från parkernas hårda ytor (gångvägar m m) inte avleds till brunnar och ledningar utan infiltreras i eller leds över bevuxna ytor.

Där kommunen är väghållare sopas vägar efter snösmältningen. Gatubrunnar slamsugs enligt ett speciellt schema så funktionen upprätthålls. Massorna forslas bort och lagras i samråd med tillsynsmyndigheten. På sikt bör metoder för att rena detta vatten utarbetas.

3.4 Rening av dagvatten

Det går inte att ange generellt hur och var dagvattnet ska renas utan det måste avgöras från fall till fall utifrån berörd recipient samt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna i det enskilda fallet. Denna avvägning ska göras av Tekniska nämnden i samråd med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden såsom anges nedan under avsnittet Ansvarsfördelning. Utgångspunkten ska dock alltid vara miljöbalkens allmänna hänsynsregler.

Det finns ett stort antal möjliga reningsmetoder, t.ex. filter, oljeavskiljare, sedimentationsanläggningar och våtmarker. Det är svårt att generellt ange specifika reningskrav utan målsättningen är att vid nyexploatering ska belastningen på nedströms liggande vattenområden vara oförändrad jämfört med förhållanden innan exploateringen. Detta innebär att vid nyexploatering krävs det en dagvattenutredning som visar att de nya områdena inte innehåller en ökad föroreningsbelastning. För vissa vattenområden, t ex vid avrinning till sjöar med vattendomar, är även den hydrauliska belastningen (vattenflödet) av stor vikt. Dagvattenutredningen ska i dessa fall även belysa dessa konsekvenser.

När behov finns av anläggningar för rening eller utjämning av dagvatten ska dessa krav ställas i samband med framtagande av nya detaljplaner och regleras i eventuella exploateringsavtal. Det är då lämpligt att funktionskrav ställs på anläggningarna samt att krav ställs på den ansvarige för anläggningen att kontrollprogram och skötsel föreskrifter ska redovisas till tillsynsmyndigheten.



Anläggning för rening av dagvatten i Tyresö kommun

Foto: SWECO

3.5 Snöhantering

Snö som transporteras bort från tätbebyggda områden innehåller en mängd olika föroreningar. Nacka kommun har inte upprättat riktlinjer i form av standard- och funktionskrav för snöhantering och snöbortforsling.

Snö bortforslas endast i undantag. Den snö som bortforslas från såväl allmänna som privata trafikytor ska transporteras till det särskilt anlagda området för snölagring vid Apportvägen (Kärrdalens). För närvarande pågår ett arbete med att ta fram lokala tipplatser för att minska på snötransporterna.

I nu gällande väghållningsentreprenad åligger det entreprenören att, efter samråd med beställaren, bortforsla snö när behov föreligger av framkomlighets- eller trafiksäkerhetsskäl.

3.6 Spolvatten

Vatten som används för rengöring av tak, fasader, fordon, vid byggen m.m. kan innehålla ämnena i tabell 4. Sådant spolvatten bör renas innan det släpps ut i dagvattensystemet. Vatten från spolning av vägtunnlar får inte ledas till recipient eller reningsverk utan föregående rening. Tillsynsmyndigheten ska ange vilka krav som ska ställas i det enskilda fallet.

3.7 Borrvatten

Borrning för installation av bergvärmepumpar har på senare tid blivit allt vanligare. Borrvattnet som bildas vid borrningen innehåller borrkax från det urborrade berget. Borrkaxet bakar snabbt ihop sig och kan bilda hårdare bestående avlagringar om det avleds i ledningar. Detta kan orsaka stopp och nedsatt avledningsförmåga för ledningen.

Enligt Nacka kommuns allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna VA-anläggningen får fastighetsägare inte tillföra vätskor, ämnen eller föremål som kan skada ledningsnätet, inverka

skadligt på dess funktion eller på reningsprocessen i avloppsreningsverk eller på annat sätt medföra skada eller olägenhet. En fastighetsägare har heller inte rätt att släppa ut avloppsvatten efter den egena förbindelsepunkten. Tillsynsmyndigheten ska ange vilka krav som ska ställas i det enskilda fallet.

4. Dagvattenflöden och översvämningsrisker

4.1 Allmänt

Regn avdunstar, tas upp av vegetation, avrinner på ytan (dagvatten) eller infiltreras till grundvattnet. Yt- och grundvattenavrinning återgår så småningom till havet via bäckar och floder. På vintern, när marken är frusen, ser vattnets väg något annorlunda ut. Mycket vatten lagras upp i form av snö. Under snösmältning och långvariga nederbördspérioder är marken ofta vattenmättad och kan inte ta emot mer vatten. Vattnet rinner då till största delen direkt på ytan. Snabba avrinningsförlopp kan ge översvämnningar.

När man bygger hus och VA-ledningar måste man ta hänsyn till grundvattennivåer och risk för översvämnningar. Vatten i för stora mängder ger problem med fukt och översvämnningar. Husgrundar måste dräneras för att intestå under vatten och drabbas av fuktskador. Dräneringsledningarna måste vara på en nivå så att vattnet rinner från huset. Om huset ligger för lågt, t ex med källare, kanske vattnet måste pumpas ut. Finns dagvattenledning i gatan måste den ligga på en nivå så att vatten kan avledas.

I takt med att samhället utvecklas och expanderar ökar trycket på effektivare markanvändning. Detta innebär att fritidshusområden permanentas, områden förtätas eller kompletteras och att attraktiva områden, t ex med närhet till vatten, gärna tas i anspråk. I områden nära sjöar och vattendrag utgör översvämnningar en risk.

Instängda områden, är områden där vattnet på markytan inte kan ta vägen någonstans utan måste avledas i markförlagda ledningar. Här kan översvämnningar lättare inträffa och ledningar från sådana områden dimensioneras för högre flöden, än för områden där vattnet kan avrinna på t ex gator till ett dike eller en bäck.



Översvämmad tomtmark i Kummelnäs

Foto: Elisabeth Rosell

4.2 Klimat och översvämnningar

De förväntade klimatförändringarna innebär att översvämnningar kommer att ske oftare och att flödena blir högre. Då all fysisk planering bör ske långsiktigt är det relevant att ta hänsyn till förväntade klimatförändringar.

tade klimatförändringar redan idag. I en forskningsrapport bedöms årsnederbörden öka med 20-30 % de närmaste 100 åren (SweClim 1998).

4.3 Avrinningsområden

Ett ”avrinningsområde” är det landområde, inklusive sjöar, som avvattnas via samma vattendrag. Området avgränsas av topografin som skapar en vattendelare. Det vill säga all nederbörd som faller inom avrinningsområdet rinner ut i havet via enbart ett vattendrag. Genom utbyggnad av dagvattnledningar kan det naturliga avrinningsområdet förändras.

4.4 Miljödomar / Sjöar

Några vattendrag i kommunen är reglerade genom gamla vattendormar. I dessa domar kan anges inom vilka nivåer en sjös vattenstånd får variera emellan. Normalt har dessa sjöar ett dämmme, där sjöns vattennivå bestämts. Vattendormarna är ca 50-60 år gamla, den senast prövade vattendomen som reglerar vattennivån i en sjö är från 1979 och gäller Ältasjön.

4.5 Torrläggningsföretag

För att ge bästa möjliga förutsättningar för att kunna producera råvaror till livsmedel har åkermarken täckdikats, markavvattnats, dränerats och torrlagts. Inom många områden har det bildats rättsligt gällande vattensamfälligheter med syfte att avvattna markområden.

De vattensamfälligheter som bildats genom förrättning är rättsligt gällande. Detta innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits för exempelvis diken och vattenområden i förrättningshandlingarna gäller med samma rätt som en vattendorf.

4.6 Dränvatten

Dräneringsvatten från fastigheter har i äldre tider anslutits till spillvattennätet. Det innebär att det avleds till reningsverk. Numera får dränvatten inte tillföras spillvattennätet.

Om dräneringsledningarna runt hus är direkt anslutna till den dagvattenförande ledningen i gatan, kan vatten vid kraftiga regn stiga upp i fastighetens dräneringssystem. Detta kan i olyckliga fall leda till att vatten tränger in genom källarvägg eller källargolv.

4.7 Vattenomsättning i sjöar

Försämrar man en sjös vattenomsättning så kan effekten bli en försämrad vattenkvalitet. Att avleda dagvatten inom en sjös naturliga tillrinningsområde till något annat område kan därmed medföra stora konsekvenser för sjön.

4.8 Kända problem

Exploateringsområden

Vid exploatering av ytor som ska anslutas till befintliga system kan avvattningen av den ytterligare hårdgjorda ytan innebära att dagvattensystemen överbelastas. Detta kan leda till källar- och marköversvämningar. Minskad infiltration i området kan bidra till höjda grundvattenstånd.

Förnyelseområden

I förnyelseområden byggs i regel endast kommunala vatten- och spillvattensystem ut. Dagvattnet avses lösas lokalt genom infiltration och naturlig avrinning. I förnyelseområden minskas grundvattenuttag och ofta fälls stora befintliga träd m.m. och detta kan leda till höjda grundvattenstånd och problem med dagvattenavrinningen.



Översvämnning på vägmark i Kummelnäs

Foto:Elisabeth Rosell

Klimatförändringar och översvämningsområden

Klimatsimuleringar visar på ett mildare klimat i Sverige i framtiden. Höga flöden under sommar och höst beräknas bli vanligare. Naturvårdsverket anger att nederbördens under det närmaste seklet kommer att öka mellan 5-25 procent. Det innebär risk för översvämnningar i områden där dagvattenledningar är dimensionerade efter andra förutsättningar. Kraftigare regn kan också få konsekvenser på insjöarnas vattennivåer. Avleds mycket dagvatten till en sjö kan sjön betraktas som en del i dagvattensystemet. De sjöar som är reglerade har en bestämd tröskel som reglerar flödet ut från sjön. År utflödet begränsat i förhållande till tillflödet innebär detta att vattennivån i sjön höjs med risk för skada på egendom. I dessa sjöars tillrinningsområden är det särskilt viktigt att beakta hur dagvattenfrågan ska lösas alternativt att nya tillstånd enligt miljöbalken söks för att ändra dämmets flöde, ex. Ältasjön. Problem kan även uppstå för sjöar som har en stor dagvattentillrinning som saknar miljödom, ex. Myrsjön.

Drift

Det är viktigt att driften av dagvattendiken och utlopp från sjöar sköts. Detta är huvudmannens ansvar. Huvudmannaskapet kan vara enskilt, kommunalt, statligt eller samfällt. Se under kapitel 6, Ansvarsfördelning.

5. Dagvattenflöden - åtgärder

5.1 Riktlinjer för beräkning

För beräkning av flöden och dimensionering av allmänna avloppsledningar har anvisningar utgivits av Svenskt Vatten, tidigare VAV. Publikationen VAV P28 har alltsedan utgivningen 1976 använts flitigt av kommuner och konsulter. Publikationen har haft stor genomslagskraft, även vid juridiska bedömningar av skadeståndsskyldighet vid inträffade källaröversvämnningar. Mycket av analysarbetet har förändrats, framförallt med hjälp av olika datoriserade beräkningsmodeller. Med hjälp av dessa kan en större hänsyn till samverkan mellan avrinning från delområden och ledningssystemet. Beräkningarna kan göras för långa, verkliga regn i stället för modellregn. En översyn av anvisningarna har gjorts och i publikation Svenskt Vatten P90 som kom 2003 har dimensioneringskriterierna översatts till mer allmänna funktionskrav.

”Generellt gäller som funktionskrav att dagvattenförande avloppsnät ingående i allmän VA-anläggning med avseende på risk för källaröversvämnning skall anordnas och skötas så att de mest utsatta fastigheterna statistiskt sett inte löper risk att drabbas av översvämnning via avloppsservis med kortare återkomsttid än 10 år.”

I P90 ställs följande funktionskrav på dagvattensystem:

- Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för besvärande dämning minimeras.
- Eftersom markytan är dagvattenledningarnas dämningsnivå förutsätter detta att effekterna av denna dämning inte ger negativa verkaningar för bebyggelsen.
- Dagvatten från hårt smutsade hårdgjorda ytor såsom trafikleder, starkt trafikerade centrumområden och industriområden kan behöva genomgå rening före utsläpp till känsliga recipenter.

I P90 ställs följande funktionskrav på dränvattensystem:

- Dränering ska anordnas så att markens naturliga grundvattennivåer i möjligaste mån bibehålls.
- Dränvatten bör avledas skilt från spillovatten.
- Om husgrundsdräneringar ansluts till dagvattenledning eller kombinerad ledning bör anslutningen utformas på sådant sätt att allvarliga konsekvenser undviks vid överbelastning av det allmänna systemet.

5.2 Översvämningsområden

I Nacka ska man inte planera för källare om man inte kan visa att det går att bygga utan att påverka nedströms liggande fastigheter. En särskild utredning ska krävas av fastighetsägaren innan bygglov för källare kan ges.

Klimatforskare gör bedömningen att havsnivåerna kommer att höjas i framtiden, på grund av rådande klimatförändringar. Lågt belägna strandpartier utgörs ofta av lokala, instängda områden. Vid planering av nya områden och vid bygglovgivning bör hänsyn tas till höjda avrinnings- och bräddningsnivåer.

5.3 Magasin och fördräjning

Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till sitt naturliga kretslopp. Detta kan ske genom att avrinningen från hårdgjorda ytor avleds till lämpliga vegetationsklädda ytor, där det kan infiltrera. Den enklaste metoden är ett stuprör med utkastare över en gräsyta, som är planerad så att vattnet

rinner bort från huset och infiltreras i marken. Vattengenomsläpliga beläggningar kan anläggas på parkeringsytor. Stenkistor i mark liksom gröna tak kan fånga upp och bromsa avrinningen.

Det vatten som inte kan infiltreras nära källan bör helst avledas i öppna avledningsstråk. Då utjämnas det avrinnande flödet, samtidigt som en viss avskiljning av föroreningar sker. Särskilda svackdiken kan anläggas eller befintliga diken och bäckar nyttjas.

Om det avrinnande dagvattnet inte kan tas om hand inom det område där det genereras, kan man anlägga fördröjningsanläggningar längre ner i systemet. Dessa anordnas vanligen både för fördröjning och för behandling av vattnet. En fördröjningsanläggning kan utformas som en öppen damm, en tillfällig uppdämning på särskilda översvämningsytor eller som ett slutet magasin.

5.4 Dräneringsvatten

Vid nybyggnad av hus med källare bör man inte tillåta självfallsanslutning av husdränering till kommunens dagvattenförande ledning. Istället bör man kräva pumpning av dräneringsvattnet. Detta är det säkraste sättet att undvika att dagvatten tränger upp i dräneringssystemet.

5.5 Miljödomar, nyprövning

När förhållandena ändras inom ett avrinningsområde, t ex. när marken exploateras och fler ytor hårdgörs, så ändras markens förutsättningar att hålla vatten. Konsekvensen blir att det blir en snabbare tillrinning till sjöarna. Om inte dämmena är tillräckligt anpassade för en snabbare tillrinning så innebär detta att sjöarnas vattennivå stiger snabbare än avrinningen från sjön medger. Det blir då risk för översvämnningar runt dessa sjöar. Pga. klimatförändringar som bl.a. kan innebära kraftigare regn så ökar även detta risken för höjda vattennivåer i insjöarna. Det finns därför anledning till att se över hur gamla vattendomar kommer att klara nya förutsättningar med ökade flöden. Ett exempel är regleringen vid Dammtorpssjön - Ältasjön som redan idag orsakar problem med höga nivåer i Ältasjön.

Många sjöar saknar vattendomar och behov finns att reglera sjöarnas högsta vattennivåer för att förhindra att problem uppstår med översvämnningar, ex. Bagarsjön och Sågsjön.

I de fall otidsenliga vattendomar finns bör kommunen påtala detta för länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet. Frågan bör även tas upp med ansvarig för dämet, i Ältasjöns fall Stockholms kommun. I de fall där vattendom saknas och kommunen befarar att problem kan uppstå bör kommunen överväga att söka tillstånd enligt miljöbalken (tidigare vattendom).

6. Ansvarsfördelning

6.1 Kommunalt ansvar

Kommunen har ett övergripande ansvar för den lokala samhällsutvecklingen och bebyggelseplaneringen. Genom plan- och bygglagen och det så kallade planmonopolet är det kommunen som fattar beslut om planläggning för bebyggelse. Det är kommunen som har det övergripande ansvaret för planering och utsläpp av dagvatten. Inom planlagda områden betraktas dagvatten som avloppsvat-ten enligt miljöbalken. Det innebär att när det gäller avvattnning av bebyggda fastigheter inom plan-område är det kommunen som har ansvar för att bedöma om det krävs någon form av allmän dag-vattenanläggning eller om ansvaret helt kan läggas på fastighetsägaren.

Om allmän vatten- eller avloppsanläggning behövs, upprättas verksamhetsområde för aktuell vat-tentjänst och detta ligger till grund för avgiftsuttag. Grunden för den kommunala VA-verksamheten är att den bedrivs i ett taxekollektiv. Det betyder att alla som är anslutna och har betalat anläggningsavgift ingår i VA-kollektivet. VA-kollektivet och skattekollektivet är därmed inte desamma. Enligt kommunallagen får en verksamhet som är avgiftsförskattad inte ta ut högre avgifter än vad som motsvarar kostnaderna. Detta för att förhindra förtäckt särbeskattning. Enligt Vattentjänstlagen får VA-huvudmannen (ägaren) ta ut avgifter som motsvarar nödvändiga kostna-dar för att ordna och driva VA-anläggningen. Det finns dock ingen skyldighet att avgiftsförskattad verksamheten, den kan skattefinansieras helt eller delvis.

Enligt Vattentjänstlagen fastställer Kommunen och inte huvudmannen verksamhetsområdet, även för dagvatten. I Nacka är Tekniska nämnden huvudman för VA-anläggningen.

Planenheten

Många frågor ska klartläggas i inledningsskedet av planprocessen som underlag för det fortsatta arbetet. Kommunen har planmonopol och det är kommunens planenhet som utarbetar förslag till detaljplaner och områdesbestämmelser som kan reglera dagvattenhanteringen i ett område. Kom-munfullmäktige respektive Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (enkelt planförvarande) antar pla-nerna.

Översiktlig planering

Översiktsplaner bör visa den övergripande strukturen av avrinningsområdena samt var in- och ut-strömningsområdena är belägna. Naturområden kan behöva avsättas om de har stor betydelse för den hydrologiska balansen sett över ett större område, för öppen transport eller infiltration. Över-siktsplaner bör ange var dammar, våtmarker eller dylikt kan behöva anläggas, var översvämnings-risker föreligger samt vilka recipenter som är särskilt känsliga.

Detaljplanering

När en plangrupp fått i uppdrag att ta fram en detaljplan är det viktigt att ett tidigt samarbete mel-lan exploater/byggherre, VA-enhet, miljö och natur & parkenhet inleds. Härigenom kan man max-imera flerutnyttjande av mark för park, rekreation, dagvattenhantering, pedagogik med mera. För-utsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska utredas. Hänsyn måste tas till eventuella markföröreningar och föröreande verksamheter. Kommunen måste vara säker på att de naturliga förutsättningarna medger lokalt omhändertagande av dagvatten annars kan skadeståndsskyldighet uppstå.

Detaljplanen ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvaret för att genomföra detta. Huvudprincipen är att flödena från området inte ska öka jämfört med innan exploatering. Exempel på faktorer som påverkar dagvattnet och som bör beaktas i planarbetet är befintliga torr-läggningsföretag, höjdsättning, lokalisering och materialval.

Dagvattenutredningar ska tas fram och dessa ska beskriva hur avrinningen ska säkras, till exempel med hjälp av u-områden och servitut. Dagvattenmängder från området före och efter exploatering samt föroreningsmängder ska redovisas. Tillgänglig mark för infiltration bör redovisas, liksom hur dagvattnet kan tas omhand lokalt.

Aktiviteter i området ska beskrivas, inklusive antal fordonsrörelser och transporter av skadliga ämnen, såsom diesel.

Eventuella krav på lokalt omhändertagande av dagvatten inne på tomtmark skrivs in i planbestämmelserna, men tas även upp i planbeskrivningen. I det fall fördröjning av dagvatten ska ske på allmän platsmark måste man i planen reservera utrymme för detta. Genom att påverka höjdsättningen av planområdet kan man förbättra förutsättningarna för omhändertagandet av dagvattnet.

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten tillhör Miljö- och stadsbyggnadsprocessen. Exploateringsenheten bevakar kommunstyrelsens intressen i kommunens exploaterings/investeringsprojekt i stadsbyggnadsprojekt, nämligen kommunens mark och ekonomi och även bostäder och arbetsplatser. Exploateringsenheten upprättar projektkalkyler, belyser de ekonomiska frågorna i projekten och ansvarar för genomförandefrågorna i projekten och för projektens genomförande. Exploateringsenheten ansvarar även för upphandlingar inom projekten.

I förnyelseprojekt handlar exploateringsenheten upp dagvattenutredningar. Utredningarna ska belysa geohydrologen och dagvattenavledningen inom planområdet och om så behövs också för omkringliggande områden.

Vid kontakter med byggherrar/exploatörer bör exploateringsenheten i ett tidigt skede göra en lokaliseringssprövning i samråd med planavdelningen. Exploatören/verksamhetsutövaren ska också uppmärksammas på dagvattenstrategins riktlinjer.

Exploateringsavtal

Krav på dagvattenhantering i enlighet med kommunens riktlinjer bör skrivas in i exploateringsavtalet. Det är viktigt att blivande fastighetsägare får information om gällande riktlinjer, exempelvis genom utdelning av denna strategi.

Miljöenheten

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är tillsynsmyndighet och kan via miljöenheten ställa de krav som behövs för att miljöbalkens bestämmelser efterlevs. Krav kan preciseras på att dagvattnet ska hålla viss vattenkvalitet innan avledning får ske till yt- eller grundvatten. När beslut fattas om försiktighetsmått till skydd för en recipient ska den miljömässiga nyttan vägas mot den ekonomiska rimligheten.

Miljöenheten ska genom tillsyn av verksamheter, såväl privata som kommunala och statliga, kontrollera att dagvattenhanteringen bedrivs i överensstämmelse med miljöbalken, dagvattenstrategin samt av kommunen eventuellt fastställda miljö- och vattenprogram.

Bygglovenheten

I detaljplaner för nya bebyggelseområden kan krav ställas på att dagvatten inne på tomtmark ska tas om hand lokalt. Den som ansöker om bygglov ska då i bygglovskedet redovisa hur kravet om

lokalt omhändertagande av dagvatten uppfylls för att kunna få bygglov. Uppföljningen av dessa krav bör göras av bygglovensheten i bygglovskedet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov.

En viktig förutsättning för lokalt omhändertagande av dagvatten är att det finns reglerat i form av planbestämmelse eller i avtal. Om lokalt omhändertagande av dagvatten inte är reglerat i detaljplan eller om området inte är detaljplanlagt ska bygglovshandläggaren som upplysning ta upp en punkt i beslutet om hur dagvattnet bör tas omhand.

Byggherren ansvarar för att dagvattnet hanteras på det sätt som lagen kräver. Innan byggstart sker alltid ett byggsamråd. Berörda parter: byggherren, dennes kvalitetsansvarige och kommunens bygghandläggare på bygglovenheten deltar. På byggsamrådet redovisas dagvattenhanteringen. Om det är verksamheter som riskerar att förorena dagvattnet ska samråd ske med miljöenheten. Detta gäller vid anläggandet av stora taktytor och parkeringsplatser, körytor för tung trafik med mera. Vid byggsamrådet fattar kommunens bygghandläggare beslut om kontrollplan. Där ska dagvattenanläggningen ingå som en kontrollpunkt. Den kvalitetsansvarige ska bestyrka att anläggningen utförts i enlighet med beslutet om kontrollplan.

VA-enheten

VA-enheten förvaltar den allmänna VA-anläggningen under Tekniska nämnden. VA-enheten ansvarar för dagvatten inom verksamhetsområde för dagvatten eller avlopp (begreppet avlopp innefattar spillvatten och dagvatten). VA-verksamheten svarar för rening av det dagvatten som uteslutande kommer från fastigheter om föroreningen är diffus, det vill säga föroreningen härrör från flera små källor. Om dagvattenföroreningen kommer från enskild verksamhetsutövare ska denne bekosta och utföra åtgärder som i första hand ska förläggas till den egna fastigheten.

Enligt Vattentjänstlagens §13 är det inte VA-huvudmannens ansvar att ta hand om skötsel av vägdike, rännstensbrunn och ledning som förbinder brunnen med allmän avlopsledning.

VA-enheten ska i planarbetet bistå med sin kunskap om bl.a. befintliga dagvattenförhållanden och möjliga åtgärder.

Trafik, Natur & Fritids-enheten

Trafik, Natur&Fritids-enheten är under Tekniska nämnden huvudman för dagvatten från Nacka kommuns huvudleder, gator, vägar, parkeringar, gång- och cykelvägar, hållplatser och terminaler där kommunen är väghållare samt för allmänna grönytor, naturreservat och skogsfastigheter. Vid dagvattenåtgärder på parkmark har enheten en viktig roll att bevaka biologisk mångfald och att förena estetik med funktion och säkerhet.



Luft- och dagvattenbrunn Clarova ställs på skelettskärven när man nått rätt nivå på skelettlaget.

Foto: Ur Handbok - växtbäddar för stadsträd i Stockholm, Stockholms stad

Bygg & Väg -enheten

Bygg&Väg-enheten ansvarar under Tekniska nämnden för avledning och omhändertagande av dagvatten från ytor där kommunen är väghållare samt skötsel av dagvatteninstallationer härförda till dessa ytor. Enheten ansvarar för rännstensbrunn med tillhörande servis.

6.2 Övrigt ansvar

Verksamhetsutövare, väghållare, fastighetsägare m.fl. har ansvaret för att dagvattenanläggningar anläggs och sköts i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Produktsvalsprincipen i miljöbalken gäller för verksamhetsutövare. Om dessa inte tar sitt ansvar har Miljö- och stadsbyggnadsnämnden möjlighet att ingripa med stöd av miljöbalken mot användning av ämnen som förorenar dagvattnet närliggande bättre alternativ finns.

Väghållaren ansvarar för det som är undantaget från den allmänna VA-anläggningen. Ränsten, rännstensbrunn och ledning som förbindar sådan brunn med allmän avloppsledning samt vägdike ingår inte i allmän VA-anläggning. Även om den nya Vattentjänstlagen ger möjlighet att ta ut avgifter för dagvattenavledning genom lokalt omhändertagande, och denna sker via anordningar som inte ingår i den allmänna VA-anläggningen, bör dessa fortfarande härföras till väg eller gata. I förrabeten till den nya Vattentjänstlagen har man har inte funnit skäl för någon förändring på denna punkt.



Skador på väg orsakade av bristfällig dagvattenhantering

Foto:Elisabeth Rosell

Vägverket

Vägverket är väghållare för det allmänna nationella vägnätet, i Nacka gäller det Värmdöleden, delar av Järlaleden, Lagnövägen, Ältavägen och Tyresövägen. En överenskommelse om ansvar och fördelning av kostnader mellan Vägverket och Nacka kommun bör träffas.

När Vägverket byggt ledningar och dagvattenreningsanläggningar finns ingen anledning att upprätta verksamhetsområde för dagvatten, då något behov inte finns.

Vägföreningar

Det finns fler än 20 anläggningssamfälligheter (vägföreningar) i Nacka. Som väghållare ansvarar dessa för ränsten, ränstensbrunn och ledning som förbinder sådan brunn med allmän avloppsledning samt vägdike.

Fastighetsägare/ verksamhetsutövare

Alla verksamhetsutövare är ansvariga för att inte släppa ut förorenat dagvatten eller förvara kemikalier på ett sätt som innebär betydande risk för läckage.

De enskilda fastighetsägarna är ansvariga för dagvatten. Den som bygger måste anpassa sig till förhållandena och får inte fylla igen vattenvägar om det skulle medföra problem för någon annan eller att dagvatten rinner över på annans tomt och orsakar olägenheter. Vid eventuella tvister är det grannerättsliga regler enligt kap 3 i Jordabalken som gäller.

Exploatörer/verksamhetsutövare ska redovisa hur dagvattenstrategins riktlinjer ska följas i samband med exploatering eller omfattande ombyggnationer av en fastighet. Uppgifterna ska redovisas senast i samband med byggsamråd.

Följande uppgifter bör finnas i redovisningen:

- Redovisning av dagvattenmängder från området före och efter exploatering, samt mängd dagvatten som alstras inom fastighet från tak- respektive körytor och parkeringar.
- Tillgänglig mark för infiltration och hur stor del av dagvattnet som avses infiltreras.
- Redovisning av hur dagvattnet ska tas omhand lokalt med konstruktionsskisser och beskrivning. Vid markförhållanden som omöjliggör lokalt omhändertagande ska samråd ske med kommunen.
- Beskrivning av aktiviteter i området, inklusive antal fordonsrörelser och transporter av skadliga ämnen, såsom diesel.
- Föroreningsmängder från området.
- Oljeavskiljares typ och reningseffekt.
- Drift- och underhållsinstruktioner, inkl driftsansvarig.

7. Dagvattentaxa - Förarbeten till den nya Vattentjänstlagen

7.1 Avgiftsskyldighet

Avgiftsskyldighet för bortledande av dagvatten från fastigheten

I många fall kan avvattningen av fastigheter i ett område ske miljömässigt bättre genom olika former av lokalt omhändertagande (s.k. LOD), dvs. bortledande som inte alltid kräver ett särskilt ledningsnät. Det från avgiftssynpunkt enda intressanta är om den utförda avvattningsanläggningen faktiskt fungerar eller inte. Det blir här liksom i övrigt huvudmannens sak att välja den bästa tekniken.

Skyldigheten att betala avgifter för vattenavledningen bör vara beroende av fastighetens behov av denna vattentjänst. Om behovet kan tillgodoses genom den allmänna anläggningen utan att ordna servisledningar till fastigheterna, bör avgiftsskyldighet uppkomma under samma förutsättningar som annars, dvs. när fastigheterna får tillgång till den via en upprättad förbindelsepunkt. Det innebär att avgiftsskyldighet också kan uppkomma för obebyggda fastigheter som enligt en detaljplan är avsedda att bebyggas. Andra obebyggda fastigheter bör inte kunna avgiftsbeläggas.

Detta är värt att notera, eftersom verksamhetsområdet för tjänsten dagvatten med den nu gällande avlopsdefinitionen också kommer att kunna omfatta fastigheter som inte ligger i ett detaljplane- lagt område. I avsaknad av en förbindelsepunkt behövs en reglering av när avgiftsskyldigheten skall inträda i dessa fall och överväganden om hur rättsförhållandet i övrigt påverkas av att inte vara ledningsbundet. Avgiftsskyldigheten bör inträda när huvudmannen har utfört en sådan dagvattenanläggning och underrättat fastighetsägaren om detta.

Avgiftsskyldighet för bortledande av dagvatten från allmän platsmark

Det är ändamålsenligt att kommunen – utan att vara bunden av detaljplaneregleringen – på vanligt sätt får bestämma ett verksamhetsområde också för dagvattentjänsten. En avgiftsskyldighet för bortledande av dagvatten från allmänna platser gör att verksamhetsområdet inte bör vara större än vad som tydligt kan anses ligga i VA-kollektivets intresse.

Förutom detaljplanereglerade områden, som alltid skall ingå, bör till verksamhetsområdet inte föras andra områden än sådana för vilka bebyggelsen, i första hand bostadsbebyggelsen, kräver att VA-frågorna lösas i ett större sammanhang. Det största verksamhetsområdet för bortledande av vatten från allmänna platser kommer därmed i princip att sammanfalla med verksamhetsområdet för avvattnning av enskilda fastigheter. På samma sätt som för andra vattentjänster bör det kunna finnas flera från varandra skilda verksamhetsområden för bortledande av vatten från allmänna platser inom en och samma kommun.

Inom ett bestämt verksamhetsområde bör avgifter kunna tas ut för att vatten genom den allmänna anläggningen leds bort från allmänna platser. Avgiftsskyldigheten bör gälla först efter det att de åtgärder som behövs för bortledandet har vidtagits och fastighetsägarna underrättats om detta. Platser inom verksamhetsområdet som funktionellt och i övrigt motsvarar vad som typiskt sett redovisas som allmän plats i en detaljplan, vare sig de ligger inom eller utanför planlagt område, bör omfattas av bestämmelsen om avgiftsskyldighet. Även inom ett planlagt område kan det finnas platser som på detta sätt motsvarar en allmän plats utan att vara redovisade som sådana i planen.

Kostnader för rening av det vatten som leds bort

Av bestämmelserna om avgiftsskyldigheten bör det klart framgå att avgifter för bortledande av vatten också skall täcka kostnaderna för den rening av vattnet som behövs från miljö- och hälso-skyddssynpunkt.

7.2 Övergripande principer

För att finansiera omhändertagande av dagvatten i det allmänna ledningsnätet, inklusive reningsåtgärder, bör en dagvattentaxa avseende brukningsavgifter införas.

Lagen om allmänna vattentjänster, som ersatt Lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, trädde i kraft 2007-01-01. Den nya lagen innebär att den gamla VA-lagens grundläggande innehåll i allt väsentligt behålls.

I ett väsentligt avseende förändras dock rättsläget, nämligen i fråga om beslutsordningen för föreskrifter om taxa och beslut om verksamhetsområde samt för allmänna bestämmelser om användningen av den allmänna va-anläggningen. Enligt den gamla VA-lagen är det huvudmannen som har beslutsrätten. Med hänsyn till regeringsformens bestämmelser om normgivning ska kommunen meddela taxeföreskrifter och, efter bemyndigande från regeringen, allmänna bestämmelser om användandet.

Kommunen skall också bestämma verksamhetsområdet för en allmän va-anläggning. Det innebär att kommunen efter den nya lagens ikrafträdande måste meddela nya föreskrifter om taxa och bestämmelser för användningen. Däremot anses det inte nödvändigt att kommunen måste meddela nya beslut om verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. Ett av huvudmannen fastställt verksamhetsområde enligt den gamla VA-lagen bör kunna fortsätta att gälla även enligt den nya lagstiftningen. Varje förändring av verksamhetsområdet efter ikrafträdandet av den nya lagen förutsätter däremot nya beslut om verksamhetsområdet, men för detta krävs inga övergångsbestämmelser.

För att meddela nya taxeföreskrifter och allmänna bestämmelser behöver kommunerna få skälig tid. Regeringen har bedömt att två år efter den föreslagna lagens ikrafträdande bör räcka. Tills dess bör de föreskrifter och bestämmelser som huvudmannen meddelat med stöd av den nuvarande VA-lagen fortfarande gälla.

Principer för dagvattentaxa ska utgå från den nya lagens principer.

- Huvudmannen får möjlighet att ta ut både anläggnings- och brukningsavgift för dagvatten även om det inte upprättas någon särskild förbindelsepunkt för ändamålet.
- Huvudmannen får möjlighet att inrätta ett särskilt verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att tjänsten att avvattna fastigheter, gator och andra allmänna platser inte längre blir avhängigt om de finns inom detaljplanelagt område.
- Den som svarar för att allmänna platser ställs i ordning och underhålls skall också stå för eventuell reningskostnad.
- Möjliga undantag från avgiftsskyldighet inom verksamhetsområdet göras om brukaren kan visa på ett bättre eget alternativ att omhändertaga dagvattnet (LOD exempelvis) än vad huvudmannen kan erbjuda.
- Inom detaljplanelagt område får inte avgiften för fastighetsägaren överskrida planområdets egna behov. Det innebär att kostnaden för avledning av vatten från huvudleder eller stora allmänna platser skall bäras av den som svarar för att platserna ställs i ordning och underhålls (Vägverket eller Kommunen).

8. Genomförande och förslag till fortsatt arbete

Tekniska nämnden har huvudansvaret för att genomföra dagvattenstrategin. Nämnden måste därför tillse att det finns kunnig och engagerad personal för dagvattenhanteringen. Kommunens verksamheter måste också avdela personal så att dagvattenstrategin accepteras och tillämpas på ett bra sätt i verksamheternas arbete.

En medvetenhet om dagvattenfrågorna måste finnas i alla skeden såväl i översiktplanering, detaljplanering, bygglovsgivning, projektering och vid anläggning. Ju tidigare i planprocessen som de naturliga förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten beaktas, desto större hänsyn kan tas till dem.

8.1 Information och utbildning

Berörda parter så som fastighetsägare, tjänstemän, politiker, konsulter och allmänheten ska informeras för att dagvattenstrategin ska kunna genomföras. Informationen måste anpassas till olika målgrupper och olika informationsskrifter bör tas fram för dem. Tekniska nämnden och Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden är ansvarig för att aktuell information finns.

8.2 Fortsatt arbete

Dagvattenhanteringen berör flera olika enheter inom den kommunala verksamheten och genomförandet är beroende av en god kommunikation mellan dessa. Samverkan och samsyn är viktig varför dagvattengruppen bör fortsätta sitt arbete. Representanter från Teknik samt från plan-, exploaterings, miljö- och bygglovsenheten ska ingå i gruppen. Gruppen ska följa utvecklingen inom dagvattenområdet, föreslå åtgärder, diskutera arbetssätt samt arbeta med erfarenhetsåterföring och avvikelerapportering.

Inventeringar som bör utföras

- Vägverkets anläggningar i Nacka bör inventeras.
- Befintliga verksamhetsområden för dagvatten i Nacka bör inventeras.
- Tillrinningsområden, föroreningar och flöden till insjöarna bör kartläggas.
- Grundvattnets och sjöars nivåer bör mätas kontinuerligt och dokumenteras.
- Kartläggning och dokumentation av dagvattenreningsanläggningar inom kommunen.

Överenskommelser som bör slutas

En överenskommelse om ansvar och fördelning av kostnader avseende Vägverkets anläggningar i Nacka, exempelvis Danvikslösen, bör träffas mellan Vägverket och Nacka kommun.

Dokumentation

Inventeringar och kartläggningar ska redovisas i kommunens GIS-system.

Dagvattentaxa

För att finansiera omhändertagande av dagvatten i det allmänna ledningsnätet, inklusive reningsåtgärder, bör ett förslag till ny taxa innehållande en dagvattentaxa avseende brukningsavgifter tas fram.

Övrigt

Vid bygglovprövning bör dagvattenkompetens inhämtas vid handläggning av ärenden. Vid uppkomna problem i efterhand ska bygglov kontaktas.

Sjöar och andra vattenområden i Nacka kommun



AVLEDNING OCH RENINGSKRAV FÖR DAGVATTEN

Markanvändning	Förurenings-halter	Mottagare/recipient för dagvatten enligt Bilaga 3			Sjöar och vattendrag		
		Mark					
Kvartersmark							
• Villaområden inkl. lokalgator	Låga	Infiltration möjlig	Infiltration inte möjlig	Mindre känslig	Känslig	Mycket känslig	
• Flerfamiljshus inkl. parkeringsytor och lokalgator	Måttliga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning	Ej renin	Ej renin	Ev. renin	
• Centrum med torg och parkeringsytor	Måttliga - Höga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning	Ev. renin	Rening	Rening	
• Industriområden inkl. lokalgator	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Rening	Rening	
• Industriområden inkl. lokalgator	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Rening	Rening	
Allmän mark							
• Lokalgator < 8000 f/dygn	Låga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Ej renin	Rening	
• Lokalgator 8-15000 f/dygn	Låga - Måttliga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Ej renin	Rening	
• Trafikleder > 15 000 fordon/dygn	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Rening	Rening	
• Trafikleder > 30 000 fordon/dygn	Höga	Rening före infiltration	Rening före dagvattenledning	Rening	Rening	Rening	
• Parker och naturmark	Låga	Infiltration	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Ej renin	Ej renin	

RECIPIENTKLASSIFICERING**• Mycket känsliga för påverkan av dagvatten**

Recipient	Känslighet för				Kommentar
	Organiska föroreningar, tungmetaller	Närsalter	Förändringar i vattenomsättningen		
Abborrträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i naturreservat
Bagarsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde
Bastusjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Bräddavlopp avlopps-pumpstation
Dammsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i naturreservat
Grötfatet	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Dammtorpssjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i blivande naturreservat Natura 2000
Glasbruksjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Ingår i blivande naturreservat
Karbosjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde
Knipträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i blivande naturreservat
Krokträsknen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i blivande naturreservat
Kvarnsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Kvarndammen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Koviksträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Vattendom för uttag av vatten
Kocktorpssjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde
Lundsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i naturreservat
Långsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Naturreservat
Myrsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Ingår i blivande naturreservat
Näckdjupet	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Rudträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Sarvträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Sandasjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Reservvattentäkt

Skinnmossen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Skogsöträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Strålsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Stort rekreativt värde Naturreservat
Söderbysjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Stort rekreativt värde Natura 2000
Tollare Träsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Blivande naturreservat
Trehörningen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Trollsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Ulvsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Stort rekreativt värde
Vittjärn	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Ingår i blivande naturreservat
Övre Glasbruksjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Ingår i blivande naturreservat
Markinfiltretion <u>inom</u> skyddsområde för vattentäkt Sanda- sjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Påverkan på vattenkvalitén

• **Känsliga för påverkan av dagvatten**

Recipient	Känslighet för			Anmärkning
	Organiska för- oreningar, tungmetaller	Närsalter	Förändringar i vat- tenomsättningen	
Insjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	Naturreservat
Järlasjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	Recipient och brädd för av- loppspumpstationer
Sicklasjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	Recipient och brädd för av- loppspumpstationer
Källtorpssjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	
Sågsjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	
Ältasjön	Känslig	Känslig	Känslig	Recipient och brädd för av- loppsrensing
Öringesjön	Känslig	Känslig		
Neglingemaren	Känslig	Känslig	Mindre känslig	Delar i naturreservat
Vårgårdssjön	Känslig	Känslig	Mindre känslig	

• Mindre känsliga för påverkan av dagvatten

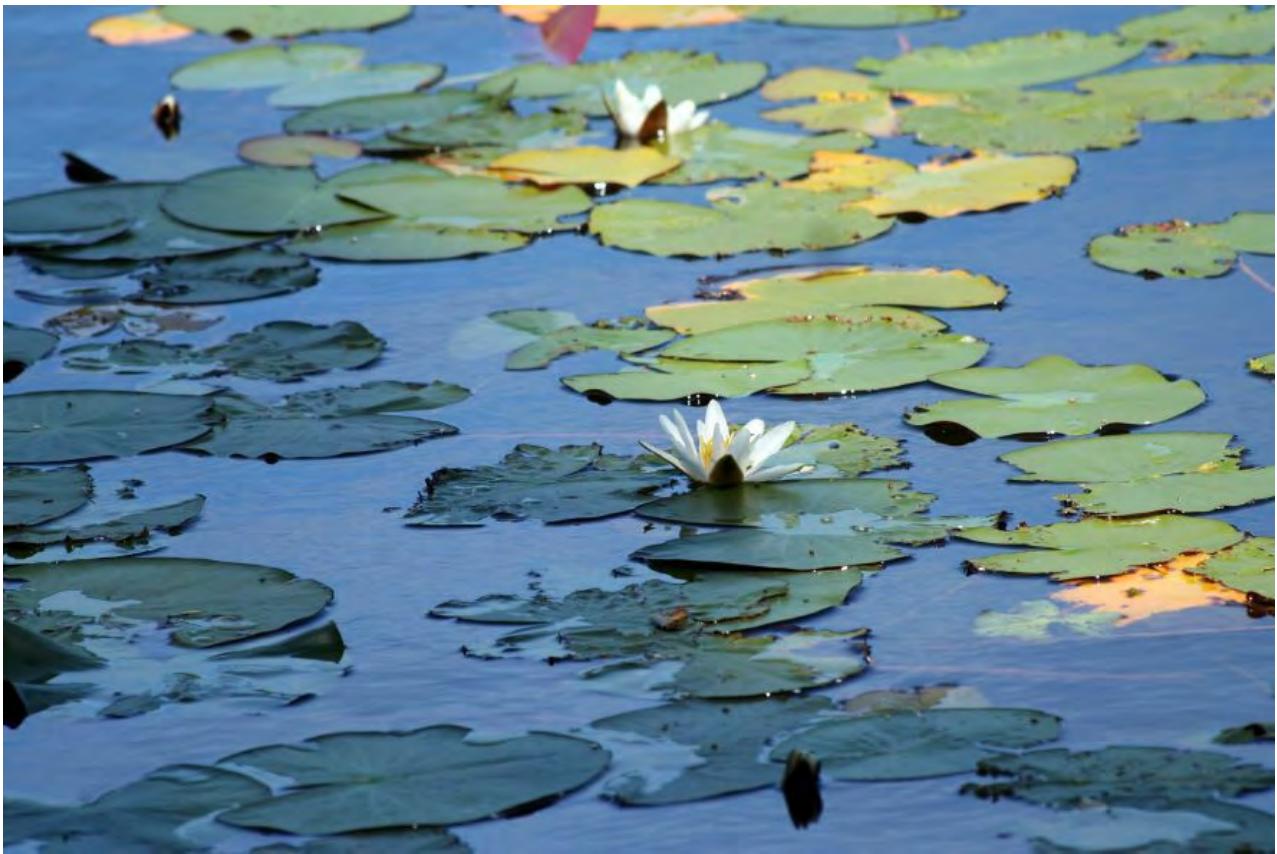
Recipient	Känslighet för			Anmärkning
	Organiska föröreningar, tungmetaller	Närsalter	Förändringar i vattenomsättningen	
Saltsjön-Höggarnsfjärden	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings.
Skurusundet-Lännerstasundet	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings
Baggensfjärden	Känslig	Känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings
Erstaviken	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	
Svindersviken	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings
Kilsviken	Känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	
Velamsundsviken	Känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	
Markinfiltretion <u>utom</u> skyddsområde för vattentäkt	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	

Vid bedömning gäller:

I de fall som det finns olika känslighetsbedömningar för aktuella parametrar gäller den känsligaste parametern.

BEGREPPSFÖRKLARING

ABVA	Allmänna bestämmelser för brukande av Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.
Avloppsvatten	Gemensam benämning för spillvatten, dagvatten och dränvatten.
Avrinningsområde	Ett markområde som avgränsas av vattendelare där ytvattenavrinningen har en huvudriktning.
Dagvatten	Tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, t ex regnvatten, småltvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC).
Dränvatten	Vatten som avleds genom dränering. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC). Vatten som avleds genom dränering dvs. marken avvattnas och vattnet leds undan i rörledningar, dike eller dräneringsskikt. (VATTEN OCH AVLOPP Råd och anvisningar till fastighetsägare, Nacka kommuns informationsskrift)
Förbindelsepunkt	Gräns mellan va-verkets och fastighetsägarens ansvarsområde, normalt 0,3 meter utanför fastighetsgräns.
Förnyelseområde	Områden som förändras från att ha varit fritidshusområden till att bli permanenthusområden.
Infiltration	Vattnets inträngning i markytan.
LOD	Lokalt omhändertagande av dagvatten. Hantering av dagvatten inom det område där det bildas.
PAH	Polycykiska aromatiska kolväten
PCB	Polyklorerade bifenyler
Recipient	Ytvatten eller grundvatten som tar emot utsläpp av dagvatten, bräddvatten eller renat avloppsvatten.
Servisledning	Anslutningsledning mellan fastigheten och va-verkets huvudledning.
Spillvatten	Förorenat vatten från hushåll, industrier, serviceanläggningar och dylikt.
VA	Vatten och Avlopp
Verksamhetsområde	Område där vatten- och avloppsförsörjning ordnas genom allmän vattenanläggning. Inom detta område tillämpas den kommunala va-taxan.



Rent vatten – till glädje för alla

Foto:Hanna Kårdal

Arbetsgrupp

Förslaget till dagvattenstrategi har tagits fram av en arbetsgrupp under ledning av Lena Kjellson VA & Renhållning. Övriga medlemmar i arbetsgruppen har varit: Björn Bandman Bygglovensenheten; Birgitta Held Paulie Miljöenheden; Ingrid Johansson Exploateringsenheten; Per Johnsson Exploateringsenheten; Lennart Karlsson Teknik & Fritid; Gösta Olsson VA & Renhållning; Elisabeth Rosell Planenheten; Bruno Taxén Teknik & Fritid.

OMSLAGET

Lördagen den 21 april korades vinnaren av Nackas stadsbyggnadsutmärkelse 2007. Till vinnare utsågs våtmarken vid Myrsjön. Foto: Birgitta Held-Paulie



2017-09-27 1 (7)

PROTOKOLL STYRELSEMÖTE 3-2017

Typ av möte	Styrelsemöte Nacka vatten och avfall AB
Datum och tid	Onsdagen den 27 september klockan 16:30-19:00
Närvarande ledamöter	Håkan Ekengren, Bo Bergquist, Desha Svenneborg, Magnus Sjökvist, Susanna Ireby, Tony Svedenfjord, Viktor Ellström och Monica Sundström
Närvarande suppleanter	Lennart Örenmark, Malin Gunnesson, Liselotte van den Tempel, Peter Stare och Martin Fridegren
Närvarande övriga	Mats Rostö, Fredrik Kristoffersen och Johanna Magnusson
Justeringsperson	Monica Sundström
Justeringsdatum	29 september 2017
Paragrafer	§63-74

Underskrifter

Johanna Magnusson

Johanna Magnusson, sekreterare

Håkan Ekengren

Håkan Ekengren, ordförande

Monica Sundström

Monica Sundström, justerande

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nacka vatten och avfall ABs protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 27 september 2017

Anslaget sätts upp 29 september 2017

Anslaget tas ned 13 oktober 2017

Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus

Underskrift

Johanna Magnusson
Johanna Magnusson

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



§ 63 Föregående protokoll

Inga synpunkter eller tillägg till föregående protokoll. Protokollet från styrelsemöte 2-2017 läggs till handlingarna.

§ 64 VD-rapport

VD redogjorde för pågående ärenden i verksamheten. Presentationen bifogas protokollet.

§ 65 Tertialbokslut 2-2017

Beslut

Styrelsen för Nacka vatten och avfall godkänner tertialbokslut 2-2017

Ärendet

Tertial 2 har liksom till tertial 1 varit utmanande för verksamheten. Arbetet med varumärke och grafisk identitet har pågått under våren. En ny organisation har fastställts och arbetet med att hitta nya lokaler har påbörjats. Verksamheten har startat många nya utredningar och jobbar aktivt med årets investeringar. Resultatet till och med augusti är 21,2 miljoner kronor. Föregående år låg resultatet för samma period i Nacka kommun på 22,3 miljoner kronor.

Prognosens pekar på ett överuttag på cirka 23,6 miljoner kronor. Detta är cirka 14,5 miljoner kronor högre än budgeterat.

Måluppfyllelsen anses bli god. Vissa mål mäts en gång per år och därmed finns ingen information än.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



§ 66 VA-taxa 2018

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en oförändrad va- taxa för bruksavgifterna under 2018.
- Besluta om en höjning av anläggningsavgifterna med 2% från 1 januari 2018.
- Besluta att paragraf 5.9 i va-taxan utgår från 1 april 2018

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att paragraf 5.9 i va-taxan utgår, att ge verkställande direktör rätt att bevilja utbetalningar till ansökningar som inkommer till bolaget till och med 31 mars 2018

Ärendet

VA-taxan ska utformas så att den täcker kostnaderna för vatten och avlopp i Nacka. Under 2018 bedöms kapitalkostnaderna öka när nödvändiga reinvesteringar i befintligt ledningsnät, anläggningar och nya anläggningar tas över allt eftersom Nacka bygger stad. Bruksavgiften föreslås ligga oförändrad, samtidigt föreslås en höjning av anläggningsavgiften. För att följa va-lagstiftningen och underlätta hanteringen av allt fler LTA-pumpar föreslås att §5.9 utgår från va-taxan.

§ 67 Avfallstaxa 2018

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en höjning av bruksavgifterna med 4% från 1 januari 2018.
- Besluta att punkten 1 i grundavgifterna förtydligas så att även Attefallshus ska betala ”lägenhetsavgift”

Ärendet

En ny avfallstaxa tas fram varje år och träder i kraft 1 januari efter beslut i kommunfullmäktige. 2018 års taxa föreslås höjas med 4% från 1 januari för att täcka delar av de kostnader som uppstår under 2018. Framförallt är det satsningen på ÅVC i Älta och den nya ÅVC i Boo som påverkar budgeten under 2018 samt räntekostnaderna vid byggandet av KIL Kretsloppspark under 2018 och de kommande åren.

Den upparbetade skulden till kollektivet kommer att minska under 2018, beräkningen inför budgetarbetet är en minskning med drygt 1,7 miljoner.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



§ 68 Låneram 2017

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 500 miljoner kronor för verksamhetsåret 2017

Ärendet

Nacka vatten och avfall AB har under 2017 investerat i nivå med budgeterade volymer. Under slutet av 2017 har Nacka kommuns exploateringsenhet indikerat att flertalet exploateringsprojekt kan komma att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2017 med 209 miljoner från Nacka kommun från dagens 291 miljoner till 500 miljoner från Nacka kommun. Inklusive de lån mellan Nacka vatten och avfall AB och Nacka stadshus AB på drygt 221 miljoner kronor.

§ 69 Låneram 2018

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 700 miljoner kronor för verksamhetsåret 2018

Ärendet

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB har beslutat om investeringar under 2018 till en kostnad av 200 miljoner kronor. Nacka kommuns exploateringsenhet har indikerat att exploateringsprojekt till en kostnad på 30 miljoner kommer att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2018 med 200 miljoner till 700 miljoner.

§ 70 Mål och budget 2018-2020

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att:

- Fastställa mål och budget för 2018-2020 för Nacka vatten och avfall AB
- Informera Kommunfullmäktige i Nacka kommun om beslutet

Ärendet

Nacka kommun har under 2016 beslutat att anta fyra nya övergripande mål.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



- Bäst utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Arbetet i kommunen har startat för att ta fram olika fokusområden och resultatindikatorer. I kommunfullmäktiges beslutade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB står att bolaget ska förhålla sig till kommunens övergripande mål. Arbetet med att justera de fokusområden och resultatindikatorer som funnits under 2017 i Nacka vatten och avfall AB har pågått. Några fokusområden har justerats utifrån Nacka vatten och avfall AB:s nya vision och de styrdokument som bolaget har.

§ 71 Uppföljning internkontrollplan

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att godkänna uppföljningen av internkontrollplanen 2017.

Ärendet

Arbetet med internkontrollplanen pågår i verksamheten. De tre områden som identifierades inför 2017 är medarbetare, ekonomi och medborgare och kunder. Arbetet pågår inom de tre områdena och arbetet bedöms fortgå enligt plan.

§ 72 Dagvattenstrategi

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att föreslå kommunstyrelsen i Nacka att anta ny dagvattenstrategi i enlighet med tjänsteskrivelsen (bilaga I).

Ärendet

Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten. Det har skett ett alltmer ökat fokus på dagvatten i stadsbyggandet. En tätare bebyggelse tillsammans med ett förändrat klimat kan väntas avleda mer vatten och avge ett mer förorenat dagvatten. Detta samtidigt som miljölagstiftning fått ett större avtryck i planprocessen.

Arbetet med att uppnå god status på Nacka kommuns vattenförekomster måste intensifieras om vattendirektivet ska kunna följas, vilket annars kan innebära att utbyggnaden bromsas och att kommunen

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



riskerar föreläggas att betala viten. Samtidigt behöver risken för översvämningar förebyggas för att undvika skador på bebyggelse. Fokus i den föreslagna strategin ligger på ytliga åtgärder för att hantera dagvattnet. Det lägger vikt vid att planera för dagvattenhantering i tidiga skeden då det kräver visst utrymme. Samtidigt ska dagvattnet låtas synliggöras som en resurs i samhället. För detta krävs ett nära samarbete mellan olika aktörer inom kommunen samt att tydliga krav ställs till externa aktörer.

Den föreslagna dagvattenstrategin ersätter befintlig dagvattenstrategi och dagvattenpolicy.

§ 73 Tilläggsavtal till överlätelseavtal mellan bolaget och Nacka kommun

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar ingå föreslaget tilläggsavtal till överlätelseavtalet med Nacka kommun

Ärendet

Lantmäterimyndigheten i Nacka har i en pågående förrättning och ledningsrätt för VA-ledning, argumenterat mot att överlätelseavtalet omfattar de ledningsrätter som finns för den allmänna VA-anläggningen. För att undanröja eventuella oklarheter föreslår kommunen och bolaget ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet innebär att parterna förtydligar att punkten 7 i avtalet omfattar de ledningsrätter som finns för VA-anläggningen. Förslaget behandlas av kommunstyrelsen i Nacka kommun den 2 oktober.

§ 74 Övriga frågor

På nästa styrelsemöte (november) ska styrelsemöten för 2018 fastställas. Viktigt att styrelsen erbjuds möjlighet att diskutera och förstå ärenden innan beslut, utan att gå in på operativa frågor. Mötesfrekvens och möteslängd är två exempel på frågor att beakta.

Presidiet återkommer med förslag hur bolaget loggar öppna frågor från styrelsen samt tidpunkt när VD rapporterar tillbaka till styrelsen.

Inga övriga frågor.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Upphörande av tomträtt för garage- och trafikändamål i fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1, 28:1, Sten Stures väg i Duvnäs utskog

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott beslutar ingå föreslagen överenskommelse om att tomträtterna i fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1 ska upphöra.

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

Sammanfattning

Nacka kommun upplät den 1 september 1969 tomträtt i fyra fastigheter på Sten Stures väg i Duvnäs utskog, för garage- och trafikändamål¹. 1995 inrättades i stället ett servitut för en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål (med benämningen Sicklaön ga:43) i de fyra fastigheterna. Av förrättningshandlingarna framgår att tomträtterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildades. Eftersom det inte blev så föreslås att det nu ska ske, genom en överenskommelse med Sten Stures samfällighetsförening, som idag äger tomträdden.

Bakgrund

Före anläggningsslagens tid (lagen tillkom 1973) var det i Nacka vanligt att mark avsedd för gemensamma ändamål för radhusområden med mera uppläts med tomträtt. Nacka kommun upplät därför den 1 september 1969 tomträtt i fyra fastigheter på Sten Stures väg i Duvnäs utskog för garage- och trafikändamål (fastighetsbeteckning Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1). Upplåtelsen gjordes till en ekonomisk förening med namnet Utskogen nr 1 ekonomisk förening.

¹ Fastighetsbeteckningarna är Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1



Numera bildas istället en gemensamhetsanläggning som omfattar mark och anläggningar som ska vara gemensamma för ett antal fastigheter. 1995 inrättades för det aktuella radhusområdet en gemensamhetsanläggning som kallas *Sicklaön ga:43*. Den omfattar de aktuella fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1 och det finns set servitut i de fyra fastigheterna för gemensamhetsanläggningen. Av förrättningshandlingarna framgår att tomträten till fastigheterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildats. Av någon anledning blev det aldrig gjort och således har fastigheterna varit dubbelt upplåtna sedan dess.

Enheten för fastighetsförvaltning och Sten Stures samfällighetsförening har enats om att tomträttsupplåtelserna inte längre har någon funktion eftersom marken är upplåten med servitut för den bildade gemensamhetsanläggningen. Ett förslag till överenskommelse om att tomträten ska upphöra har därför upprättats. Överenskommelsen är undertecknat av samfällighetsföreningen, *bilaga 1*.

Ekonомiska konsekvenser

Förslaget bedöms inte innehåra några ekonomiska konsekvenser av betydande art, annat än en expeditionsavgift till Lantmäteriet för att få tomträttsinskrivningarna borttagna. Sedan gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:43 bildades har kommunen inte fakturerat någon tomträttsavgåld för upplåtelserna av Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1, vilken dessutom endast utgjorde en symbolisk ersättning.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innehåra några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Förslag på överenskommelse |
| Bilaga 2 | Karta Sicklaön 25:1 |
| Bilaga 3 | Karta Sicklaön 26:1 |
| Bilaga 4 | Karta Sicklaön 27:1 |
| Bilaga 5 | Karta Sicklaön 28:1 |
| Bilaga 6 | Tomträttsavtal Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1 |

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheden för fastighetsförvaltning

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheden för fastighetsutveckling

Överenskommelse om upphörande av tomträtsupplåtelser

§ 1 Parter

Fastighetsägare:

Nacka kommun (Org.nr 212000-0167), 131 81 Nacka, ägare av fastigheterna Nacka Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1, nedan kallad Kommunen

Tomrätsinnehavare:

Sten Stures Samfällighetsförening (Org.nr 717900-6023), Box 625, 131 21 Nacka, innehavare av tomrätterna till fastigheterna Nacka Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1, nedan kallad Föreningen

§ 2 Bakgrund

Genom avtal upplät Nacka kommun den 1 september 1969 fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1 med tomrätt till den tidigare tomrätsinnehavaren Utskogen nr 1 ekonomisk förening. Ändamålet med upplåtelsen avsåg garage- och trafikändamål. Före anläggningsslagens (AL) ikraftträdande 1973 var det i Nacka vanligt att mark avsedd för gemensamma ändamål för radhusområden med mera uppläts med tomrätt.

Numera bildas istället en gemensamhetsanläggning vilken omfattar mark och anläggningar som ska vara gemensamma för de deltagande fastigheterna. 1995 inrättades gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:43 till vilken fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1 uppläts i sin helhet med servitut till förmån åt anläggningen. Av förrättningshandlingarna framgår att avsikten var att tomrätterna till fastigheterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildats. Av någon anledning blev det aldrig gjort och således har fastigheterna varit dubbelt upplåtna sedan dess, dock har tomrätsavgäld ej utgått sedan gemensamhetsanläggningen bildades.

§ 3 Tomrättternas upphörande

Kommunen och Föreningen är överens om tomrättarna till fastigheterna Sicklaön 25:1, 26:1, 27:1 och 28:1 ska upphöra i samband med parternas undertecknade av denna överenskommelse. Kommunen ansvarar för och bekostar dödning av tomrätsinskrivningen i fastigheterna.

§ 4 Ersättning och inlösen

Ingen ersättning ska utgå till Föreningen för att tomrättarna upphör och Kommunen är ej skyldig att inlösa byggnader och anläggningar då dessa ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:43 vilken förvaltas av Föreningen.

§ 5 Villkor

Denna överenskommelse kräver för sin giltighet att Stadsutvecklingsutskottet i Nacka beslutar om att ingå överenskommelsen.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Kommunen och Föreningen har tagit var sitt.

Nacka den / 2017

Nicola den 11/9 2017

För Nacka kommun

För Sten Stures
Samfällighetsförening

Mats Gerdau
Kommunstyrelsen ordförande


Susanne Larsson
erf. Stenururam-fälligheit

Anna Ahrling
Markchef







0 10 20 30m



SÖDERTÖRNS DOMSAGA

27 AUG 1969

TOMTRÄTTSKONTRAKTSödertörns doms.
Dagboksnr 1969 T.

1556

Söderlänn 25:1

Mellan Nacka stad genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, å ena, samt "Utskogen nr 1" ekonomisk förening här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämligt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965, § 122, träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den 1/9.1969 till tomträttshavaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten Stg 60 C inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.
2. Årliga tomträtsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalats eller bestämmes TOLV (12:-) kronor. Tomträtsavgälden betalas årvis i förskott. Vid kontraktets underskrivande skall avgälden erläggas för tiden från och med den 1/9.1969 till och med den 30/9.1969
3. Fastigheten får användas allenast för garageändamål- och trafikändamål samt för gemensam panncentralsanläggning.
4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skall gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöres eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av staden bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som är till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Inskrivningsdomarens anteckning den 27 augusti 1969

om fastighetsägarnas officiella bereckning: Söderlänn 25:1 Nache phel

Söderlänn 25:1 Nache phel

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebryggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomträttsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden uppläta servitut eller annan särskild rättighet än panträdd eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträttsavgälden följande:

"10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträddens utövning. Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hämföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträddens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp."

För avgäldsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1/10 1969

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträttsavtalet följande:

"13 §

Tomträttsavtalet må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträdd bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgår den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller

den senare dag som täti angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period. Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskommits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte dock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan. Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan däröförm skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gäller de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1/10 1969

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomträttens upphörande följande:

"17 §

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Löseeskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå. Har efter uppsägningen å tomträtten nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseeskillingens bestämmande."

Angående väckande av talan om löseeskillingens bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsägda tomträtt gäller vad däröförm i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträtten. Vid överlätelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmälan om överlätelse till staden, som å tomträttskontraktet tecknar bevis att sådan anmälan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseeskilling upptages enligt lag av expropriationsdomstol.

15. Särskilda bestämmelser.

Mom. 1. Tomträttshavaren är skyldig att anskaffa, äga och underhålla för förenings medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för värmecentral, för avledande av avlopp samt för distribution av vatten, värme och varmvatten,

att ombesörja underhållet av gemensamma vägar och parkytor inom radhusområdet,
att ombesörja invändigt och utvändigt underhåll på uppförda garagebyggnader,
att ombesörja utvändigt underhåll på uppförda byggnader inom radhusområdet,
samt att svara för området gemensam renhållning.

Mom. 2. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och
tåla att för föreningsmedlemmarnas behov erforderliga hetvatten-, vatten- och
avloppsledningar ävensom ledningar för mätning eller andra anordningar - såsom
ledningar för centralantenn - anläggas och bibehållas inom tomten eller inom
varje på tomten befintlig byggnad.

Mom. 3. Tomträttshavaren äger ej rätt att utan byggnadsnämndens medgivande
uppsätta stängsel eller dylikt i tomtgränser.

- - - - -

Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 96/8-69

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

För "UTSKOGEN NR 1" EKONOMISK FÖRENING

Bevittnas:

Inskrivningsdomaren i Södertörns domsaga.
Nr T/556. År 1969 den 27/8 meddelades
inskrivning av det fång till tomträtt, som
avses i denna handling.

På ämbetets vägnar:

Rum: 1.	
Stämpel för	20:-
detta bevis	10:-
tomträttsbevis	
avskrifter	
Stämpelskatt	10:-
Summa	40:-



SÖDERTÖRNS DOMSAGA

27 AUG 1969 TOMTRÄTTSKONTRAKTSödertörns doms.
Dagboksnr 1969 T. 1555*Sicklön 26:1*

Mellan Nacka stad genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, å ena, samt "Utskogen nr 1" ekonomisk förening här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965, § 122, träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den 1/9 1969 till tomträttshavaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten Stg 60 B inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.
2. Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalats eller bestämmes TOLV (12:-) kronor. Tomträttsavgälden betalas årsvis i förskott. Vid kontraktets underskrivande skall avgälden erläggas för tiden från och med den 1/9 1969 till och med den 30/9 1969
3. Fastigheten får användas allenast för garageändamål - och trafikändamål.
4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skall gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöres eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av staden bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som är till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Inskrivningsdomarens anteckning den 27 augusti 1969

med ägandomens officiella beteckning: Sicklön 26:1 i Nacka vid

V. Dahl

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmad förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obabyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomrätsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomrätsavgälden följande:

"10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträddens utövning. Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hämföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträddens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp."

För avgäldsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från1/10.1969.....

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomrätsavtalet följande:

"13 §

Tomrätsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgår den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller

den senare dag som äri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period. Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan. Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gäller de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1/10 1969

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomträttens upphörande följande:

"17 §

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå. Har efter uppsägningen å tomträtten nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande."

Angående väckande av talan om löseskillingens bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträtt gäller vad däröfö i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträtten. Vid överlätelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmeldan om överlätelse till staden, som å tomträttskontraktet tecknar bevis att sådan anmeldan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgåld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptagas enligt lag av expropriationsdomstol.

15. Särskilda bestämmelser.

Mom. 1. Tomträttshavaren är skyldig att anskaffa, äga och underhålla för föreningens medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för värmecentral, för avledande av avlopp samt för distribution av vatten, värme och varmvatten,

att ombesörja underhållet av gemensamma vägar och parkytor inom radhusområdet,
att ombesörja invändigt och utvändigt underhåll på uppförda garagebyggnader,
att ombesörja utvändigt underhåll på uppförda byggnader inom radhusområdet,
samt att svara för området gemensam renhållning.

Mom. 2. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och
tåla att för föreningsmedlemmarnas behov erforderliga hetvatten-, vatten- och
avloppsledningar ävensom ledningar för mätning eller andra anordningar - såsom
ledningar för centralantenn - anläggas och bibehållas inom tomten eller inom
varje på tomten befintlig byggnad.

Mom. 3. Tomträttshavaren äger ej rätt att utan byggnadsnämndens medgivande
uppsätta stängsel eller dylikt i tomtgränser.

- - - - -

Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 26/8-69

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

För "UTSKOGEN NR 1" EKONOMISK FÖRENING

Bevitnas:

Inskravningsdomaren i Södertörns domsaga.
Nr T/1579 Ar 1969 den 27/8 meddelades
inskrivning av det fång till tomträtt, som
avses i denna handling.

På ämbetets vägnar:

Rum: 1.	<i>Van der Knaaf</i>	
Stämpel för	20:-	
denna bevis	20:-	
tomträttsbevis	10:-	
avskrifter		
Stämpelskatt	10:-	
Summa	40:-	



SÖDERTÖRNS DOMSAGA

27 AUG 1969

TOMTRÄTTSKONTRAKT

Söderörns doms.

Dagboksnr 1969

T. 1557

Stockholm 27:1

Mellan Nacka stad genom dess drätselkammarre, här nedan kallad staden, å ena, samt "Utskogen nr 1" ekonomisk förening här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965, § 122, träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den1/9.1969..... till tomträttshavaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten Stg 60 D inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.
2. Årliga tomträtsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalats eller bestämmes TOLV (12:-) kronor. Tomträtsavgälden betalas årsvis i förskott. Vid kontraktets underskrivande skall avgälden erläggas för tiden från och med den1/9.1969..... till och med den30/9.1969.....
3. Fastigheten får användas allenast för garageändamål- och trafikändamål.
4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgåld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skall gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöres eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av staden bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som är till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Inskrivningsdomarens anreckning den 27 augusti 1969

om hela eventuella officiella bereckning: Stockholm 27:1 i avslutat skul

Nacka stad

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som ärtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmad förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomträttsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningsställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträttsavgälden följande:

"10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämknings i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträtten utövning. Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hämföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträtten värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämknings i avgäldens belopp."

För avgäldsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1/10 1969

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträttsavtalet följande:

"13 §

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgår den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller

den senare dag som där i angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period. Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan. Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därörom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gäller de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1/10 1969

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomträttens upphörande följande:

"17 §

Skall på grund av uppsägning tomträdden upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträdden. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträdden med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltidjämt skulle bestå. Har efter uppsägningen å tomträdden nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande."

Angående väckande av talan om löseskillingens bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträtt gäller vad därörom i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträdden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträdden. Vid överlätelse av tomträdden åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmälan om överlätelse till staden, som å tomträttskontraktet tecknar bevis att sådan anmälan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgåld, klender av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptagas enligt lag av expropriationsdomstol.

15. Särskilda bestämmelser.

Mom. 1. Tomträttshavaren är skyldig att anskaffa, äga och underhålla för föreningens medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för värmecentral, för avledande av avlopp samt för distribution av vatten, värme och varmvatten,

att ombesörja underhållet av gemensamma vägar och parkytor inom radhusområdet,
att ombesörja invändigt och utvändigt underhåll på uppförda garagebyggnader,
att ombesörja utvändigt underhåll på uppförda byggnader inom radhusområdet,
samt att svara för området gemensam renhållning.

Mom.2. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och
tåla att för föreningsmedlemmarnas behov erforderliga hetvatten-, vatten- och
avloppsledningar ävensom ledningar för mätning eller andra anordningar - såsom
ledningar för centralantenn - anlägges och bibehålls inom tomten eller inom
varje på tomten befintlig byggnad.

Mom.3. Tomträttshavaren äger ej rätt att utan byggnadsnämndens medgivande
uppsätta stängsel eller dylikt i tomtgränser.

- - - - -
Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 26/5-69

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

För "UTSKOGEN NR 1" EKONOMISK FÖRENING

Bevittnas:

Inskravningsdomaren i Södertörns domsaga.

Nr T/557 Ar 1969 den 27/8 meddelades
inskrivning av det fång till tomträtt, som
avses i denna handling.

På ämbetets vägnar:

Rum: /

Stämpel för

detta bevis

20:-

tomträtsbevis 10:-

avskrifter

Stämpelskatt 10:-

Summa 40:-



TOMTRÄTTSKONTRAKT

Sickla ön 28:1

Mellan Nacka stad genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, & ena, samt "Utskogen nr 1" ekonomisk förening här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965, § 122, träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den till tomt- rättshavaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten Stg 60 A inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.
2. Årliga tomträtsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalats eller bestämmes TOLV (12:-) kronor. Tomträtsavgälden betalas årsvis i förskott. Vid kontraktets underskrivande skall avgälden erläggas för tiden från och med den 1/9 1969 till och med den 30/9 1969
3. Fastigheten får användas allenast för garageändamål- och trafikändamål.
4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skall gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för trakten invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöres eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av staden bestämd skälig tid ha återuppförts eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i vårdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som är till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Inskrivningsdomärens anteckning den 27 augusti 1969
som är den officiella berreckning: Sickla ön 28:1 :
Nacka stad

Nacka stad

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härför förenat inträng och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomträtsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträtsavgälden följande:

"10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträddens utövning. Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hämföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträddens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp."

För avgäldsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från
1/10 1969

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträtsavtalet följande:

"13 §

Tomträtsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgår den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller

den senare dag som täri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period. Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträtsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträtsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan. Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan däröm skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträtsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gäller de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från^{1/10 1969}.....

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomträttens upphörande följande:

"17 §

Skall på grund av uppsägning tomträdden upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträdden. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträdden med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltidjämt skulle bestå. Har efter uppsägningen å tomträdden nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande."

Angående väckande av talan om löseskillingens bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträtt gäller vad däröm i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträdden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och frändeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträdden. Vid överlätelse av tomträdden åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmälan om överlätelse till staden, som å tomträtskontraktet tecknar bevis att sådan anmälan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptagas enligt lag av expropriations-domstol.

15. Särskilda bestämmelser.

Mom. 1. Tomträttshavaren är skyldig att anskaffa, äga och underhålla för föreningens medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för värmecentral, för avledande av avlopp samt för distribution av vatten, värme och varmvatten,

att ombesörja underhållet av gemensamma vägar och parkytter inom radhusområdet,
att ombesörja invändigt och utvändigt underhåll på uppförda garagebyggnader,
att ombesörja utvändigt underhåll på uppförda byggnader inom radhusområdet,
samt att svara för området gemensam renhållning.

Mom. 2. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och
tåla att för föreningsmedlemmarnas behov erforderliga hetvatten-, vatten- och
avloppsledningar ävensom ledningar för mätning eller andra anordningar - såsom
ledningar för centralantenn - anlägges och bibehållas inom tomten eller inom
varje på tomten befintlig byggnad.

Mom. 3. Tomträttshavaren äger ej rätt att utan byggnadsnämndens medgivande
uppsätta stängsel eller dylikt i tomtgränser.

- - - - -

Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 26/8-69

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

För "UTSKOGEN NR 1" EKONOMISK FÖRENING

H. Almers

Karlsson

H. Hultberg J. W. M. L. S. S.

Bevittnas:

Robert Ljungblad Sonja Tomlén

Inskriven hos domaren i Södertörns domsaga.
Nr T 1554 är 1969 den 27/8 meddelades
inskrivning av det fäng till tomträtt, som
avses i detta handling.

På Embetets vägnar:

Nam: 1.

Stämpel för	20:-
detta bevis	10:-
tomrättsbevis	10:-
avskrifter	
Stämpelskatt	10:-
Summa	40:-

C. van der Heuvel



19/1966

Tomträtskontrakt

Mellan Nacka stad, genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, å ena, samt Bostadsrätsföreningen Utskogen nr 1 här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965 § 122 träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den 1 juni 1965 till tomträts-
havaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastig-
heten stadsäga nr 60 A inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.

2. Årliga tomträtsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 10
i detta kontrakt avtalas eller bestämmes FEMTONTUSENÅTTAHUNDRATIO
(15.810:-) kronor. Tomträtsavgälden betalas kvartalsvis i förskott
senast den andra helgfria dagen i varje kvartal. Vid kontraktets under-
skrivande skall avgäld erläggas för tiden från och med den 1 juni till
och med den 1 oktober 1965.

3. Fastigheten får användas allenast för bostadsändamål och skall be-
byggas med radhus jämte biluppställningsplats på sätt bif. avstycknings-
karta anger och i enlighet med av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

Den obebyggda delen av fastigheten skall senast 12 månader efter
det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av på fastigheten uppför-
da byggnader vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmel-
ser om fastighetens inhållande samt i enlighet med av staden godkänd
plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.

4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 beständiga utnyttjandet får
icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden,
om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld
och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skola gälla.
Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller
annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola
underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd
byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under
inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag
för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skola av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden bestämd skälig tid hava återuppbyggs eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämväil obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i vårdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, här tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga respektive beskära träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmad förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, higer staden nyttja denna del för gatulindamål utan nedsättning av tomträttsavgilden eller gottgörelsen för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträttsavgilden följande:

" 10 §

Avgilden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgilden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugu år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §.

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgilden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §.

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomt- rättshavaren överenskomma om sådan jämknings i avgildens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämknings i avgildens belopp."

För avgildsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträtsavtalet följande:

13 §.

Tomträtsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §.

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §.

Uppsägning av tomträtsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren läte och inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträtsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälla i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stägdat.

16 §.

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därmed skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträtsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gälla de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomträttens upphörande följande:

" 17 §.

Skall på grund av uppsägning tomträffen upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträffen. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträffens upphörande, under antagande att tomträffen med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå.

Har efter uppsägningen å tomträffen nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tas i beräkning vid löseskillingens bestämmande."

Angående väckande av talan om löseskillingens bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträff gäller vad därom i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträffen avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträffen. Vid överlätelse av tomträffen åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmäljan om att sådan anmäljan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgöld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptages enligt lag av expropriationsdomstol.

15 a. Tomträttshavaren förbinder sig

att vid erforderliga underhålls- och anläggningsarbeten på den del av värmekulverten, som är anlagd på staden tillhörig mark, inhämta tillstånd därtill av stadens byggnadskontor

samt att svara för kostnaderna dels för dessa underhålls- och omvälvningsarbeten dels för reparation av alla skador av vad slag det vara må, som kunna uppstå på staden tillhöriga ledningar till följd av de av tomträttshavaren utförda arbetena dels för de skador av vad slag det vara må, som kunna uppstå på värmekulverten till följd av sådana fel på stadens ledningar, som icke orsakas av fel eller försummelse från stadens sida dels för de underhålls- eller omvälvningsarbeten, som ev kunna bli erforderliga på grund av ändringsarbeten på Sten Stures väg.

15 b. I byggnad på fastigheten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av byggnadens behov av varme och varmvatten.

15 c. Tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverans av varme och varmvatten till sin tomträffsegendom från värmecentral på stadsägen

nr 60 C.

Av detta kontrakt äro två likalydande exemplar upprättade och
utväxlade.

Nacka den 1 juni 1965.

FÖR NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

UTSKOGEN nr 1

Carl Hamberg *Joh. Dalgren*
Magnus
Bevittnas:
Judun Odman ... *Omgivning Rystad* ...

Tomtrötskontrakt

Mellan Nacka stad, genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, å ena, samt Bostadsrättsföringen Utskogen nr 1 här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965 § 122 träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den 1 juni 1965 till tomtröts-havaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten stadsliga nr 60 B inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.
2. Årliga tomtrötsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalas eller bestämmes SEXTONTUSENSJUHUNDRAFINTIO (16.740:-) kronor. Tomtrötsavgälden betalas kvartalsvis i förskott senast den andra helgfria dagen i varje kvartal. Vid kontraktets underskrivande skall avgäld erläggas för tiden från och med den 1 juni till och med den 1 oktober 1965.
3. Fastigheten får användas allenast för bostadsändamål och skall bebyggas med radhus jämte biluppställningsplats på sätt bif. avstyckningskarta anger och i enlighet med av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

Den obebyggda delen av fastigheten skall senast 12 månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av på fastigheten uppförda byggnader vara iordningställt med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.

4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomtröts-havaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgild och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skola gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnads-åtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skola av tomtröts-havaren väl underhållas. Om de förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden bestämd skälig tid hava återupp-

byggts eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jänväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive besikta träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmad förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuländamål utan nedsättning av tomträttsavgilden eller gottgörelsen för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträttsavgilden följande:

" 10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugu år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

" 11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträtts-
havaren överenskomma om sådan jämknings i avgildens belopp, som påkallas
av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning. Kommer till följd
av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild om-
ständighet, som icke är att hämföra till tomträttshavaren eller beror
av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren
påkalla därav föranledd jämknings i avgildens belopp."

För avgälldsregleringen gilla de i lagen angivna minimiperioderna om
tjugu år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträttsavtalet följan-
de:

" 13 §

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomt bringas att upp-
höra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överens-
kommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplä-
telsen eller den senare dag som därifter angivits samt varje följande period
fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ligaren att fastighe-
ten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än
tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång,
om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske
tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte dock inom
samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokol-
le; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skiljen angivas. Angående
sättet för uppsägning gilla i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38
§ stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att skilj för uppsägning ej föreligga, må han kland-
ra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsäg-
ningen antecknades i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt
till talan förlorad?

För uppsägning gilla de i lagen angivna minimiperioderna om sextio res-
pektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomt-
rättens upphörande följande:

" 17 §

Skall på grund av uppsägning tomträffen upphöra, vare fastighetsägaren
skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomt-
rädden. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträffens
upphörande, under antagande att tomträffen med samma undantag och i övrigt
oförändrade förskrifter använder fastighetens användning och bebyggelse
alltjämt skulle bestå.

Har efter uppsägningen i tomträffen nedlagts kostnad, som icke varit nödig
må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillin-
gens bestämmande?

Angående väckande av talan om löseskillingens bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträtt gäller vad diörom i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angivs i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträtten. Vid överlätelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmäljan om att sådan anmälan verksätilts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgild, klander av uppstigning eller bestämmande av löseskilling upptages enligt lag av expropriationsdomstol.

15 a. Tomträttshavaren förbinder sig att vid erforderliga underhålls- och anläggningsarbeten på den del av värmekulverten, som är anlagd på staden tillhörig mark, inhänta tillstånd därtill av stadens byggnadskontor samt att svara för kostnaderna dels för dessa underhålls- och omvälvningsarbeten dels för reparation av alla skador av vad slag det vara må, som kunna uppstå på staden tillhöriga ledningar till följd av de av tomträttshavaren utförda arbetena dels för de skador av vad slag det vara må, som kunna uppstå på värmekulverten till följd av sådana fel på stadens ledningar, som icke orsakas av fel eller försummelse från stadens sida, dels för de underhålls- eller omvälvningsarbeten, som ev. kunna bli erforderliga på grund av ändringsarbeten på Sten Stures väg.

15 b. I byggnad på fastigheten må icke finnas pannanläggning för tillgängelse av byggnadens behov av varme och varmvatten.

15 c. Tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverens av varme och varmvatten till sin tomträttsegendom från värmecentral på stadsägen nr 60 C.

Av detta kontrakt skro två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 1 juni 1965.

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

För BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
UTSKOGEN nr 1

Bevittnas:

... ...

Tomträtskontrakt

Mellan Nacka stad, genom dess drätselkammar, här nedan kallad staden, å ena, samt Bostadsrätsföreningen Utskogen nr 1, här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965 § 122 träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den 1 juni 1965 till tomträttshavaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten stadsäga nr 60 C inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.

2. Årliga tomträtsavgilden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalas eller bestämmes TRETTONUSENTJUGO (13 020) kronor. Tomträtsavgilden betalas kvartalsvis i förskott senast den andra helgfriå dagen i varje kvartal. Vid kontraktets underskrivande skall avgäld erläggas för tiden från och med den 1 juni till och med den 1 oktober 1965.

3. Fastigheten får användas allenast för bostadsändamål och skall bebyggas med radhus jämte biluppställningsplatser på sätt bif. avstyckningskarta anger och i enlighet med av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

Den obebyggda delen av fastigheten skall senast 12 månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av på fastigheten uppförda byggnader vara i ordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.

4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 beständiga utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skola gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för sars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skola av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden beständ skälig tid hava återupphyggs eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämvis obetyggt del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest steden så påfordrar, är tomträttshavaren & andra sidan skyldig att låta borttaga respektive besköra träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som där till har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmad förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obetyggt mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatulindanål utan nedsättning av tomrätsavgilden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annen särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomrätsavgilden följande:

" 10 §

Avgilden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, ned rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgilden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugu år, den första räknad från dagen för upphävelsen eller den senare dag som där angivits.

11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgilden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tagas till hindramålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomt- rättshavaren överenskomma om sådan jämktning i avgildens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomt- rättshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därför föranledd jämktning i avgildens belopp."

För avgildsregleringen gilla de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträttsavtalet följande:

13 §

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomrätt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som där angivits sant varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller ejest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren läte dock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gilla i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att säll för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gilla de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för staden vid tomträttens uppförande följande:

" 17 §

Skall på grUND av uppsÄgning tontrÄtten upphÖra, vare fastighets- äGaren skyldig att lÖsa byggnaD och annan egendom, som utgÖR tillbe- hÖR till tontrÄtten. lÖseskillingen skall motsvara egendomens vÄrde vid tontrÄttens upphÖrande, under antagande att tontrÄtten med samma hundamill och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens anvÄndning och bebyggelse alltjÄmt skulle bestÅ.

Har efter uppsÄgningen å tontrÄtten nedlagts kostnad, som icke varit nÖdig, mÅ därtigenom uppkommen vÄrdeökning icke tagas i berÄk- ning vid lÖseskillingens bestÄmmande."

Angående vÄckande av talan om lÖseskillingens bestÄmmande, om dess erlÄggande och om tillträde av uppsagt tontrÄtt gÄller vad dÄrom i lag stadgas.

12. Det åligger tontrÄttshavaren att svara fÖr och fullgöra alla fastigheten och tontrÄtten avseende, pÅ upplåtelsesiden belöpande nu förefintliga och framleS uppkommende utskylder, fÖrpliktelser och onera av vad slag de vara mÅ, såsom fastighets- och gaturen- hÄllning, vattenfÖrsörjning och sotning.

13. Det åligger tontrÄttshavaren att pÅ sätt angives i lagen om inskrivning av tontrÄtt och vattenfallsrÄtt samt av fång till sådan rÄtt söka inskrivning av tontrÄtten. Vid överlåtelse av tontrÄtten åligger det tontrÄttshavaren att omedelbart göra anmÄlan om att sådan anmÄlan verkställts.

14. Mål angående omprÖvning eller jämkning av avgild, klander av uppsÄgning eller bestÄmmande av lÖseskilling upptages enligt lag av expropriationsdomstol.

15 a. TontrÄttshavaren förbinder sig

att vid erforderliga underhÄlls- och anläggningsarbeten pÅ den del av vÄrmekulverten, som är anlagd pÅ staden tillhörig mark, inhÄnta tillstånd dÄrtill av stadens byggnadskontor

samt att svara fÖr kostnaderna dels fÖr dessa underhÄlls- och omvälvningsarbeten dels fÖr reparation av alla skador av vad slag det vara mÅ, som kunna uppstå pÅ staden tillhöriga ledningar till följd av de av tontrÄttshavaren utförda arbetena dels fÖr de skador av vad slag det vara mÅ, som kunna uppstå pÅ vÄrmekulverten till följd av sådana fel pÅ stadens ledningar, som icke orsakas av fel eller försummelse från stadens sida dels fÖr de underhÄlls- eller omvälvningsarbeten, som ev kunna bli erforderliga pÅ grund av ändrings- arbeten pÅ Sten Stures väg.

15 b. I byggnaD på fastigheten skall finnas pannanläggning lämplig fÖr leverans av värme och varmvatten till stadsägorna nr:is 60 A, 60 B, 60 C och 60 D i Nacka stadt.

15 c. Tonträttshavaren är skyldig att fullgöra leveranser av värme och varmvatten till byggnaderna på överlämnda fastigheter.

Av detta kontrakt llo två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

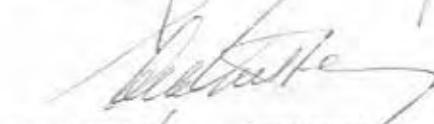
Nacka den 1 juni 1965.

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

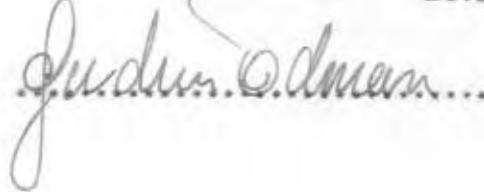
För BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
UPSKOGEN nr 1

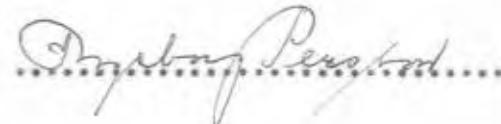





Mette

Bevittnas:


Gunnar Odman


Bengt Persson

Tomtrittskontrakt

Nellan Nacka stad, genom dess drätselkammare, här nedan kallad staden, å ena, samt Bostadsrätsföreningen Utskogen nr 1 här nedan kallad tomträttshavaren, å andra sidan, är jämlikt stadsfullmäktiges i Nacka beslut den 21 juni 1965 § 122 träffat följande avtal.

1. Staden upplåter härmed från och med den 1 juni 1965 till tomträttshavaren med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten stadsäga nr 60 D inom Nacka stad i dess nu befintliga skick.

2. Årliga tomträttsavgilden utgör intill dess annat enligt punkt 10 i detta kontrakt avtalas eller bestämmes TIOTUSENTVÅHUNDRAFETTIO (10.230:-) kronor. Tomträttsavgilden betalas kvartalsvis i förskott senast den andra helgfria dagen i varje kvartal. Vid kontraktets underskrivande skall avgäld erläggas för tiden från och med den 1 juni till och med den 1 oktober 1965.

3. Fastigheten får användas allenast för bostadsändamål och skall bebyggas med radhus jämte biluppställningsplats på sätt bif. avstyckningskarta anger och i enlighet med av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

Den obebyggda delen av fastigheten skall senast 12 månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av på fastigheten uppförda byggnader vara i ordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.

4. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skola gilla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skola av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden beständ skällig tid hava återuppbyggs eller reparerats, för så vitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämvälg obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därrest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga respektive beaklära träd och buskar, som hro till uppenbar skada för granne.

5. För kontroll och tillsyn är tomträttshavaren pliktig att lämna staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som där till har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat inträng och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

7. Därrest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomträttsavgilden eller gottgörelsen för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.

8. Tomträttshavaren må ej utan stadens medgivande i tomträdden upp låta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträttsavgilden följande:

" 10 §

Avgilden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugo år, den första räknad från dagen för upplätsen eller den senare dag som där angivits.

11 §

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgilden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomt- rättshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgildens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomt- rättshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgildens belopp.

För avgildsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tjugu år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträtsavtalet följande:

13 §

Tomträtsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt kringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som där angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträtsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren läte dock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträtsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälla i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap 38 § är stadgat.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därmed skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträtsprotokollet; försättes denna tid, vare rätt till talan förlorad.

För uppsägning gälla de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 1 juli 1965.

11. Enligt lag gäller beträffande löSENSkyldighet för staden vid tomträttens upphörande följande:

" 17 §

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Lösekillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå.

Här efter uppsägningen å tomträtten nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tas i beräkning vid lösekillings bestämmande."

Angående väckande av talan om lösekillings bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträtt gäller vad däröm i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträtten. Vid överlätelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmälari om att sådan arvilan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösekilling upptages enligt lag av expropriationsdomstol.

15 a. Tomträttshavaren förbinder sig

att vid erforderliga underhålls- och anläggningsarbeten på den del av värmekulerten, som är anlagd på staden tillhörig mark, inhänta tillstånd därtill av stadens byggnadskontor

samt att svara för kostnaderna dels för dessa underhålls- och omvälvningsarbeten dels för reparation av alla skador av vad slag det vara må, som kunna uppstå på staden tillhöriga ledningar till följd av de av tomträttshavaren utförda arbetena dels för de skador av vad slag det vara må, som kunna uppstå på värmekulerten till följd av sådana fel på stadens ledningar, som icke orsakas av fel eller försumelse från stadens sida dels för de underhålla-eller omvälvningsarbeten, som ev kunna bli erforderliga på grund av ändringsarbeten på Sten Stures väg.

15 b. I byggnad på fastigheten må icke finnas pannanläggning för

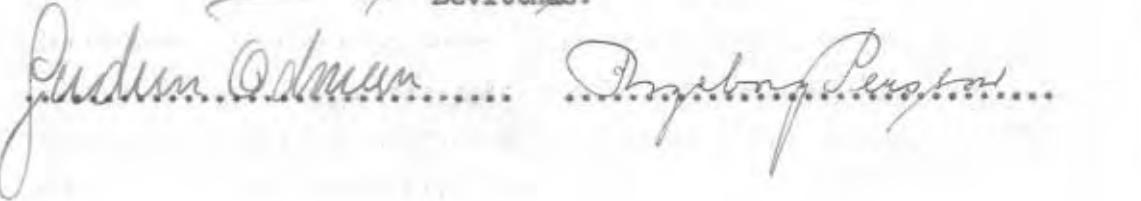
tillgodoseende av byggnadens behov av värme och varmvatten.
15 c. Tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverans av värme
och varmvatten till sin tomträttsegendom från värmecentral på
stadsägen nr 60 C.

Av detta kontrakt föro två likalydande exemplar upprättade och
utväxlade.

Macka den 1 juni 1965.

För NACKA STADS DRÄTSELKAMMARE

För BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
UTSKOGEN nr 1


Bevittnas:


Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Leksaksmuseum, lokaluthyrning i Saltsjö Pir

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott fattar följande beslut.

Kommunen ska hyra ut lokaler i Saltsjö Pir till Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum, organisationsnummer 802010-4876 för leksaksmuseum, enligt föreslaget avtal.

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

Sammanfattning

I kommunens inhyrning på plan tre i huvudbyggnaden i Saltsjö Pir har en lokal om ca 350 kvadratmeter stått tomt eller bara används för tillfälliga ändamål. Nu har Leksaksmuseet som måste flytta från sin nuvarande etablering ihop med Spårvägsmuseet på söder, visat intresse för att flytta in i lokalen. Verksamheten bedöms passa in mycket väl i Saltsjö Pir och stärka platsen som besöksmål och förbättra förutsättningarna främst för de verksamheter som har direkta kommunala intressen på platsen, dvs museet HAMN och restaurangen.

Ekonomiskt bedöms leksaksmuseet bidra till viss men inte full täckning för kommunens hyreskostnader för lokalen. Genom att del av hyran baseras på museets omsättning kan vid goda besökssiffror hyran öka och teoretiskt t.o.m överstiga kommunens hyreskostnad. Effekten av etableringen vid samverkan med HAMN och restaurangen kan emellertid vara mer betydelsefull för kommunens totala ekonomi än hyresbeloppet i det aktuella avtalet.

Ärendet

Sedan 2013 hyr kommunen plan tre i huvudbyggnaden i Saltsjö Pir i Fisksätra. Väningsplanet har inretts med museet Hamn och en restaurang enligt konsortialavtal tecknat med hyresvärdens. En del av lokalen var enligt ursprungliga planer tänkt som



vandrarhem/hotell men förutsättningarna för en sådan etablering har inte uppfyllts. Alternativa användningar för den resterande delen av planet har prövats över tid men inget har fallit ut som lämpligt och lokalens har stått tom eller bara använts för tillfälliga ändamål.

Leksaksmuseet, som varit lokaliserade ihop med spårvägsmuseet i Stockholm, har visat intresse att flytta in i den tomma lokalens på plan 3 i Saltsjö Pirs huvudbyggnad. Den ekonomiska bärkraften är begränsad utifrån redovisade historiska resultat varför en uthyrning måste ske till hyra som inte bedöms fullt ut täcka kommunens kostnader för inhyrning av lokalens. Emellertid blir det ett markant bidrag till att täcka den kostnad som kommunen ändå har för lokalens och genom den karaktär som leksaksmuseet har antas det öka attraktiviteten för hela Saltsjö pir som besöksmål vilket ökar bärkraften för övriga verksamheter kommunen har ekonomiska åtaganden i, d v s museet HAMN och restaurangen. Leksaksmuseet har även utformat en väl genomtänkt plan för en samverkan med civilsamhället i Fisksätra. Museet är tänkt att öppna officiellt 1 maj 2018.

Hyreskontrakt föreslås tecknas på följande villkor:

- Hyrestid 1 november 2017 till 30 september 2020.
- Fast minimihyra 240 000 kronor per år plus en omsättningshyra som utgör 25% av museets bruttointäkter över 300 000 kronor per år.
- Utöver hyran tillkommer mindre belopp enligt samma gränsdragningslista som kommunen har med hyresvärdens. Hyresgästen har eget abonnemang för el.

Rabatter på minimihyran utgår enligt följande:

- 1 november 2017 - 30 april 2018 100%
- 1 maj 2018 - 31 juli 2018 75%
- 1 augusti 2018 - 31 oktober 2018 50%
- 1 november 2018 - 31 januari 2019 25%

Ekonomiska konsekvenser

Uthyrningen enligt förslaget beräknas över tid ge en kostnadstäckning från ca 75% av kommunens kostnader för lokalens som den står idag upp till att överstiga full kostnadstäckning om besöksantalet kan uppgå till de historiska siffrorna från tidigare etablering.

Karaktären av leksaksmuseet och de marknadsmässiga förutsättningarna läget i Fisksätra vid Lännerstasundet, båttrafik från Stockholm, Museet HAMN, en högklassig restaurang, klassisk lokalbana till och från Slussen och de marina aktiviteterna på platsen torde ge en möjlighet att stärka även de ekonomiska förutsättningarna för de flesta verksamheterna på platsen.

Konsekvenser för barn

En etablering av leksaksmuseet med dess utställning och möjliga aktiviteter ger ett mervärde för barn i alla åldrar. En företeelse som har leken som tema ger förutsättningar för förening



över generationsgränser och mellan kulturer på ett sätt som få andra företeelser kan möjliggöra.

Bilaga

Förslag till hyresavtal

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Erica Franck
Fastighetsförvaltare
Enheten för fastighetsförvaltning

**HYRESAVTAL
- avseende lokal**

Datum 2017-10-16	Kontraktsnummer H0301-049
Objektsnummer 140301	Darienummer

Hyresvärd

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Org-/Personnr 212000-0167
--	------------------------------

Hyresgäst(er)

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum	Org-/Personnr 802010-4876
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata Brantvägen 3	Trappor/hus plan 4	Lägenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Erstavik 26:608	
Aviseringsadress Mariatorget 1 C, 118 49 Stockholm		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input checked="" type="checkbox"/> Museum	
Hyresobjektet får inte användas till försäljning av någon form av mat	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input checked="" type="checkbox"/> befintligt skick.	
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input checked="" type="checkbox"/> Enligt följande						
Butiksytta	Kontorsyta					
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Summa ca
				4		Butiksytta
						Kontorsyta
Lagertyta	Övrig yta			Summa ca		Total yta i kvm ca
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca		Lagertyta	350+9
	9				Övrig yta	

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärdens har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 1
--	----------------

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	

Sign  Sign

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2017-11-01	till och med den 2020-10-31
Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.	
Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 3 år <input type="checkbox"/> månad(er)	

Hyra

kr per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exklusive nedan markerade tillägg.
Se bilaga 2	

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfördran i förskott senast sista vardagen före varje genom insättning på <input checked="" type="checkbox"/> plusgiro nr 487 77 01-5	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början
<input type="checkbox"/> bankgiro nr	
Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.	

Indexjustering av hyran

<input checked="" type="checkbox"/> Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år)	Bilaga nr 5
---	-------------

Fastighetsskatt

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> Ersätts av hyresgästen enligt bilaga	Bilaga nr 2
---	-------------

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer						
X el	X VA	X värme	X varmvatten	X kyla	X ventilation	
Betalande						
Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga			Bilaga nr	
EI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			2
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om kållsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför	
---	--

Bortforsling av avfall

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall. Dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden omgesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till kronor per år.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden omgesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.	
<input type="checkbox"/> Hyresvärden omgesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.	Bilaga nr

Trappstädning

<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
---	--	--	-----------

Snöröjning och sandning

<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
---	--	--	-----------

Sign  Sign

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärdens för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärdens är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknatet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärdens blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärdens blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överläter hyresrännen eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärdens för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordarkan.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Byggarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärdens härom och för denne uppvisa byggarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästens tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärdens, företrädare för hyresvärdens eller bolag som på uppdrag av hyresvärdens utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärdens till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärdens med motsvarande belopp.

Brandskydd

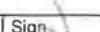
Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehåller nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr
4

Myndighetskrav

Hyresvärdens Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Sign  Sign

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut <input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
---	--	-----------

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjekten och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändock svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2, 3

Äsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärdens rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2, 3

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjekten eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.
Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.
Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjekten som parterna kommer överens om.		
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjekten bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärdens och hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.
Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärdens utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.
Hyresvärdens har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjekten. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärdens upprättad ritning.

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjekten är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjekten. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.
--

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen Se bilaga 2, 3		
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjekten tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjekten. I samliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.		

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
är skyldig att utrusta hyresobjekten med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.		

Sign	Sign
------	------

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför sedanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärdens ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras. |
| <input type="checkbox"/> Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag. |
| <input type="checkbox"/> Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga. |

Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttnings

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärdens godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttnings egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärdens för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärdens är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplöpp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärdens inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärdens befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr		

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärdens behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
---	-----------

Särskilda bestämmelser

Bilagor

1. Ritning
2. Särskilda bestämmelser
3. Gränsdragningslista
4. Brandskydd
5. Indexklausul

Bilaga nr

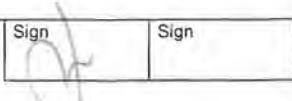
Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

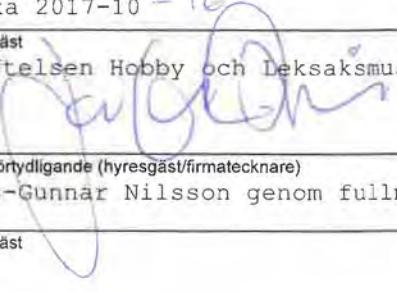
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärdens.

Hyresavtalet får inte överlätas utan samtycke från hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.



Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum Nacka 2017-10	Ort och datum Nacka 2017-10 - 16
Hyresvärd Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Hyresgäst Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum 
Mats Gerdau Ordförande stadsutvecklingsutskottet	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Lars-Gunnar Nilsson genom fullmakt
Dag Björklund Trafik- och fastighetsdirektör	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överlätelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst		Frånträdande hyresgäst
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress		Postnr
E-postadress		Postort
Aviseringsadress		
Underskrift		Underskrift
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärdens godkänner överlätelsen		
Ort och datum		Hyresvärd
		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÄENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(Blanketten motsvarar formulär 4-5 enligt förordningen SFS 2005:1148)

Hyresvärd/Uthyrare**Hyresgäst (-er)**

Namn Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott		Namn Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum	
Gatuadress Granitvägen 15		Gatuadress Mariatorget 1 C	
Postnummer 131 81	Ort Nacka	Postnummer 118 49	Ort Stockholm
Telefon dagstid	Telefon mobil	Telefon dagstid	Telefon mobil
Lokalens adress	Gata Brantvägen 3	Postnummer 13342	Ort Nacka
Hyresavtalet	Dag då hyresavtalet ingicks 2017- 10-24	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds) 2017-11-01	

Vi kommer överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken inte gäller om uthyraren säger upp hyresavtalet på grund av att

 uthyraren skall bedriva egen verksamhet i lokalen

Överenskommelsen innebär bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalens efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

 hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst (uthyraren) skall upphöra

Överenskommelsen innebär bl.a. att andrahands hyresgästen vid avflyttning från lokalens efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds (SFS 2005:947).

Datum 2017	Hyresvärdens/Uthyrarens underskrift Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Datum 2017-10-16	Hyresgästens underskrift Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum
Mats Gerdau, Ordförande stadsutvecklingsutskottet		Stig Dingertz, ordförande	
Dag Björklund, Trafik- och fastighetsdirektör		Lars Gunnar Nilsson, genom fullmakt	

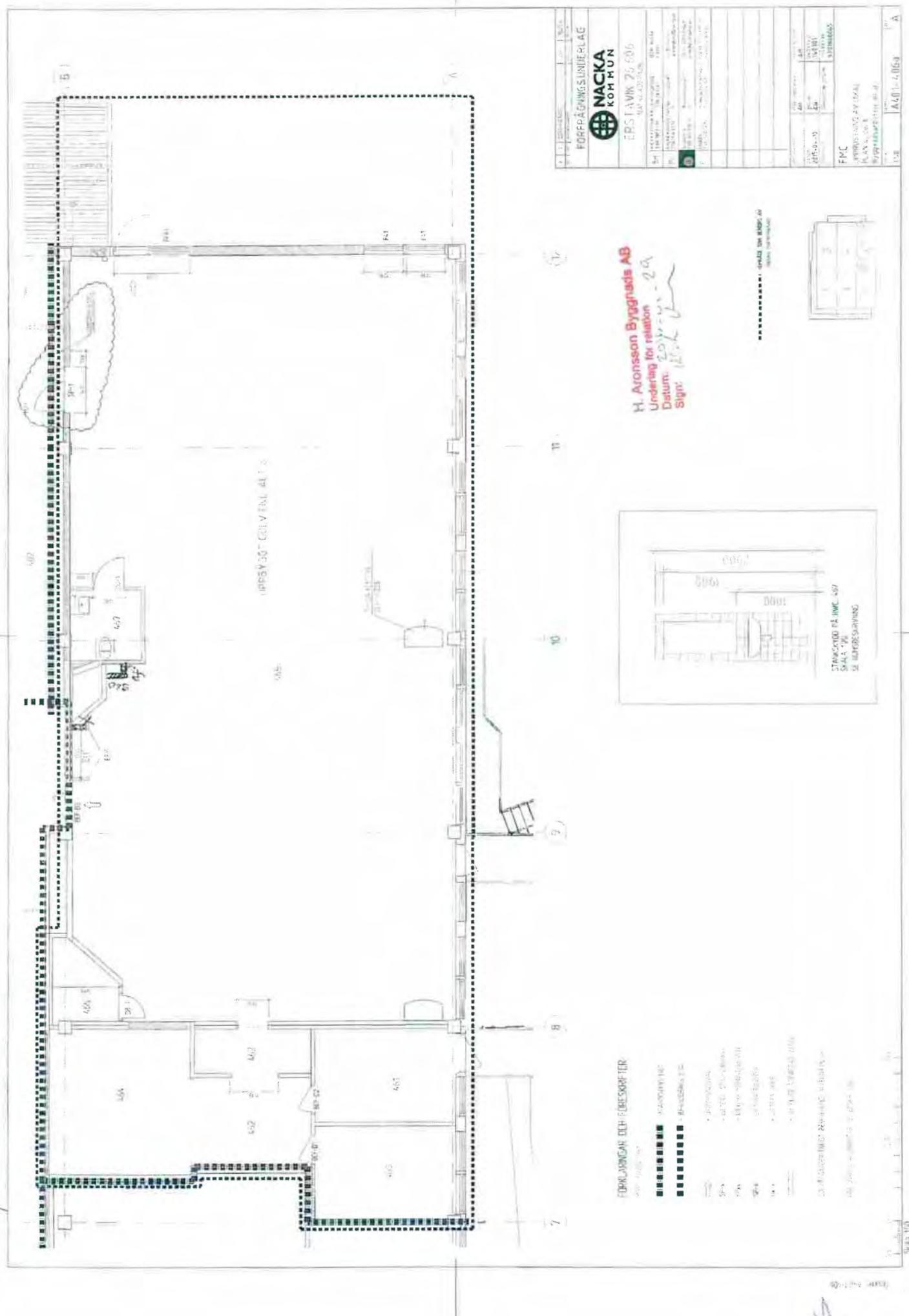
INFORMATION OM AVSTÄENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL
(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det? En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärdens för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivas eller byggas om kan hyresvärdens istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflytningen.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall. Om hyresvärdens och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkänning om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående p.g.a. att hyresvärdens skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

3. Var finns blanketter och mer information? Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

I. Riktlinjer och övriga handlingar

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ("Hyresavtalet") ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

Hyresavtalet utgör ett andrahandsavtal.

2. Hyra

Hyresbeloppet ska alltid uppgå till en minimihyra om lägst 240 000 kr per år per jämte tillägg enligt nedan. Minimihyran ska aldrig sänkas vid eventuellt lägre omsättning, utan alltid uppgå till lägst 240 000 kr per år.

Från och med den 1 november 2017 ska en hyra om 20 000 kr per månad (240 000 kr per år), debiteras för förhyrning av lokalen, med beaktande av villkoret om rabatt enligt nedan.

Hyresgästen ska utöver minimihyran betala en hyra som är omsättningsbaserad. Omsättningshyran ska utgöra en procentandel av Hyresgästens totala omsättning för verksamheten som bedrivs inom Lokalen. På omsättningen utgår en omsättningshyra på 25 % av bruttointäkter över 300 000 kr per år. Med total omsättning avses bruttovärdet exklusive moms.

Med Hyresgästens totala årsomsättning avses

- All försäljning i och från lokalen samt försäljning vid tillfällig verksamhet som bedrivs utanför lokalen men på plats inom eller i direkt anslutning till fastigheten.

Hyresgästen ska till Nacka kommun ("Hyresvärdens"), senast vid december månads utgång (med start december 2018) varje år, lämna en av Hyresgästens revisor undertecknad redovisning avseende den totala omsättningen för det gångna räkenskapsåret. I samband med genomgången av redovisningen ska Hyresvärdens äga rätt att med egen personal, och vid behov med av Hyresvärdens utsedd auktoriserad revisor, ta del av underlag till redovisningen.

Index utgår enligt bilaga 5 till Hyresavtalet.

3. Rabatt

Hyresgästen erhåller rabatt på minimihyran enligt följande:

Period	Hyra	Rabatt
2017-10-01–2018-04-30	240 000 kr	100 %
2018-05-01–2018-07-31	240 000 kr	75 %
2018-08-01–2018-10-31	240 000 kr	50 %
2018-11-01 – 2019-01-31	240 000 kr	25 %
2019-02-01 –	240 000 kr	0 %

Rabatterna är knutna till Hyresgästen och kan inte överlätas på annan part.

4. El, VA, värme, varmvatten och ventilation

Hyresgästen ska teckna eget elabonnemang via Nacka Energi AB.

Hyresgästen ska erlägga kostnaden för varm- och kallvattenförbrukning för lokalen, hyresvärdens installerar mätutrustning för mätning. Beräknad kostnad enligt schablon är 20 kr/kubik för kallvatten och 48 kr/kubik för varmvatten. Preliminärdebitering ska ske kvartalsvis.

I bashyran ingår värme, vatten och avlopp för normal förbrukning för museet.

5. Sophämtning

Hyresgästen ska följa Hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av sopor. Hyresgästen ska utöver omsättningshyran erlägga ersättning motsvarande Hyresvärdens kostnad för sophämtning enligt självkostnadsprincipen. Sopavgift ska erläggas samtidigt som hyran.

6. Fastighetsskatt

Fastigheten är för närvarande befriad från fastighetsskatt. Vid omtaxering ska Hyresgästen betala fastighetsskatt.

7. Tillägg

Samtliga tillägg enligt detta Hyresavtal är att betrakta som hyra och ska betalas samtidigt med hyran om inte annat särskilt anges.

8. Skyltar

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil. Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för Hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov.

9. Samverkan med Museet och andra hyresgäster

Hyresgästen har gemensam entré med Museet och restaurangen som ligger på samma plan. Verksamheterna kommer att finnas nära varandra och det är av stor vikt att samarbetet mellan parterna fungerar på ett bra sätt. Entrén kommer också att användas av övriga hyresgäster i byggnaden för att nå lokaler på övriga plan. Hyresgästen ska medverka vid separata samordningsmöten för de olika verksamheterna efter kallelse av fastighetsägaren.

10. Parkering och ytor utanför huvudentré

Möjlighet till parkering för besökande till Hyresgästen ska finnas i närområdet.

Angöring till byggnaden kan ske med buss, bil, och handikappfordon utanför entrén. Fastighetsägaren ombesörjer att ytor framför gemensam huvudentré är skottade och sandade.

11. Miljöansvar

Hyresgästen har en skyldighet att följa bestämmelserna i miljöbalken (1998:808). Bedriver Hyresgästen miljöfarlig verksamhet är denne skyldig att inneha nödvändiga tillstånd för verksamhetens bedrivande från Hyresvärdens, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Hyresgästen ska informera Hyresvärdens om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärdens lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärdens i frågor om val av material och teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärdens nödvändig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning. Detta innebär bland annat att Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att se till att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, nödvändigt utbyte, nyinstallations av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

Om Hyresgästen inte uppfyller sin skyldighet att anmäla, rapportera m.m. till myndigheter och Hyresvärdens med anledning därav drabbas av kostnader, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärdens för straffavgifter och viten som därigenom drabbar denne.

12. Utrymningsvägar

Hyresgästen förbinder sig att inte på något sätt blockera i Lokalen belägna utrymningsvägar samt tillåter att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar dessa vid nödsituationer.

13. Område under utveckling

Hyresgästen är medveten att området är under utveckling och att ombyggnadsaktiviteter kommer att ske i byggnaden och i marinan under de närmaste åren. Den marina verksamheten kommer också att utökas.

Hyresvärdens förbinder sig att verka för att de verksamheter som bedrivs i området inte är negativa eller störande för Hyresgästens verksamheter. Parterna ska i god tid informera varandra om planerade aktiviteter och eventuell störande verksamhet på grund av till exempel byggverksamhet eller annan verksamhet så att parterna gemensamt kan planera för minimerad störning.

Hyresgästen ska inte bedriva, för övriga verksamheter, störande verksamhet.

14. Yttre åverkan

Hyresgästen svarar för skador på grund av yttre åverkan på dörrar och fönster till egna lokaler.

15. Överlåtelse av hyresavtal

Hyresgästen och Hyresvärdens är medveten om hur viktig Hyresgästens verksamhet är för helheten i området. Det är därmed av stor betydelse att alla inblandade i verksamheterna i området har ett stort engagemang och aktivt medverkar i samverkan med Hyresvärdens och fastighetsägaren i marinan, för närvarande Saltsjö Pir AB. Om en överlåtelse av avtalet är aktuellt ska en ny hyresgäst kunna leva upp till dessa krav. Detta hyresavtal kan därför inte överlätas på annan part utan särskilt godkännande av Hyresvärdens.

16. Avstående från besittningsskydd

Parterna är överens om att Hyresgästen avstår det indirekta besittningsskyddet. Villkor för avståendet upprättas i särskild handling. Om hyresavtalet förlängs efter den 31 oktober 2020 ska parterna tillse att Hyresgästens avstående från det indirekta besittningsskyddet förlängs.

17. Bestämmelser vid avflyttning från lokalen

Hyresgästen har rätt att lämna Lokalen i befintligt skick om ingen annan skriftlig överenskommelse träffats. Inga krav på återställning av Lokalen finns därmed. Lokalen ska vara väl städad vid avflyttning.

Hyresgästen äger rätt att kvarlämna av honom tillhörig fast inredning. Hyresgästen ska kvarlämna av Hyresvärdens installerad utrustning. Utrustningen ska vara i väl underhåll och godtagbart skick. Eventuell besiktning vid avflyttning påkallas och bekostas av Hyresvärdens.

18. Skriftlighetskrav

Detta Hyresavtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i detta Hyresavtal med bilagor.

Ändringar eller tillägg till detta Hyresavtal med bilagor ska avtalas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.



Nacka den 2017-

Hyresvärdens

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess
stadsutvecklingsutskott

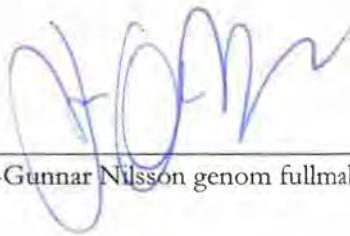
Mats Gerdau
Ordförande stadsutvecklingsutskottet

Nacka den 2017- 16 - 16

Hyresgästen

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum

Lars-Gunnar Nilsson genom fullmakt



Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Gränsdragningslista

Nacka kommun – Stiftelsen Hobby och leksaksmuseum

Bilaga 3

Förkortningar och benämningar

Ägare: Änger objektets ägare (oavsett vem som bekostat investering)

Drift: Lopande tillsyn en definition enligt Avtal för fastighetsförvaltning "Aff".

Lopande underhåll: (Luh): Dehn1tion enligt "Avtal för fastighetsförvaltning "Aff".

Planeratunderhåll (Puh): Definition enligt "Avtal för fastighetsförvaltning "Aff".

Utbyte: Byte av hel byggnadsdel eller installation p.g.a. den är uttjänt (uppnått sin livslängd).

HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresvärden

HG Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresgästen

Lokalen (yttre delar/skal)

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Fasader	HV	HV	HV	HV	HV	
Entrédörrar	HV	HV	HV	HV	HV	Gemensamma
Fönster invändigt exkl fönsterglass	HG	HG	HG	HG	HG	
Fönster utväntigt exkl fönsterglass	HV	HV	HV	HV	HV	Gäller entré plan 4
Fönsterglass	HV	HV	HV	HV	HV	Gäller entré plan 4
Hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Gäller egna skyltar
Fasadskyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Gäller egna skyltar

Lokalens grundläggande installationer

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Värme	HV	HV	HV	HV	HV	
Centralvärmeanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
Värme i luftbehandlingsanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
<u>Vatten och avlopp</u>	HV	HV	HV	HV	HV	
Dagvattenanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
Avloppsanläggningar	HV	HV	HV	HV	HV	
Vattenledningar, fast monterade	HV	HV	HV	HV	HV	
Utslagsbackar	HV	HV	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HV	HV	HV	HV	
<u>Ventilation</u>	HV	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	

Hyresgästens egna installationer

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Anordningar kopplade till fasta installationer	HG	HG	HG	HG	HG	

Lokalen (inre delar)Generellt för alla förhyrda utrymmen

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Golvbeläggning	HG	HG	HG	HG	HG	
Ytskikt, väggar	HG	HG	HG	HG	HG	
Undertak	HG	HG	HG	HG	HG	
Fasta belysningsarmaturer, allmänbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast inredning	HG	HG	HG	HG	HG	
Lös inredning	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast receptionsdisk	HG	HG	HG	HG	HG	
Pentry, fast inredning	HG	HG	HG	HG	HG	

Våtutrymmen som ingår i förhyrning

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Sanitetsporslin	HG	HG	HG	HG	HG	
Duschväggar	HG	HG	HG	HG	HG	
Tappkranar och termostatblandare	HG	HG	HG	HG	HG	
Pappershållare, m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
Tvålautomater, m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
Fasta speglar	HG	HG	HG	HG	HG	

Lås, larm, tele, kanalisation m.m.

Brandlarmanläggning (myndighetskrav)
 Brandlarmanläggning (utöver myndighetskrav)
 Dörstängning vid brand
 Brandsläckare
 Nödutrymningsdörrar
 Nödljusanläggning (myndighetskrav)
 Dörrtrycken, allmänna låssystem
 Kortläsare
 Kanalisation

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Brandlarmanläggning (myndighetskrav)	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandlarmanläggning (utöver myndighetskrav)	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörstängning vid brand	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	
Nödutrymningsdörrar	HG	HG	HG	HG	HG	
Nödljusanläggning (myndighetskrav)	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrtrycken, allmänna låssystem	HG	HG	HG	HG	HG	
Kortläsare	HG	HG	HG	HG	HG	
Kanalisation	HG	HG	HG	HG	HG	

Besiktningar

Anläggningar som driftas av HV
 Anläggningar som driftas av HG

Ombes av	Bekostas av	Anmärkningar
HV	HV	
HG	HG	



Bilaga 4
till klausul om brandskydd

349

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr i fastigheten
Erstavik 26:608

Hyresvärdens (hv) och hyresgästen (hg) har vid investering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om nedanstående ansvarsfördelning:

Åtgärd

Tekniska brandskyddsåtgärder

Del av fastighet

Ansvarig

Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Brand- och utrymningsalarm	Inom fastighet Inom lokalgräns	hv hg
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Brandgasventilation	Inom fastighet	hv
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	hv
Räddningsvägar	Inom fastighet	hv
Stigarledningar	Inom fastighet	hv
Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	hv
Skydd mot brandspridning till Närliggande byggnad	Inom fastighet hyresgästens anläggning	hv hg
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	hv hg
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet	hv



VILLKOR FÖR INDEX - avseende lokal

(1)

Datum	Kontraktsnummer H0301-049
Bilagenummer 5	Darienummer

Fastighet

Erstavik 26:608

Hyresvärd

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott

Hyresgäst

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum

Upplysningar

Hyresvärdens har rätt att indexjustera hyran när hyrestiden är bestämd till minst 3 år (12 kap. 19 § jordabalken).

Fastställande av bashyran

Bashyra utgörs av

- 100 % av hyresbeloppet, dvs. kronor.
- % av de fasta hyrestillägg som har angetts i bilaga (Villkor för driftskostnader) till hyresavtalet, dvs. kronor.

Bilaga nr

Den totala bashyran är kronor per år.

Noteringar:

Bashyran utgörs av minimihyran om 240 000 kr samt eventuell omsättningshyra enligt särskilda bestämmelser, bilaga 2

Fastställande av bastalet

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastal och ligga till grund för indexjusteringen:

- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 januari till 30 juni ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad föregående år, bastalet.
- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 juli till 31 december ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad innevarande år, bastalet.
- Bashyran ska anses anpassad till indextalet för Oktober månad 2017 år, bastalet.

Beräkning av indextillägg

Hyresvärdens har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktobermånad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procentuella varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

Underskrift

Ort och datum Nacka 2017-	Ort och datum Nacka 2017- <i>10-16</i>
Hyresvärd Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Hyresgäst Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Mats Gerdau, ordförande stadsutvecklingsutskottet	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Lars Gunnar Nilsson, genom fullmakt

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum

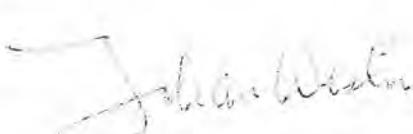
Härmed bekräftas att Lars-Gunnar Nilsson,
490505-1076, har fullmakt att i alla avseende,
såväl ekonomisk som avtalsmässigt, företräda
Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum.

Stockholm 2017-09-27



Stig Dingertz

Ordförande



Johan Westin

Vice ordförande



Nyckelkvittens

Objekt:

140301 Annexet Saltsjö Pr

Nyckelnummer:

KK8EQD 2st nycklar

Nyckeltyp:

Patented Assa

Datum för utlåning:

2017-10-09

Planerad utlåningstid:

Underskrift:

Johan

Personnummer:

490505-1076

Namnförtydligande:

Lars Gunnar Nilsson

Telefon:

070591659

Datum för återlämning:

Underskrift:

Ansvarig för utlämning:

Erica Frank, Fastighetsförvaltare

Lokal enheten, den

Enheten för Fastighetsförvaltning 2017-10-09

Kommunstyrelsen

Strategin Framkomlighet i Nacka, uppföljning av restider och ny uppföljningsfrekvens

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslagen redovisningsfrekvens för strategin *Framkomlighet i Nacka*.

Kommunstyrelsen noterar informationen i uppföljningsrapporten till protokollet.

Sammanfattning

Uppföljningen av kommunens strategi *Framkomlighet i Nacka* presenterar händelser och tillstånd i det regionala trafiksystemet som påverkar Nackas resenärer, liksom restider för kollektivtrafik, bil och cykel. Slutsatser i uppföljningen är att kollektivtrafikens framkomlighet mot Slussen och på Stadsgårdsleden är begränsad på grund av Slussens ombyggnad, vilket lett till ökade körtider mellan Henriksdal och Slussen vid jämförelse 2017 mot 2016. Under samma period har dock pendelbåtlinje 80 (Sjövägen) fått ett kraftigt ökat resande. Detsamma gäller för cykeltrafiken, där framkomligheten än så länge är relativt god och antalet cyklister ständigt ökar.

För biltrafiken märks en marginell förbättring i restider för 2016 jämfört med 2015 i de fall vägavsnitt inte är totalt avstängda, exempelvis Södra länken. Däremot har antalet stängningar i Södra länken ökat under perioden 2015 till 2016, medan antalet stängningsminuter marginellt har minskat mellan 2015 och 2016. Nackas resenärer har under de senaste åren påverkats till största del av projekt och vägavsnitt utanför Nackas geografi. Under kommande år när västra Sicklaön byggs ut kommer många av de projekt och vägavsnitt som påverkar Nackas resenärer även att ligga inom kommunen.

Framkomligheten i trafiksystemet föreslås följas upp på två sätt. Den första uppföljningen avser en årlig och detaljerad redovisning av restider för kollektivtrafik, buss och cykel, samt en analys av förändringarna av dessa restider. Den andra avser en kortare uppföljning i kommunens tertialbokslut. Där finns utrymme för löpande kommentarer om särskilda händelser eller pågående projekt värda att uppmärksammas.



Ärendet

Uppföljningen av restider och framkomligheten i Nacka och länet grundar sig i kommunens strategi *Framkomlighet i Nacka* som beskriver strategi och verktyg för att skapa en pålitlig och förutsägbar framkomlighet i trafiksystemet med prioritet för gående, cyklister och kollektivtrafik. Verktygen kan kategoriseras under rubrikerna *styra, kommunicera, trimma, bygga, samordna* samt *externa faktorer/externa*. Strategin antogs av kommunfullmäktige i september 2016.

I samband med antagandet av framkomlighetsstrategin uppdrog kommunstyrelsen att komplettera uppföljningen av strategin med en årlig redovisning av dels faktisk restid till viktiga målpunkter (t.ex. T-centralen, Slussen och Kista med olika trafikslag) och dels de åtgärder som Nacka önskar att andra aktörer vidtar vi varje givet tillfälle för att öka framkomligheten för Nackaborna. En första rapport för att ta fram startmätningar och peka ut sträckor har nu tagits fram.

För att på bästa sätt följa upp framkomligheten i trafiksystemet föreslås en uppföljning på två sätt. Den första uppföljningen avser en årlig och detaljerad redovisning av restider för kollektivtrafik, buss och cykel, samt en analys av förändringarna av dessa restider. Den andra avser en kortare uppföljning i kommunens uppföljningssystem Stratsys, och görs till varje tertialbokslut. Där finns utrymme för löpande kommentarer om särskilda händelser eller pågående projekt värdar att uppmärksamma.

Uppföljningen görs genom insamlande av data från Trafik Stockholms månadsvisa störningsrapporter och årsrapport, samt från löpande möten i den regionala trafikgruppen där Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun, Trafikverket, Trafikförvaltningen, Förvaltning för utbyggd tunnelbana och Trafik Stockholm deltar. Information om restider för buss inhämtas från Trafikförvaltningens datasystem RUST och för båt från direktuppgifter från Trafikförvaltningen. Restider för bil kommer från Trafik Stockholms stationära mätstationer i det regionala vägnätet samt från trafikdataleverantören TomTom. Restider för cykel kommer från uppskattade tider baserat på snitthastigheter. Övrig aktuell information som rapporter om t.ex. trängselskattens effekter tas också med i uppföljningen.

Nacka kommun är fortfarande starkt beroende av vad som händer i det regionala trafiksystemet för att kommunens egna trafikanter ska komma fram. En del lätnader har märkts till följd av bland annat stängningen av den så kallade Pampassnurran på Norra länken och öppnandet av två nya körfält mot Solna E20. Vidare har införandet av förändrad trängselskatt i januari 2016 haft viss effekt. Under första kvartalet 2016 sjönk antalet stängningar och kövarningar jämfört med läget under åren 2013-2015 då dessa ständigt ökade i antal. Under hösten 2016 har däremot stängningarna och varningarna ökat jämfört med tidigare år, men detta beror troligtvis på ombyggnationen av Slussen som gör att många resenärer väljer Södra länken och Essingeleden istället för att resa via Danvikstull och Slussen för att ta sig till de norra delarna av Stockholm. Trafikflödet har också ökat, både till och från Nacka. Ökningen har dock varit mindre i båda riktningarna mellan 2016



och 2017 än mellan 2015 och 2016. Antalet stängningar i Södra länken har ökat under perioden 2015 till 2016, samtidigt har antalet stängningsminuter marginellt minskat under samma period.

Nackas resenärer har under de senaste åren påverkats till största del av projekt och vägavsnitt utanför Nackas geografi. Under kommande år i och med utbyggnaden av västra Sicklaön kommer många av de projekt och vägavsnitt som påverkar Nackas resenärer även att ligga inom kommunen.

Vad gäller restider har dessa följts upp för buss (linje 471, linje 410 och linje 801 samt Saltsjöbanans ersättningstrafik), båt (linje 80), samt cykel (tre rutter med start i Nacka C till Slussen, Norra bantorget samt Kista). För restider med bil har fem rutter valts ut och dessa går mellan Nacka C-Norrtull, Nacka C-Kista, samt mellan Stockholm city och Saltsjöbadens centrum, Orminge centrum och Älta centrum. En särskild granskning har också gjorts av Södra länkens avstängningar.

I korthet är bussarnas framkomlighet på de flesta sträckor oförändrad mellan 2015 och 2016, förutom sträckan mellan Henriksdal och Slussen. Det beror på Slussens ombyggnad och kösituationen på Stadsgårdsleden. För båt är restiderna väldigt stabila över tid, den största restidspåverkan är antal påstigande vid varje brygga. För bil går det några minuter snabbare att resa mellan både Nacka-Norrtull och Nacka-Kista 2016 jämfört med 2015. Det rör som om runt 1-2 minuter och det gäller både medelrestid över dygnet som under morgonrusningen kl. 07-09. Mellan Saltsjöbadens centrum och Stockholm city går det också marginellt snabbare mellan 2015 och 2016 (1 minut mellan kl. 07-09), liksom mellan Älta centrum och Stockholm city (1 minut mellan kl. 07-09). Resan mellan Orminge och Stockholm city går några minuter längsammare (både basvärde och i rusningstid). Anledningen till detta är troligtvis att vissa avsnitt på Värmdövägen på västra Sicklaön är hårt belastade under morgonrusningen och att vägarbeten pågått 2016 som inte gjort det 2015.

Oplanerade störningar som olyckor eller väderlek får också stora effekter i regionens vägnät. Ett exempel som gav långtgående köer är broolyckan i Södertälje sommaren 2016, samt snöovädret i november 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Uppföljningen av framkomlighetsstrategin ger inga omedelbara ekonomiska konsekvenser. Allt eftersom byggandet inom kommunen fortskrider ökar behovet av att se hur framkomligheten påverkas. Mer ekonomiska medel kommer behövas för exempelvis kapacitetsstudier och utredningar. Samhällsekonomiskt är denna typ av analyser troligen ändå lönsamma, då kostnader för köer och trängsel kan minimeras. Merparten av kostnaderna förväntas ingå i stadsbyggnadsprojekten, men delar kommer att ingå i kommunens roll som huvudman för det egna vägnätet.



Konsekvenser för barn

Uppföljningen av framkomlighetsstrategin har i sig inga särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1. Uppföljningsrapport Framkomlighet i Nacka

Dag Björklund
Fastighets- och trafikdirektör
Nacka kommun

Ebba Larsson
Trafikplanerare
Trafikenheten

Kristofer Rogers
Tf gruppchef
Trafikenheten

Emil Hagman
Trafikplanerare
Trafikenheten



UPPFÖLJNINGSRAPPORT

Uppföljning Framkomlighet i Nacka

2017-10-11

Trafikenheten

Emil Hagman, Ebba Larsson

KFKS 2016/343

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och syfte.....	3
2	Läget i regionen.....	4
3	Restidsuppföljning	5
3.1	Kollektivtrafik, buss.....	6
3.1.1	Linje 471 Orminge - Slussen	7
3.1.2	Linje 410 Ektorp Centrum – Slussen	8
3.1.3	Linje 801 Gullmarsplan – Älta gård	9
3.1.4	Saltsjöbanans ersättningstrafik	10
3.1.5	Slussen.....	11
3.2	Kollektivtrafik, spår	11
3.2.1	Saltsjöbanan.....	11
3.3	Kollektivtrafik, sjö.....	12
3.3.1	Linje 80, (Sjövägen).....	12
3.4	Cykeltrafik.....	13
3.5	Biltrafik.....	14
3.5.1	Södra länken	14
3.5.2	Utvalda rutter för restidsuppföljning med bil.....	15
3.5.2.1	Nacka-Norrtull och Nacka-Kista	16
3.5.2.2	Nacka-Stockholm city	16
3.5.3	Oplanerade störningar	18
4	Sammanfattning och slutsatser	20

I Bakgrund och syfte

Nacka kommun kommer under de kommande 15 åren att växa kraftigt. Till år 2030 ska ca 20 000 nya bostäder och ca 15 000 arbetsplatser tillkomma. I juni 2017 passerade Nacka kommun 100 000 invånare och år 2030 bor det sannolikt 140 000 invånare i Nacka. Detta är en stark tillväxt på relativt kort tid och denna tillväxt kommer ställa krav på hur vi reser till och från Nacka, men även inom kommunen. För att tydliggöra och hantera framkomlighetsfrågan framarbetades därför Nackas framkomlighetstrategi och handlingsplan under 2015 och 2016, denna strategi antogs i kommunfullmäktige under hösten 2016.

I framkomlighetsstrategin anges att kommunen ska följa upp faktiska restider på vägnätet och hur framkomligheten på vägnätet utvecklas över tid. *Faktiska restider till viktiga målpunkter (t ex Slussen, T-centralen och Kista) med olika trafikslag ska mäts regelbundet, rapporteras till kommunstyrelsen och ligga till grund för åtgärdsplaneringen.¹* Denna rapport är ett första steg i uppföljningen av restider och framkomlighetsstrategin.

De verktyg kommunen har tillhanda för att kunna påverka framkomligheten har illustrerats och beskrivits i framkomlighetsstrategin enligt bilden nedan. Sex olika områden har identifierats och de illustreras som kugghjul eftersom de enskilda delarna hakar i varandra och ger effekt i hela systemet.



Utdrag ur Framkomlighetsstrategin.

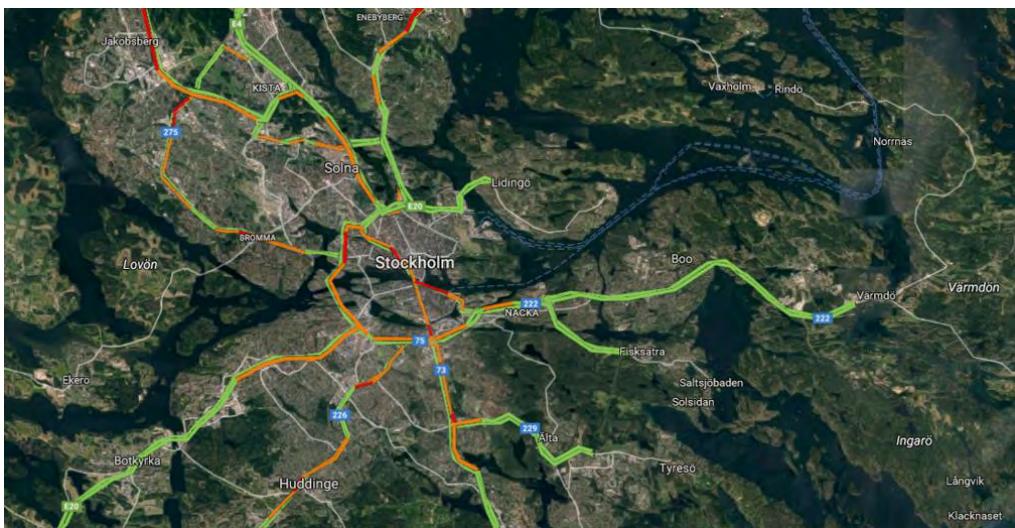
¹ Framkomlighet i Nacka, sidan 3.

Nacka har inte mandat över alla verktyg, samarbete både regionalt och lokalt är nödvändigt och Nacka är beroende av de offentliga satsningar som Trafikverket och Stockholms läns landsting gör i förbättringar av infrastrukturen gällande väg och kollektivtrafik.

I och med arbetet med ”Nacka bygger stad” är det en stor utmaning att koordinera alla utbyggnader som skall ske inom en begränsad geografi på en begränsad tid. Samtidiga arbeten kommer att ske och hårda prioriteringar kommer att uppstå. Nacka arbetar inom flera olika delar med att koordinera och skapa bra förutsättningar för genomförandeplaneringen av dessa utbyggnader, främst på Västra Sicklaön. Det är viktigt att arbeta med alla olika delar ovan för att minimera effekterna av störningarna.

2 Läget i regionen

Hela Stockholmsregionen står inför en stark tillväxt och år 2030 beräknas hela länet ha drygt 2,6 miljoner invånare, en ökning med ca 400 000 personer. Detta medför att fler och fler personer kommer att vistas på vägnätet och i kollektivtrafiken. Denna kraftiga byggakt och expansion kommer att ge att flera störningar, och begränsningar kommer att ske på vägnätet. Både inom och utanför kommunen kommer planerade och oplanerade om- och nybyggnationer att starta.



Kartbild från Google Maps Typisk trafik, där röda och orange sträckor markerar långsamtgående trafik eller köer och gröna sträckor markerar trafik med fritt flöde.

Under 2015 och 2016 har stora förändringar skett i delar av regionens trafiksysteem, samtidigt som befolkningen, bilinnehavet och den ekonomiska utvecklingen också har förändrats. Antalet invånare och antalet registrerade personbilar i Stockholms län har ökat med knappt 2 % mellan 2015 och 2016. I Trafikverkets rapport 2017:123 om trängselskattens förändringar och effekter efter 1 januari 2016, görs bedömningen att de faktorer som gör att trafiken ökar (bl.a. ökad befolkning och ekonomisk utveckling) har påverkat betydligt mer än

de faktorer som dämpar trafikefterfrågan, t.ex. högre bensinpris. Rapporten beskriver också att framkomligheten är bättre vid de båda efterundersökningarna som gjordes 2016 jämfört med förmätningen i oktober 2015. På de flesta rutter som undersöks råder trängsel under färre timmar per dag. För Södra länken har antal kövarningar och tunnelstängningar använts som mått på framkomligheten. Detta eftersom det finns ett system som varnar för kö och när framkomligheten blir alltför dålig vilket gör att infarten till Årstatunneln stängs. (Tunneln måste stängas vid stillastående trafik om brandrisk föreligger p.g.a. avsaknad av sprinklersystem). Antalet stängningar och kövarningar har ökat över tiden, men ett trendbrott kan noteras när trängselskatten förändrades i januari 2016. Under första kvartalet 2016 sjönk antalet stängningar och kövarningar jämfört med läget under åren 2013-2015 då dessa ständigt ökade i antal. Under hösten 2016 har dock troligtvis på ombyggnationen av Slussen som gör att många resenärer väljer Södra länken och Essingeleden istället för att resa via Danvikstull och Slussen för att ta sig till de norra delarna av Stockholm.²

Stängningar av Södra länken beror ofta på vad som händer i det regionala vägnätet, särskilt stor påverkan har hårt belastade vägavsnitt i Norrtull eller på Essingeleden. Nackas största flaskhals har under en tid legat i just Norrtull. Men med de vägjusteringar som gjorts i och med att den så kallade ”Pampassnurran” på Norra länken har stängts och två nya körfält har öppnats mot Solna E20 i april 2017, är bedömningen att delar av denna flaskhals kommer att försvinna. Effekterna av förändringarna kommer att bli tydligare när helåret 2017 har summerats. Dock är det troligt att nya flaskhalsar kommer att uppstå och då måste dessa hanteras av inblandade parter.

Även vad som till synes kan vara mindre vägarbeten, geografiskt frånkopplade regionens huvudvägar, kan fortplanta sig och ge störningseffekter i Nacka kommun. Exempel på detta är de arbeten som utfördes hösten 2016 vid Västerbronedfarten på Kungsholmen som gav köbildung på både Essingeleden och i Södra länken eller de mer aktuella och kontinuerligt pågående arbetena vid Slussen.

3 Restidsuppföljning

I denna första rapport kommer främst nuläget att konstateras och ett antal indikatorer att mäta mot pekas ut. Viss jämförelse kommer att ske med tidigare år, men främst ska rapporten vara ett underlag för kommande uppföljningar och mätningar av restider och trafikslag. Uppföljningsarbetet kommer både att bestå av kontinuerlig uppföljning av restider för vissa sträckor med kollektivtrafik, cykel och bil, men även uppföljning av enskilda händelser som har eller har haft stor

² Trafikverket, Rapport 2017:123 ”Trängselskatten i Stockholm förändrades 1 januari 2016. Vilka effekter fick förändringen?”, sidan 4 och 46f.

påverkan på Nackas trafik och resenärer. Majoriteten av siffrorna som visas gäller för tidsperioden 2015-2017. Dock kan jämförelserna skilja sig både inom trafikslagen och mellan dessa. Syftet är inte att ställa resultaten eller trafikslagen mot varandra, varför det finns en variation i redovisat underlag. Eftersom uppföljningen ska göras löpande kan eventuella framtida jämförelser på samma sträcka och samma tidsperiod fångas upp vid behov.

Som tidigare nämnts är kapacetsbegränsningarna sammankopplade med trafikflödena i övriga regionen, men denna uppföljning ger en bild över situationen för Nacka. Nedan följer en redovisning av respektive trafikslag.

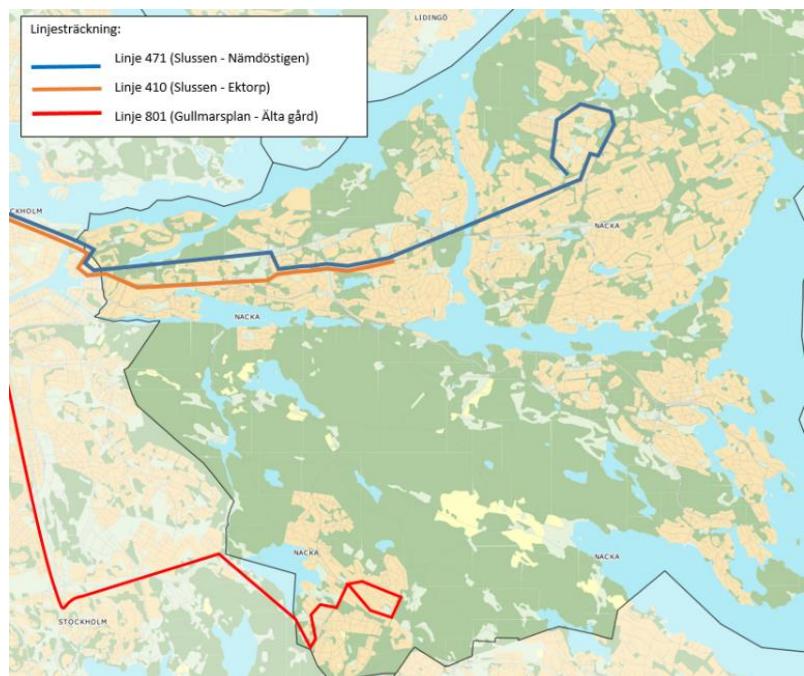
3.1 Kollektivtrafik, buss

För kollektivtrafik med buss har restiderna följts upp genom de trafikdata som genererats genom bussarnas färdtider samt genom samarbete med Trafikförvaltningen och dess trafikoperatörer Keolis, Nobina och Arriva.

De indikatorer som används är följande:

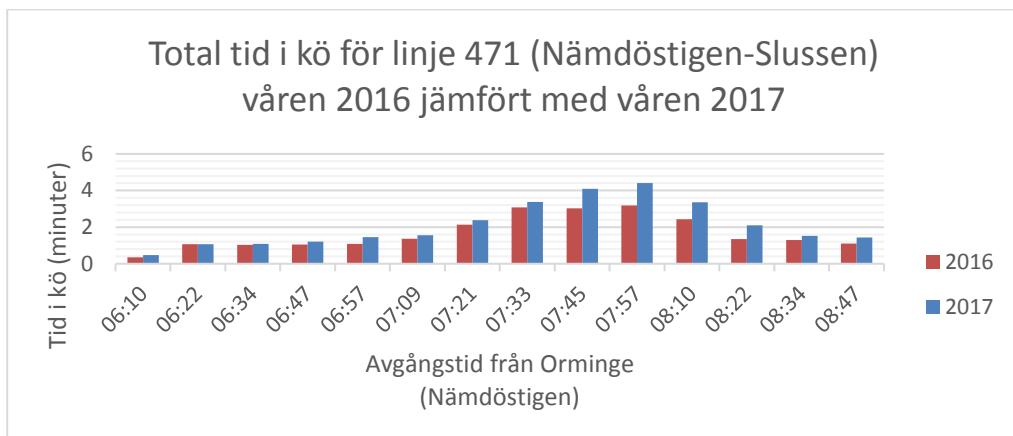
- **Trafikståtid.** Den tid då fordonet står still mellan hållplatser i exempelvis kö eller vid rött ljus. Hastigheter mindre än 3 km/t räknas som trafikståtid i bussarnas färdtider.
- **Total körtid exkl. hållplatser.** Körtiden för bussen på hela eller delar av linjen. Detta mått används för att mäta bussens framkomlighet på vägnätet.

De linjer som följs upp är linjerna 410 och 471 i riktning mot Slussen samt 801 i riktning mot Gullmarsplan. Uppföljningen har skett för tidsperioden våren 2016 samt våren 2017, vardagar kl. 06.00-09.00. Urvalet av linjer har gjorts för att täcka in olika kommundelar samt de vägavsnitt som bedöms som intressanta i den kontinuerliga uppföljningen av trafiken.

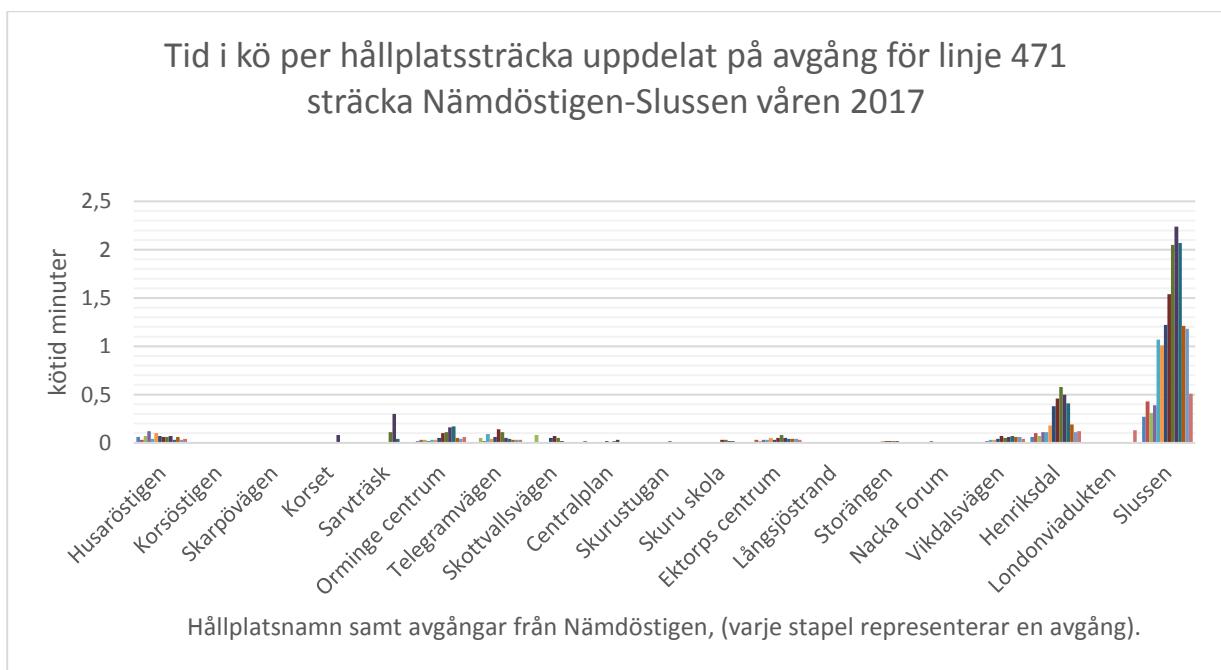


3.1.1 Linje 471 Orminge - Slussen

Sett till trafikstidens från Henriksdal till Slussen syns ett mönster med en tydlig tidsperiod där bussarna står i kö för att kunna angöra bussterminalen i Slussen. Mellan ca kl. 07.30- 08.20 är köerna som längst, men den förlängda restiden ligger kvar under en längre del av morgonen efter denna topp. Under 2018 kommer den nya provisoriska bussterminalen tas i bruk i Slussen och i det fortsatta uppfölningsarbetet får effekterna av denna åtgärd bedömas samt hur den samspelet med övriga åtgärder på Stadsgårdssleden.



Den totala körtiden på linjen mellan hållplatserna Londonviadukten och Slussen återspeglar trafikstidens indikationer, nämligen ett mönster där restiderna blir längre. Sett till uppgifterna angående körtider så ligger exempelvis körtiden från Londonviadukten till Slussen på dryga 11 minuter runt kl. 08, vilket kan jämföras med ca 5 minuter för kl. 06 på morgonen.

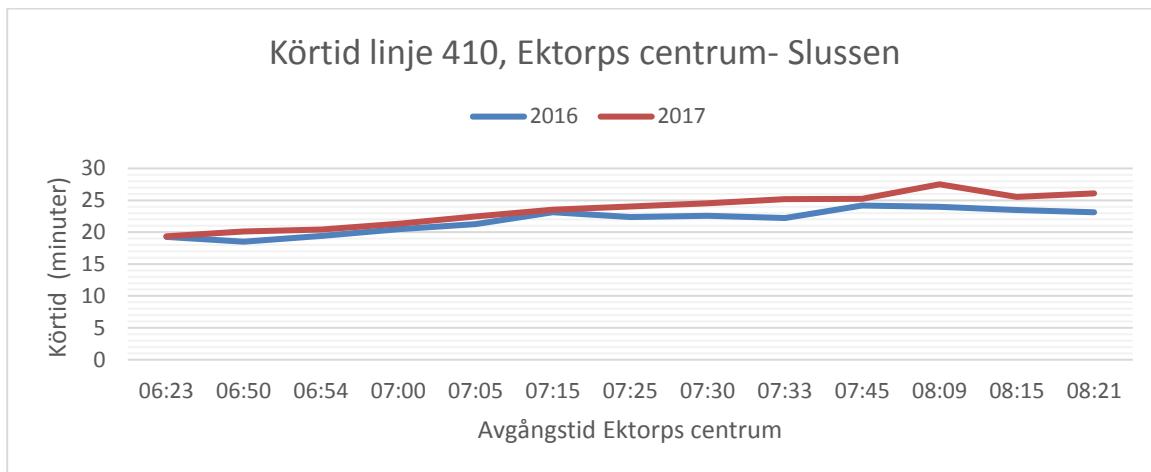


För linje 471 har 14 avgångar från Nämndöstigen till Slussen vardagar kl. 06.00-08.45 studerats för våren 2017. Statistiken visar tydligt att bussen fastnar i kö på

sträckorna Vikdalsvägen-Henriksdal samt Londonviadukten-Slussen. Det är även dessa delsträckor som har störst påverkan för den förlängda restiden vid jämförelse med våren 2016. Detta mönster återspeglas för samtliga busslinjer som trafikerar terminalen i Slussen. Oavsett om linjesträckningen mot Henriksdal är via Värmdövägen eller Värmdöleden (väg 222) så märks en ökad tid i kö på sista delen in mot busshållplatsen Henriksdal. Detta på grund av korsningens och busshållplatsens utformning och kapacitet. Stockholm stad är väghållare och planerar tillsammans med Trafikförvaltningen och Nacka att under 2018 samt 2019 genomföra en ombyggnad av korsningen med ökad kapacitet för busshållplatsen. Detta bedöms öka bussarnas framkomlighet på sträckan.

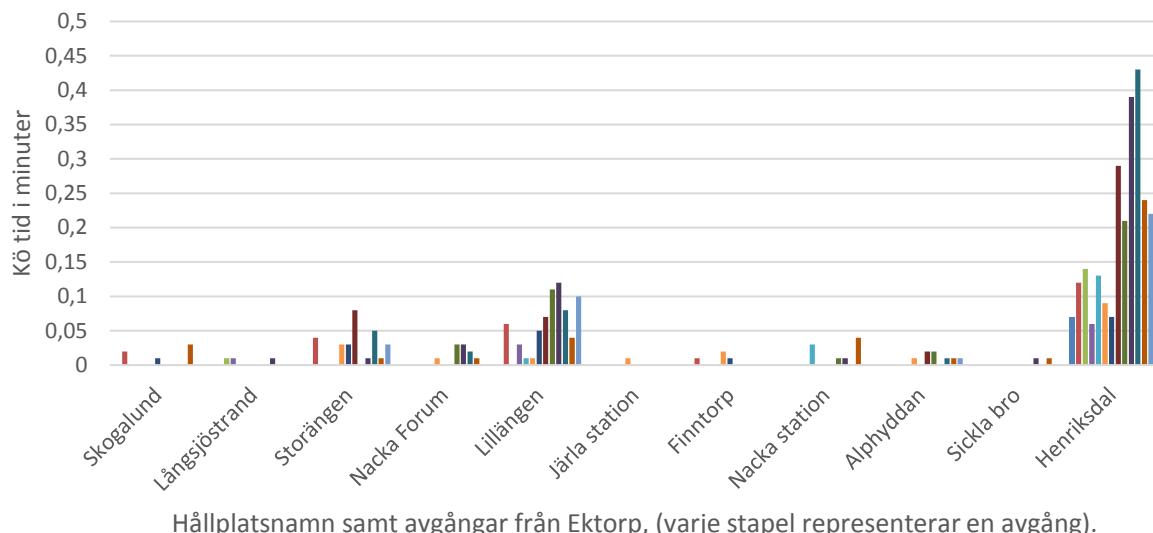
3.1.2 Linje 410 Ektorp Centrum – Slussen

Körtiden mellan Ektorp och Slussen har ökat vid jämförelse mellan våren 2016 och våren 2017. Likt linje 471 beror denna restidsökning främst på sträckorna Sickla bro-Henriksdal samt Londonviadukten-Slussen.



Från Ektorp trafikerar linje 410 Värmdövägen och för denna sträcka har kötiden särskilts plockats ut enligt diagrammet nedan. Över tid kommer denna sträcka bli intressant att studera och analysera eftersom bedömmningen är att det är på denna sträcka som förändringarna i kötider kommer att märkas under kommande år. Vidare är Nacka kommun väghållare för stora delar av sträckan och har mandat att vidta eventuella åtgärder.

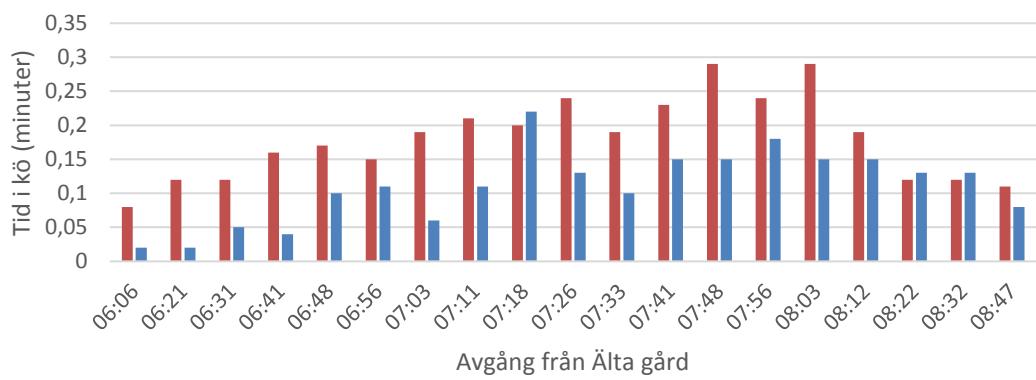
Tid i kö per hållplatssträcka uppdelat på avgång för linje 410, sträcka Ektorp-Slussen våren 2017



3.1.3 Linje 801 Gullmarsplan – Älta gård

För linje 801 från Älta till Gullmarsplan har kötiden för bussen minskat 2017 jämfört med 2016. I tid är skillnaden marginell, men procentuellt är skillnaden stor mellan 2016 och 2017. Då skillnaden i faktisk tid i kö är så liten är det svårt att härleda den direkta orsaken. Trots detta har flera avgångar från Älta mot Gullmarsplan haft hög beläggning och periodvis dragits med förseningar i morgontrafiken. Restiderna 2017 från Älta gård till Gullmarsplan ligger på ca 24 minuter för avgångar strax efter kl. 06 på morgonen och ca 30 minuter för avgångar strax innan kl. 08. Från Älta centrum ligger restiden till Gullmarsplan på ca 15 minuter respektive ca 19 minuter.

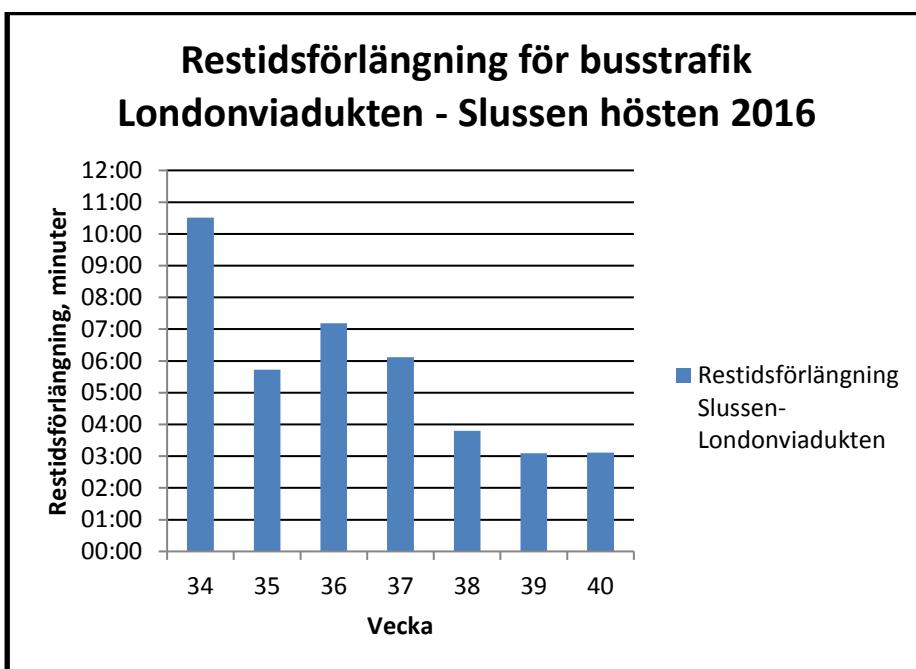
Total tid i kö för linje 801 (Älta gård-Gullmarsplan) våren 2016 samt 2017



3.1.4 Saltsjöbanans ersättningstrafik

Saltsjöbanans tillfälliga slutstation i Henriksdal är föranledd av Slussens ombyggnad. Från augusti 2016 stannar tågen i Henriksdal och där sker byte till ersättningsbussar mot Slussen. Initiativ var dessa drabbade av stora förseningar vilket även påverkade övrig busstrafik negativt. Innan påbörjad trafikering var Trafikförvaltningens beräkning att det skulle bli 5 minuters längre restid för Nacka- och Värmdöbussarna från Henriksdal till Slussen och 8 minuters längre restid för Saltsjöbanans resenärer på grund av byte mellan tåg och buss.

Trafikläget i augusti 2016, (vecka 34), gav 10 minuters längre restid på sträckan³. Detta berodde främst på ny trafiklösning i Slussenterminalen med smalare körspår vilket ledde till längsammare bussrörelser i terminalen. Bussarna kördes även av nya förare som inte var vana att trafikera terminalen. De första veckorna fanns även kravet på visering av alla påstigande på buss från tåg vilket bidrog till förseningarna. Många resenärer valde också att ta bussarna på Värmdövägen istället från ersättningsterminalen, vilket ledde till längre påstigningstider. Under de följande veckorna arbetade Stockholm stad och Trafikförvaltningen tillsammans med berörda trafikoperatörer på att trimma systemet och successivt kortades den förlängda restiden ner. Under vecka 40 låg restidsförlängningen för bussen mellan Londonviadukten och Slussen på 3 minuter, se diagram nedan. Detta är under de prognoserna som togs fram inför hösten inför nyttjandet av den nya slutstationen i Henriksdal.



³ Undantag: Vid två tillfällen har restiden varit betydligt längre p.g.a. av två separata incidenter; en trafikolycka samt ett busshaveri som blockerade infarten till Slussens bussterminal.

3.1.5 Slussen

Bussterminalen vid Slussen är en av Sveriges största bussterminaler, under morgonrusningen (vardagar kl. 07.40-8.40) angör ca 190 bussar terminalen. Slussen är och kommer att vara ett viktigt nav för Nackas kollektivtrafikresenärer flera år framåt till dess att tunnelbanan till Nacka är i bruk. För vissa kommundelar kommer Slussen även efter tunnelbanans utbyggnad till Nacka C att utgöra bytespunkten mellan buss och tunnelbana. Busstrafiken i Slussenterminalen är mycket störningskänslig under rusningstid eftersom den då ligger på sin kapacitetsgräns. Det innebär att en liten störning kan få stor påverkan på trafikflödet och orsaka köbildung in till terminalen. Nuvarande terminal ligger i en byggarbetsplats där stora rivningsarbeten pågår samtidigt som en ny provisorisk terminal byggs öster om Katarinahissen ute på Stadsgårdsleden. Den provisoriska terminalen beräknas tas i drift under 2018 och kommer att ha en högre kapacitet än dagens befintliga. Fram till dess att bussterminalen i Katarinaberget är färdigställd och i bruk, ca år 2025, kommer den provisoriska bussterminalen på Stadsgårdsleden att nyttjas.



Slussen, trafikpåverkan under byggtiden. Bild från Trafikförvaltningen 2016.

3.2 Kollektivtrafik, spår

3.2.1 Saltsjöbanan

Mellan åren 2015 till 2023 genomför Trafikförvaltningen en allmän teknisk upprustning av Saltsjöbanan som medför högre säkerhet och bättre tillgänglighet, ett modernare resande och efter 2023 möjlighet till tätare trafik. Initialt skulle projektet ge en ökad turtäthet redan från hösten 2017, men efter beslut i landstingsfullmäktige om besparingsbeting på Trafikförvaltningen flyttades de kapacitethöjande åtgärderna fram till 2023. De kapacitethöjande åtgärderna består främst av utbyggnad av mötesstationer i Fisksätra och i Tattby. När alla delar av Trafikförvaltningens upprustningsprojekt är färdigställa kommer det att finnas möjligheter att köra 2-minuterstrafik på Saltsjöbanan till skillnad från dagens 20-minuterstrafik. Detta kommer att bli en viktig koppling för Nacka till och från Slussen efter att tunnelbanan är färdigställd. Dessutom kommer den att utgöra en del i det kommande spårnavet Sickla station. Kommunen har framfört i sitt yttrande på trafikförändringar i SL-trafiken, Trafikförändringsremiss T18, att

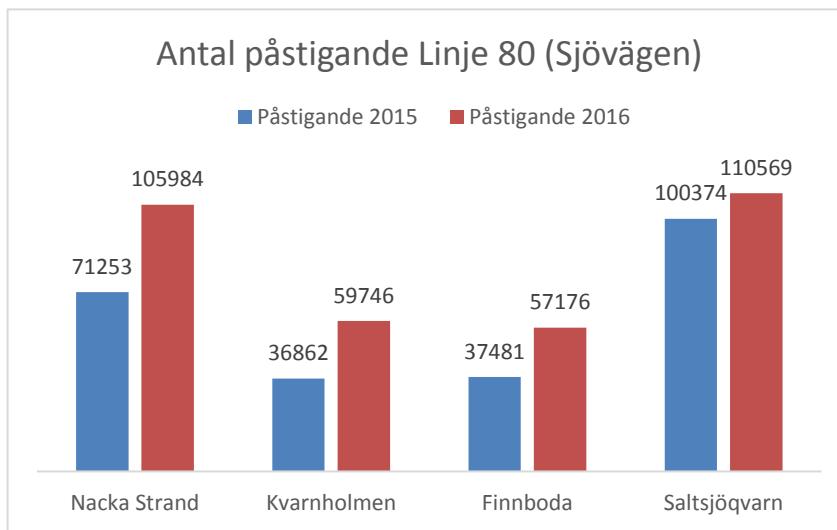
det är av vikt att de kapacitetshöjande åtgärderna med bättre turtäthet tillkommer så snart som möjligt på Saltsjöbanan.

Utöver Trafikförvaltningens projekt med upprustning av Saltsjöbanan arbetar kommunen utifrån en inriktning om upphöjning av banan vid Nacka station. Inom det projektet pågår en bedömning av konsekvenser för trafiken. Projektet samplaneras med Förvaltning av utbyggd tunnelbana och den nya tunnelbanestationen med uppgångar vid Sickla station.

3.3 Kollektivtrafik, sjö

3.3.I Linje 80, (Sjövägen)

Linje 80, även kallad Sjövägen, är ett populärt färdmedel mellan Lidingö-Nacka-Stockholm. Sjövägen är en viktig del i ett större system att avlasta Slussen, samt för genare vägar till målpunkter över vattnet. Dock ser Nacka att linje 80 och övrig sjötrafik har stor potential att utvecklas. Under 2016 var linje 80 hårt belastad vilket resulterade i flera fulla avgångar. I mars 2017 satte Trafikförvaltningen inom Stockholms läns landsting in en extra båt för att öka turtätheten och undvika fullsatta avgångar. Detta har resulterat i att turtätheten på morgonen ökat från 40-minuterstrafik till 20-minuterstrafik. Antalet resenärer ökade kraftigt mellan åren 2015 till 2016. För bryggan på Kvarnholmen ökade antalet påstigningar med hela 62 %. För övriga bryggor ökade antalet påstigande enligt följande: Nacka strand 49 %, Finnboda 53 % och Saltsjöqvarn 10 %. Resan mellan Kvarnholmen och Nybrokajen tar mellan 20-30 minuter en vardagsmorgon.



En genomgång av vår- och hösttidtabellerna fr.o.m. 2014 t.o.m. 2016 visar att den totala restidsökningen under denna treårsperiod aldrig är större än 5 minuter. Den största ökningen har skett hösten 2016, men generellt är ökningarna små och huvudsakligen en följd av ett ökat resande. Vissa timmar är körtidsökningen 1-3 minuter eller ingen alls.

Delar av trafikdagen har körtiden reglerats genom justering av antalet tillägg vid bryggor med mindre resandeunderlag. Den eldrivna båten "Sjövägen" fordrar också något längre körtid, men används i huvudsak på kortare turer. Med tanke på linje 80:s totala restid (46-55 minuter) med många bryggor, ökande trafikanttillströmning och därmed alltmer tidskrävande anlöp, är restidshöjningen marginell och i huvudsak en följd av en mycket god resandeutveckling.

3.4 Cykeltrafik

Utbyggnaderna av de regionala cykelsträken som är prioriterade i både Nackas cykelstrategi och den regionala cykelplanen är en viktig åtgärd för att skapa ett kapacitetsstarkt och gent cykelnät både inom Nacka och för att koppla ihop Nacka med andra kommuner. För att cykeln ska bli konkurrenskraftig på längre sträckor krävs att det går att hålla jämn och relativ hög hastighet samt att det är få konflikt- och stoppunkter på cykelvägnätet. De regionala cykelsträken skall utformas och dimensioneras för hastigheter på 30 km/t. I tabellen nedan visas avstånd och ungefärlig cykeltid mellan Nacka C och tre olika målpunkter i Stockholm. Den högre hastigheten ger stora fördelar sett till restider. Men då krävs det att sträken har en sådan standard som tillåter detta. Dagens elcyklar, (som klassas som cyklar), ger assistans upp till hastigheter av 25 km/t.

På Nackas cykelvägnät och även på regionens cykelvägnät finns det kapacitet kvar, även om vissa av de mest centrala delarna av Stockholms innerstad samt vissa passager in till Stockholm upplever en trängselproblematik på cykelvägnätet.

Cykelavstånd och restider:

Start och målpunkt	Avstånd	Tid (16km/t)	Tid (25 km/t)
Nacka C - Slussen	7 km	26 min	17 min
Nacka C - Norra bantorget	9 km	34 min	22 min
Nacka C - Kista	22 km	80 min	52 min

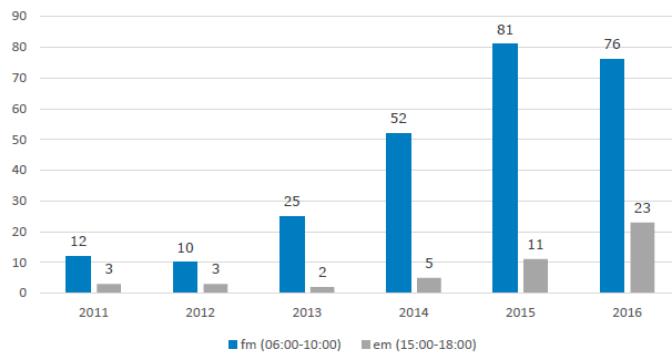
Nacka har sju stycken fasta stationer som mäter cykeltrafiken. Under Sicklavägen i kommungränsen mellan Stockholm och Nacka ligger toppnoteringarna under september 2017 för cykeltrafiken på dryga 5200 cyklister per dag. För Kvarnholmsvägen under spårviadukten för Saltsjöbanan ligger toppnoteringarna för september 2017 på dryga 800 cyklister per dag.

3.5 Biltrafik

3.5.1 Södra länken

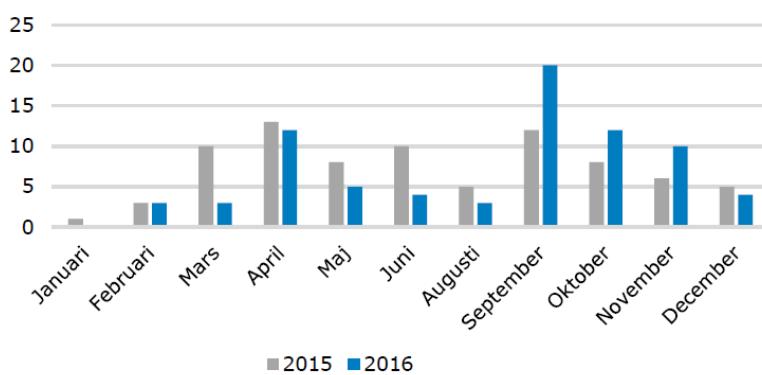
Sedan 2012 har antalet stängningar av Södra länken under förmiddagsrusningen ökat kontinuerligt. Även antalet stängningar under eftermiddagen har ökat kontinuerligt sedan 2014. För 2016 minskade antalet stängningar på förmiddagen jämfört med 2015, men stängningarna ökade i sin helhet sett till både förmiddag och eftermiddag under 2016. Däremot minskade antalet stängningsminuter marginellt mellan 2015 och 2016. År 2015 stängdes södra länken 81 gånger på förmiddagen. Att situationen ringa förbättrades under morgonrusningen 2016 kan bero på att arbetena vid Norra länken kommit närmare sitt färdigställande. Det kan även bero på justerade trängselskatter med bland annat trängselskatt på Essingeleden som infördes 1 januari 2016.

Antal gånger Södra länken stängts på grund av trängsel under förmiddag respektive eftermiddag 2011-2016



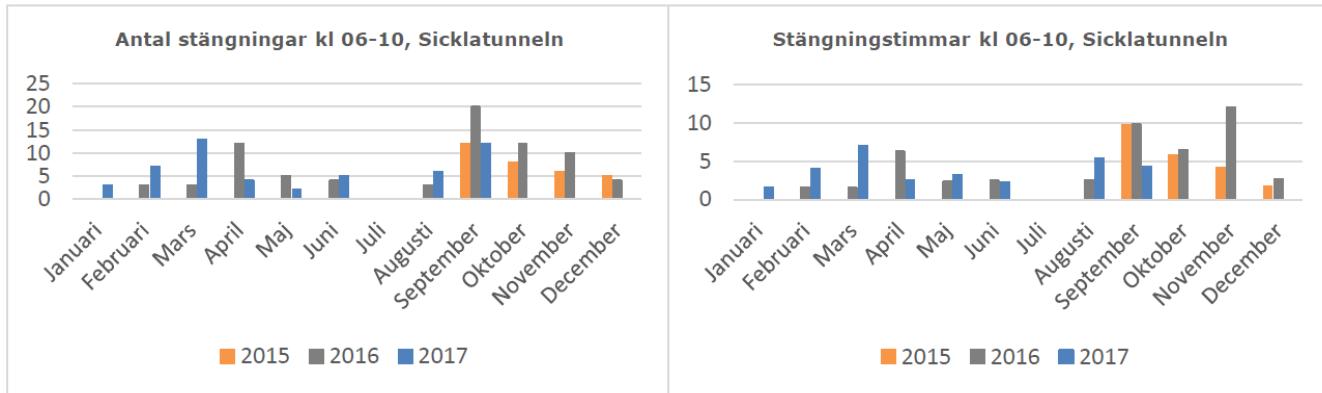
Uppdelat på månader ser jämförelsen ut enligt diagrammet nedan. (Under juli månad skedde inga stängningar under morgonrusningen, varken 2015, 2016 eller 2017).

Antal gånger som infarter till Sicklatunneln stängs under morgonrusningen (06-10)



Under våren 2017 skede färdigställandet av de flesta delarna av Norra länken vilket tydligt syns i statistiken mellan mars och april månad för 2017. Dock har det skett en ökning av både antalet stängningar och antalet stängningsminuter under september 2017 jämfört med månaderna april, maj, juni samma år. Däremot är de färre jämfört med samma period 2016. För att kunna analysera vad detta beror på behövs trafikdata studeras över en längre tid för att förstå Norra länkens effekter och se ett tydligt mönster i trafikutvecklingen.

Kontinuerliga trimningar av vägsystemet som bättre skyltning, översyn av hastighetsnedsättande åtgärder eller målning av heldragna linjer för att förhindra onödiga vävningsrörelser som kan bidra till köer, har också gjorts under denna period 2015-2017.



Trafiken har kontinuerligt ökat under perioden 2015-2017, om än i mindre omfattning 2016-2017 än 2015-2016. Under ett medeldyg i september 2017 är trafikflödet ner i Södra länken från Nacka ca 35 500 fordon. Ökningen mellan 2015-2016 var på ca 5900 fordon ett medeldyg i september vilket var större än ökningen mellan 2016 och 2017 då ca 1300 fler fordon nyttjade södra länken. För trafiken mot Nacka från Södra länken en medelvårdag i september syns samma trend med en skillnad på 1987 fordon mellan 2015 och 2016, jämfört med 389 fordon mellan 2016 och 2017.

Antal gånger som tunneln stängs av fungerar inte heller alltid som självständigt mått, utan behöver jämföras med antal avstängningsminuter. Exempelvis är antalet gånger tunneln stängts av i maj 2017 påtagligt färre jämfört med maj 2016. Däremot är antal avstängningsminuter betydligt fler. Detta kan förklaras av enskilda incidenter som får stora konsekvenser tidsmässigt. För exempel på detta, se rubrik 3.5.3. Oplanerade störningar.

Även om trenden delvis ser positiv ut i nuläget och tidigare ut- och ombyggnader börjar få effekt, finns det en förberedelse med ny stängningsstrategi för Södra länken. Denna strategi innebär bl.a. signalåtgärder på Stockholms stads anslutande vägnät, exempelvis vid Årstabergsvägen och Huddingevägen. Genom trimningar kan trafikflödet justeras på ett bättre sätt vilket förhoppningsvis kan leda till att behovet av att stänga Södra länken minskar alternativt att antalet stängningsminuter minskar. Genom Nacka kommuns deltagande i Trafik Stockholm kommer vi gemensamt att följa om den positiva utvecklingen kvarstår under hösten 2017 och vilka delar av den nya stängningsstrategin som kan tas vidare.

3.5.2 Utvalda rutter för restidsuppföljning med bil

För att kunna följa upp restider med bil och se trender, behövs ett startår och jämförelser över tid. Nedan beskrivna restider kommer framgent att ge en

indikator på hur restiden för personbilstrafiken har förändrats. De ger dock ingen exakt sanning eftersom enskilda, okända faktorer kan ha förbisetts, vilket leder till ett missvisande resultat. Men med insamlad data på två olika sätt ges ändå en indikation på mönstret över tid. Insamlingen har skett dels via Trafik Stockholm och dels via gps-data. Vad gäller restider med bil, jämfört med t.ex. kollektivtrafikresande, bör man ha i åtanke att tillgång och tillgänglighet till parkering vid målpunkten inte har räknats med.

3.5.2.1 Nacka-Norrtull och Nacka-Kista

Restider med bil uppmätta från stationära mätstationer i länet visar förändringar med några minuter på olika sträckor och över dygnet. Startpunkten för alla utvalda rutter i Nacka är i höjd med trafikplats Nacka på väg 222. Sträckan Nacka-trafikplats Norrtull tog som medel över dygnet marginellt längre tid att köra 2016 jämfört med 2015. I morgonrusningen på samma sträcka har däremot restiden gått ner med drygt 2 minuter. På sträckan Nacka- trafikplats Kista har restiden både över dygnet och under morgonrusningen gått ner 2016 jämfört med 2015, detta då sträckan Norrtull-Kista fått bättre framkomlighet. Tabellen nedan innehåller dygnsvärden samt restider för morgonrusningen kl. 07.00-09.00 för vecka 42-43 år 2015 och 2016.⁴ Tiderna nedan gäller för de tillfällen som Södra länken ej är stängd.

Sträcka	Medelrestid, dygn	
	2015	2016
Nacka-Norrtull	15,6 min	15,9 min
Nacka-Kista	21,2 min	20,8 min
Morgonrusning kl. 07-09		
	2015	2016
Nacka-Norrtull	28,8 min	26,0 min
Nacka-Kista	32,2 min	29,6 min

3.5.2.2 Nacka-Stockholm city

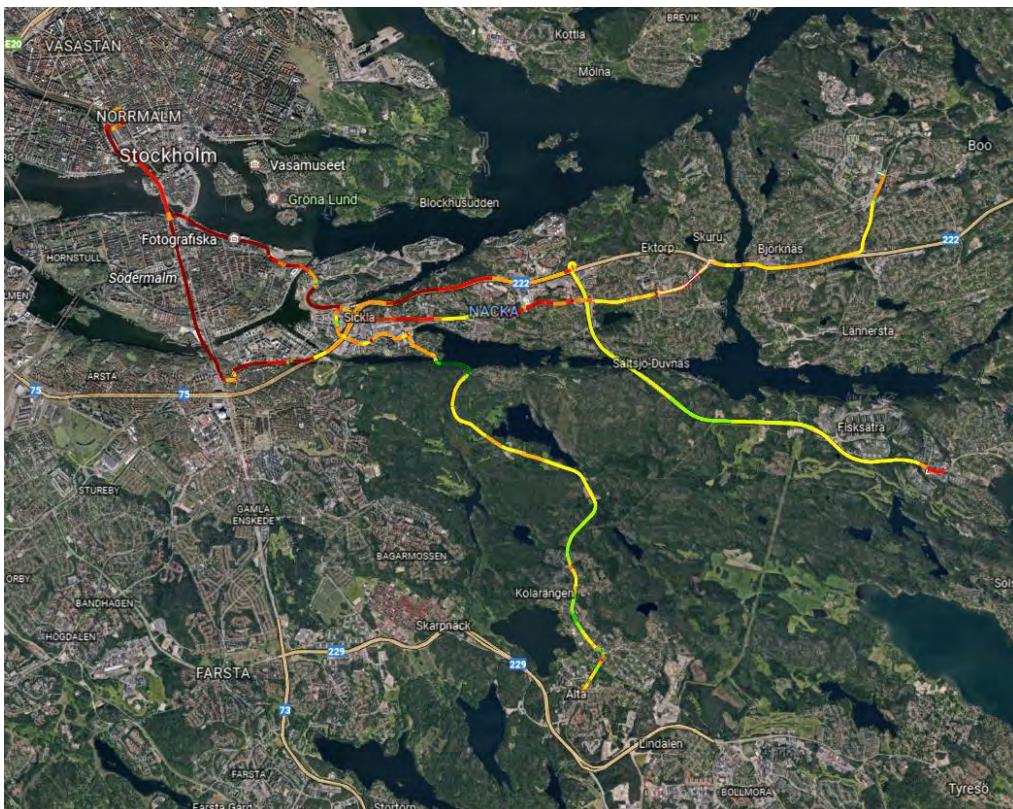
Vid granskning av samlad trafikdata för personbilstrafiken via gps⁵ har jämförelser gjorts på tre sträckor med olika startpunkter i kommunen, men med samma målpunkt i Stockholms innerstad (Norra Bantorget). Jämförelsen har gjorts mellan en vårmånad och en höstmånad under 2015 och 2016. Observera att det finns flera andra möjliga färdvägar mellan respektive startpunkt och målpunkten, men i denna rapport har de i kartbilden illustrerade vägvalen legat till grund för analysen. Detta för att sprida analysen till en större del av vägnätet.

Startpunkterna för jämförelserna har utgått från tre av kommunens kommundelscentrum; Älta centrum, Orminge centrum samt Saltsjöbadens

⁴ Data från Trafik Stockholm.

⁵ Data från trafikdataleverantören TomTom.

centrum (Tippens centrum). Målpunkten är Stockholm city, Norra Bantorget. Samtliga sträckor är relaterade till den tid det tar att köra samma sträcka utan någon trafik, ett så kallat ”basvärde”. Basvärdet är hämtat från faktiska restider under vardagsdygn kl. 00-02 för samma period som jämförelsen görs mot. Således kan exempelvis basvärdet för en specifik sträcka skifta mellan både månader och år.



Röda, orange och gula sträckor markerar långsamtgående trafik eller köer och gröna sträckor markerar trafik med fritt flöde.

Resvägen från Saltsjöbaden centrum inom kommunen går via Saltsjöbadsleden samt Värmdöleden. Resvägen från Orminge centrum inom kommunen går via Mensättravägen, Ormingeleden, Värmdöleden, Skurubron och Värmdövägen. Resvägen från Älta centrum inom kommunen går via Ältavägen, Järlaleden och Södra länken.

Restiden för utvalda sträckor under oktober månad 2015 och 2016:⁶

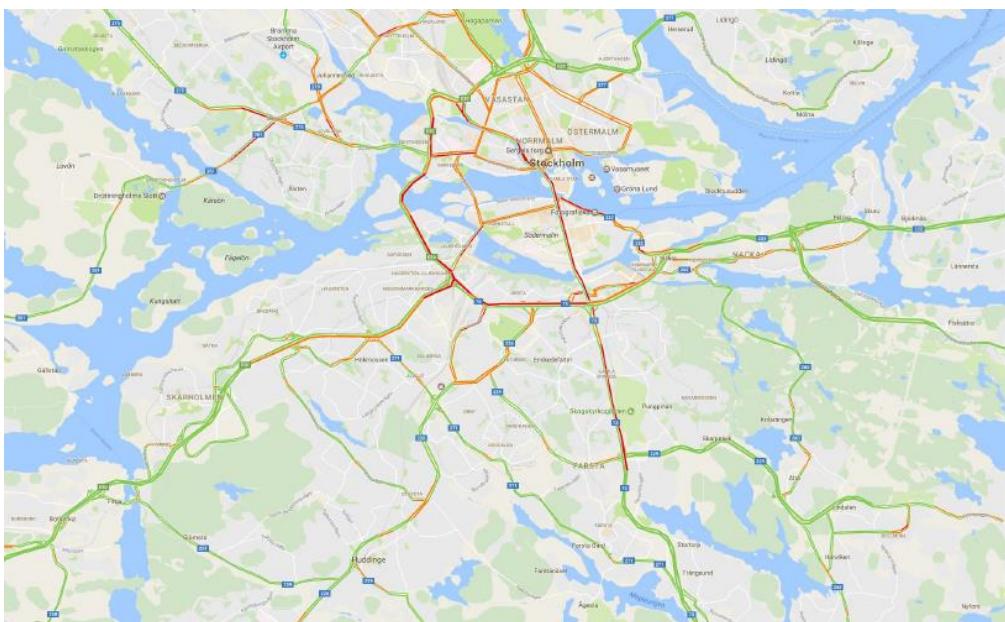
Sträcka	Restid minuter (basvärde)		Restid minuter kl. 07-09	
	2015	2016	2015	2016
Saltsjöbadens centrum - City	20 min	18 min	31 min	30 min
Orminge centrum - City	19 min	21 min	37 min	38 min
Älta centrum - City	27 min	22 min	38 min	37 min

⁶ Data från trafikdataleverantören TomTom.

Restiderna från Saltsjöbaden och Älta följer samma mönster som de tidigare redovisade restiderna för Nacka - Norrtull/Kista. Det innebär alltså att resorna går marginellt snabbare under 2016 jämfört med 2015. För resorna mellan Orminge och Norra Bantorget i centrala Stockholm är mönstret omvänt, med marginellt längre restider under 2016 jämfört med 2015. Anledningen till detta är troligtvis att vissa avsnitt på Värmadövägen på västra Sicklaön är hårt belastade under morgonrusningen och att vägarbeten pågått 2016 som inte gjort det 2015. Slussens ombyggnad har under både 2015 och 2016 påverkat restiden genom olika trafikomläggningar.

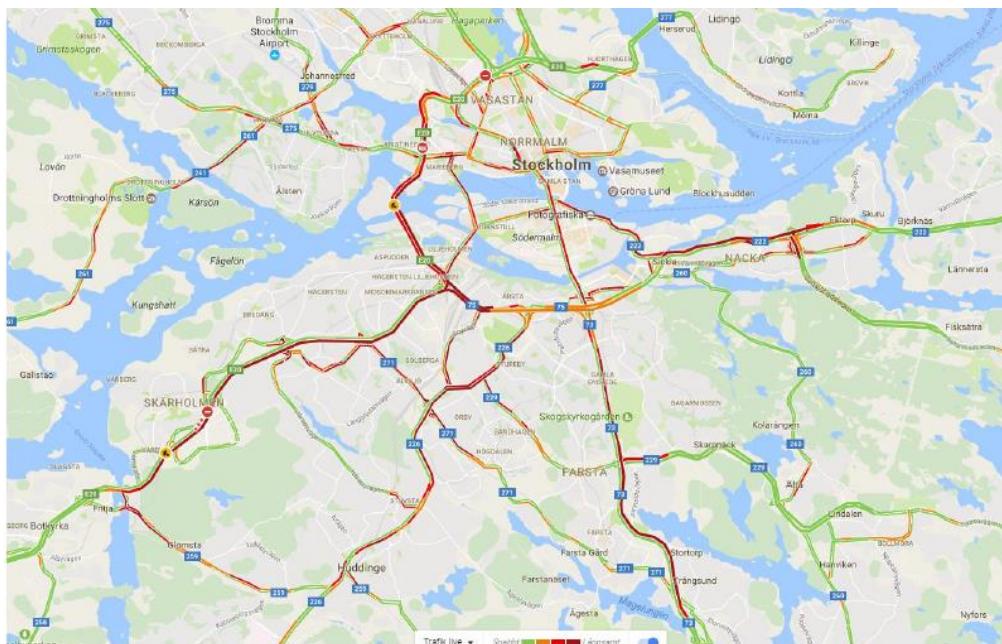
3.5.3 Oplanerade störningar

Utöver den ökande trafiken och det ökande antalet vägarbeten så sker även oplanerade störningar på vägnätet som påverkar restiden. Exempel på detta är brolyckan i Södertälje sommaren 2016 och snöovädret som drabbade hela regionen i november 2016. Även mindre händelser, men på centrala vägavsnitt, får stor effekt. Ett exempel är ett oljespill från ett arbetsfordon på Essingeleden vid Lindhagen tidigt på morgonen den 18 maj. En normal torsdagsmorgon ser trängseln ut enligt nedan, där rött innebär stora trängselproblem och grönt är fritt flöde.

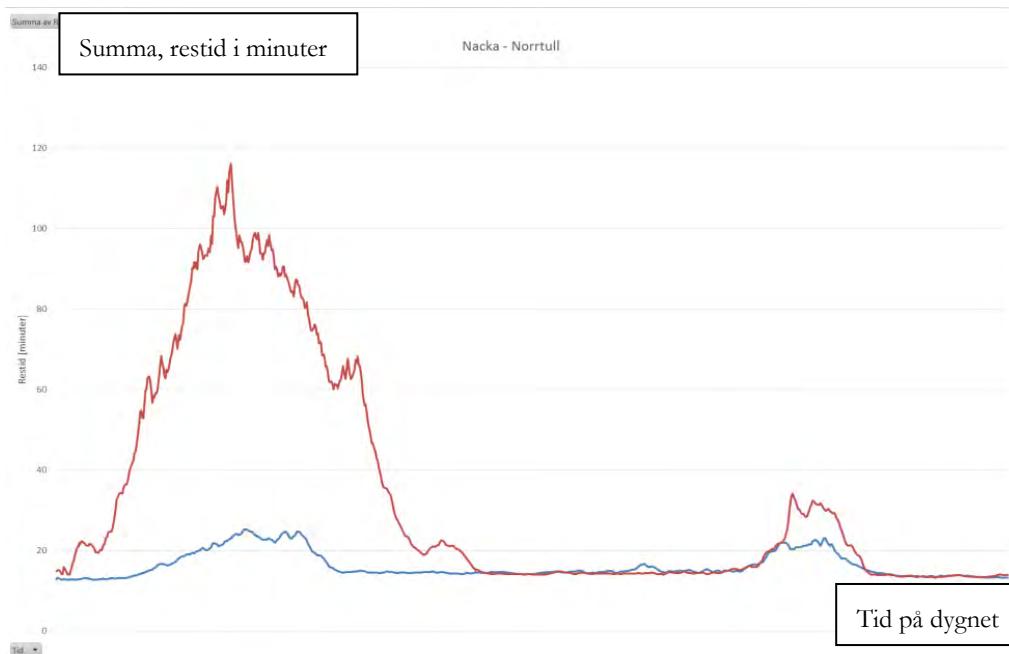


En normal torsdagsmorgon under maj 2017 enligt Google "Typisk trafik".

Den 18 maj 2017 efter att oljespillet skett och flera körfält fått stängas av på Essingeleden såg trafiken ca kl. 8.30 istället ut så här:



Flödet av bilar förbi olycksplatsen minskade radikalt, vilket i sin tur byggde på kö längderna utåt i länet. Hastigheterna gick också ner kraftigt. Trots att olyckan skedde på morgonen syntes restidsförslängningen även under eftermiddagens rusningstimme. Oförutsedda händelser av detta slag utvärderas alltid av inblandade parter för att dra lärdomar och justera rutiner inför kommande händelser.



Skillnad i restid mellan Nacka (mätplats i höjd med trafikplats Nacka) och Norrtull en vanlig torsdag jämfört med dagen för oljespillet.

4**Sammanfattning och slutsatser**

Sammanfattningsvis kan noteras att kollektivtrafikens framkomlighet mot Slussen och på Stadsgårdsleden är begränsad på grund av Slussens ombyggnad. Bussarna har fått ökade körtider mellan Henriksdal och Slussen vid en jämförelse mellan 2016 och 2017. Under samma period har pendelbåtlinje 80 (Sjövägen) sett ett kraftigt ökat resande, medan restiderna i princip varit konstanta. Ett ökat resande gäller även cykeltrafiken, där framkomligheten än så länge är relativt god. För biltrafiken märks en marginell förbättring i restider för 2016 jämfört med 2015 i de fall trafiken kan löpa obehindrat. Däremot har antalet stängningar i Södra länken ökat under perioden 2015 till 2016, medan antalet stängningsminuter marginellt har minskat mellan 2015 och 2016. Trafikdämpande effekter har bland annat bestått av justeringen av trängselskatt från 1 januari 2016, medan Norra länkens delöppningar hösten 2016 och våren 2017 har gett ökad kapacitet i vägsystemet. Även om trafiken totalt sett ökar, har ökningstakten dämpats för in- och utfarten till Södra länken mellan 2016-2017 jämfört med ökningen 2015-2016. En generellt ökande trafikmängd har dock betydelse för köer och kapacitetsbrister när det väl sker en oplanerad störning, som t.ex. broolyckan i Södertälje sommaren 2016 eller snöovädret i november 2016.

Det ökade trycket på trafiksystemet och ökade inflöden i vägsystemet från andra punkter får konsekvenser för trafiken till och från Nacka. Detta påverkar kollektivtrafiken likväl som biltrafiken. Köerna för privatbilismen i rusningstid kommer att kvarstå, de kan inte byggas bort och det är heller inte önskvärt ur ett stadsmiljöperspektiv. Däremot är det viktigt att följa utvecklingen och att trimma de system som finns. Under hösten 2017 kommer flertalet projekt att startas upp med bärning på framkomlighet från andra aktörer. Exempelvis startar Trafikförvaltningen tillsammans med Nacka och bussoperatörerna projektet *Ökad framkomlighet för buss Cityterminalen-Nacka/Värmdö*. Trafikverket startar tillsammans med berörda kommuner en åtgärdsvalsstudie för väg 73 där gemensamma planeringsförutsättningar och regional framkomlighet är i fokus.

De senaste åren har Nackas resenärer påverkats till största del av projekt och vägavsnitt utanför Nackas geografi, främst ombyggnaderna i Slussen och situationen i Södra länken. Under kommande år Nacka tillsammans med regionala aktörer bygger ut västra Sicklaön med nya bostäder, arbetsplatser, tunnelbana, överläckning, trafikplatser, bussterminal m.m. kommer många av de projekt och vägavsnitt som påverkar Nackas resenärer även att ligga inom kommunens gränser. En god intern samordning mellan enheter och kompetens, samt tidig och öppen dialog med byggherrar och entreprenörer är av största vikt. Detta gäller likväl i tidiga planeringsskedan som i senare projektskedan och kan bli avgörande för framkomligheten på specifika platser.

Öppenhet och mångfald

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

