

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 13 juni 2017
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Detaljplan för Solbrinken-Grundet <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2015/665-214	
5.	Ny 220 kV-ledning mellan Skanstull och Nacka <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2017/467	
6.	Ramavtal med Brf Betsövägen ("Röda längan") om området Sarvträsk/Ormingehus, fastigheten Orminge 46:4 KFKS 2015/828-251	
	Fastighetsärenden	
7.	Arrendeupplåtelse och upphandling av totalentreprenad för uppförande av hyresbostäder med villkor om blockinhyrning <i>Fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden, Björknäs 1:849 i Saltsjö-Boo och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo</i> KFKS 2017/418	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020 KFKS 2017/363, KFKS 2017/740	
9.	Nybyggnation av Sickla skola <i>Inriktningsbeslut</i> KFKS 2015/670	
10.	Förvärv av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet, ”KKV-huset” <i>Slutredovisning</i> KFKS 2016/250	
11.	Utökade parkeringsytor vid Sågtorpsskolan <i>Slutredovisning</i> KFKS 2017/515	
	Motioner och politikerinitiativ	
12.	Trähusstrategi för Nacka stad <i>Motion den 12 december 2016 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> KFKS 2016/1135 <i>Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal m fl(NL)</i> KFKS 2017/229	
13.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Solbrinken-Grundet

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 31 maj 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Föreslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet är en del av kommunens förnyelseplanering för sydöstra Boo. Föreslaget baseras på program för Sydöstra Boo 2012 och syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till området och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övriga allmänna anläggningar inom området samt att möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

I yttrandet föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillstyrker föreslaget.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Solbrinken-Grundet på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och föreslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. I detta ärende berörs planens utformning och bestämmelser då dessa är av betydelse för kommunen som fastighetsägare. Däremot behandlas inte



detaljplanens redovisning av exempelvis byggnaders gestaltung, miljöfrågor och tekniska försörjning.

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo och ett detaljplanprogram för området antogs 2012. I programmet anges att planering och utbyggnaden av Sydöstra Boo kommer att ske etappvis och i flera olika detaljplaneområden. Detaljplan för Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen.

Aktuell detaljplan syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till området och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övriga allmänna anläggningar inom området samt att möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Området omfattar 184 fastigheter för bostadsändamål, varav 70 är klassade som permanentboende i befintliga planer. Antalet hushåll som bor permanent är dock betydligt högre. Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, sju tillkommande i radhus, tio tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder.

Det ökade permanentboendet i området kommer förutom mer bebyggelse och ökad trafik även innebära att strandområdet blir mer tillgängligt genom viss upprustning av strandpromenaden. De viktigaste konsekvenserna är minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut, ett bidrag till bostadsförsörjningen och kommunal service i form av ordnad allmäntillgänglig park samt tillkommande verksamhetsmark.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Projektets övergripande syfte stämmer väl överens med målen i detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo från 2012 och har även bärning i översiksplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”. I översiksplanen anges även att ny bebyggelse längs Värmdöleden som försvarar en bra kollektivtrafik inte bör tillkomma, vilket måste beaktas.

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet, vilket bedöms vara positivt för den övergripande transportinfrastrukturen. Projektet överensstämmer vidare även med kust- och grönstrukturprogrammet.



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

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms få full kostnadstäckning för kommunen vid ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-utbyggnaden.

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser, dvs ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom området. Kostnader för utförande av vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar fördelar mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning. Ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark. Kostnadsdelen för park- och naturmark, inlösen av mark samt administration utgör en fjärdedel av det uppskattade totalbeloppet på cirka 60 000 000 kr. En grov uppskattning av gatukostnadsersättning för ett befintligt permanentbostadshus indikerar att kostnaden kommer att uppgå till cirka 110 000 kronor för ett enbostadshus.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kostnader som härför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar ingår inte i kostnadsunderlaget till gatukostnadsersättning. De fastigheter som kommer anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet kommer att debiteras anläggningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda. I 2017 års taxa är takbeloppet för ett enbostadshus drygt 250 000 kr.

Konsekvenser för barn

Då området till största delen kommer bestå av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. Planförslaget innebär förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse i och med att strandpromenad och entréer till naturområden förtydligas och tillgängliggörs samtidigt som parken vid Fiskebovägen utvecklas. Ytor för rekreation minskar dock något i och med att naturmark vid Ekbacken bebyggs.

Förbättring av området gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert. Detta innebär även att barns möjligheter att röra sig inom området förbättras.

Inom planområdet finns en förskola och i närheten finns Boo gårds skola och förskola. Med hänsyn till den förtäring som sker i sydöstra Boo är det viktigt att den planerade förskolan på Dalvägen och skolan på Dalkarlsängen kommer tillstånd. Annars kommer det bli underskott på förskole- och skolplatser.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till yttrande



- | | |
|----------|---------------------------------------|
| Bilaga 2 | Inbjudan till samråd Detaljplan |
| Bilaga 3 | Planbeskrivning |
| Bilaga 4 | Plankarta |
| Bilaga 5 | Inbjudan samråd Gatukostnadsutredning |
| Bilaga 6 | Gatukostnadsutredning |

Andreas Totschnig
Enhetschef, bitr. stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling

Linda Sjögren
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2015/665-214
Projekt 9434

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Solbrinken-Grundet

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid samråd

Yttrande

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

Planförslaget möjliggör ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Kostnader för utförandet av ombyggnads-och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadssättning från fastighetsägarna i området.

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

För att undvika ett underskott på förskole- och skolplatser vill kommunstyrelsen även betona vikten av att den planerade förskolan på Dalvägen och skolan på Dalkarlsängen kommer till stånd.

I översiksplanen anges att ny bebyggelse längs Värmdöleden som försvårar en bra kollektivtrafik inte bör tillkomma, vilket måste beaktas.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör



Inbjudan till samråd

2017-05-02

Dnr KFKS 2015/665-214
 Projekt 9434
 Utökat förfarande

Till berörda

Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl I:497 m.fl. i Boo

Upprättad på planenheten i april 2017

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Solbrinken-Grundet i sydöstra Boo. Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtäring av bostäder. Syftet är även att övergå till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Samtidigt med detaljplanarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Gatukostnadsutredningen visar hur stora kostnaderna blir för varje enskild fastighetsägare.

Efter samråd och granskning bedöms detaljplanen kunna antas i kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 2018.

Samråd

Planchefen har beslutat att sända rubricerat planförslag på samråd.

Under samrådstiden från den 2 maj 2017 till den 16 juni 2017 kommer förslaget att finnas tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Handlingarna finns även tillgängliga på biblioteken i Orminge centrum och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Handlingar och information om detaljplanen och gatukostnadsutredningen finns på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/solbrinken.



Välkomna till öppet hus

Förslaget kommer att presenteras vid ett öppet hus i Nacka stadshus måndagen den 22 maj 2017 och tisdagen den 30 maj 2017. På det öppna huset kommer representanter från kommunen att närvara och svara på frågor kring planförslaget och förslag till gatukostnadsutredning. Representanter från kommunen kommer även att hålla en presentation av planförslaget samt gatukostnadsutredningen (cirka 30 minuter). Ingen föranmälan krävs. Välkommen!

Datum och tid:

Måndagen den 22 maj 2017 kl. 17.30-19.30. Presentation kl. 18

Tisdagen den 30 maj 2017 kl. 17.30-19.30. Presentation kl. 18

Synpunkter på planförslaget

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt **senast den 16 juni 2017** till:
registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2015/665-214 i ämnesraden.

eller till:

Nacka kommun

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten KFKS 2015/665-214

131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Fastighetsägare uppmanas att särskilt studera detaljplaneförslaget för sin fastighet och inkomma med eventuella synpunkter om förslaget. Fastighetsägare uppmanas även att skicka in eventuella rättigheter för bryggor under samrådstiden eller andra uppgifter angående strandskyddsområdets avgränsning i förslaget.

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekt Tove Mark, 08-718 93 54, tove.mark@nacka.se, eller till Emilie Larsen, 08-718 97 66, emilie.larsen@nacka.se.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att utökat förfarandet enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900) ska tillämpas eftersom planförslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planenheten

Tove Mark
Planarkitekt

Emilie Larsen
Planarkitekt

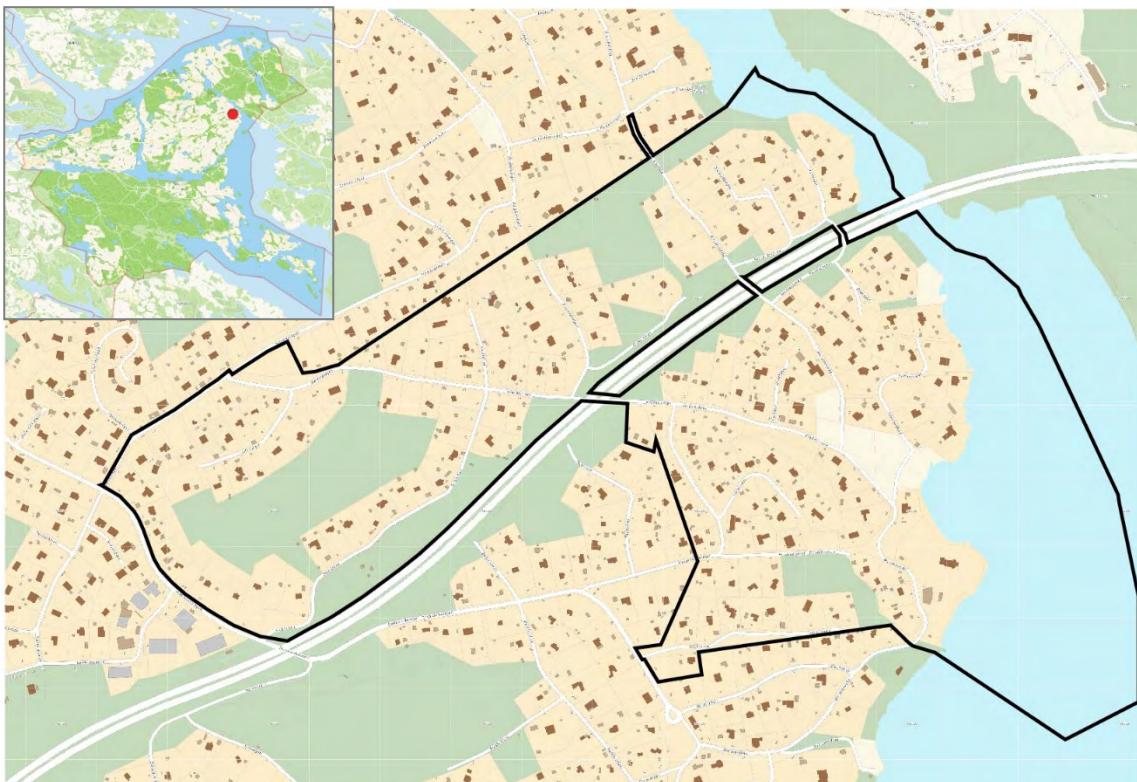


Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad april 2017
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2015/665-214
Projekt 9434

Solbrinken-Grundet

Detaljplan för Solbrinken-Grundet, fastighet Backeböl 1:497 m.fl. i Boo,
Nacka kommun



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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Detaljplanens främsta mål är att få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar. Målet är vidare att allmänhetens tillgång till strandområden ska säkras.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt den 9 december 2015, § 243. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser (2 kartblad samt karta för upphävande av strandskydd)
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Som bilagor till detaljplaneförslaget hör:

- Antikvarisk platsanalys 2016, bilaga 1
- Trafikbullenutredning sydöstra Boo – förutsättningar för att klara riktvärden för trafikbullen, bilaga 2
- Lista över fastigheter berörda av släntintrång, markintrång, och tillköp, bilaga 3
- Karta över fastigheter berörda av släntintrång, markintrång, och tillköp, bilaga 4

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Övergripande styrdokument såsom Översiktsplan, Kustprogram, Kulturmiljöprogram, Grönstrukturprogram
- Detaljplaneprogram för sydöstra Boo med tillhörande utredningar och underlag
- Miljöredovisning
- Behovsbedömning
- PM risk Solbrinken-Grundet
- Tilläggsutredning Sydöstra Boo – Solbrinken, trafikbullen
- Solbrinken-Grundet systemhandling – vägar, VA, dagvatten, geoteknik
- Skyfallsanalys för Nacka kommun
- Kvartersdialoger med fastighetsägare, våren 2016

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 12
4. Konsekvenser av planen	s. 25
5. Så genomförs planen	s. 31
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 38
7. Medverkande i planarbetet	s. 40

I. Sammanfattning

Projektet är en del av kommunens förnyelseplanering i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att kommunalt vatten och avlopp (VA) anläggs i äldre fritidshusområden för att förbättra miljön och att området omvandlas för att kunna fungera för permanentboende. För sydöstra Boo antogs ett detaljprogram 2012.

Området Solbrinken-Grundet är ett äldre fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets väg- och tomtägareföreningar äger allmän platsmark inom området och ansvarar för drift och underhåll av vägarna.

Detaljplanens syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, förbättra vägarna, möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse samt tillåta en viss förtätning av bostäder. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. Vidare kan en effektiv markanvändning i bullerutsatta lägen uppnås genom att i dessa lägen tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter, kontor och möjliggöra för bulleravskärmande flerbostadshus.

Projektets genomförs, i enlighet med kategorin långsiktigt hållbar planering i arbetsmodellen för förnyelseplanering i Boo, med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillovatten samt allmänna platser. Detaljplanens främsta mål är att få en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service samt verksamheter och kontor för småföretagare.

Planförslaget möjliggör en mindre förtätning med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst 2 bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder. Planförslaget medger även större byggrätter för villafastigheter. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen, för lagligt uppförda byggnader som hamnar inom strandskydd, lagligt uppförda bryggor samt på lokalgator. Inom planområdet finns värdefulla kultur- och naturmiljöer som i viss utsträckning bevaras genom bestämmelser på plankartan.

Planförslaget kommer att medföra ett ökat permanentboende i området. Detta kommer exempelvis medföra mer bebyggelse i området och ökad trafik. Planförslaget kommer även innebära att strandområdet blir mer tillgängligt genom en viss upprustning av strandpromenaden. De viktigaste konsekvenserna av planen är minskade utsläpp till Baggensfjärden då kommunalt VA byggs ut i området, ett bidrag till bostadsförsörjningen

och kommunal service i form av en ordnad allmäntillgänglig park. En konsekvens är även att stora lummiga tomter ersätts av en tätare bebyggelse. I och med att området byggs ut kommer många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär.

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under 1:e kvartalet 2019, respektive 1:a kvartalet 2022 på kvartersmark, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan ske 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter att VA-utbyggnaden är färdig och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnader och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandet av detaljplanen bedöms att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-utbyggnaden. Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området, dessa fastigheter erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Kostnader för gatan fördelar mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet Solbrinken-Grundet utgör utbyggnadsetapp 2 i kommunens förnyelseplanering i sydöstra Boo. Detaljplaneområdet omfattar bland annat Solbrinken, del av Boo Strandväg och Evedalsvägen samt område Grundet. Detaljplaneområdet är cirka 75 hektar, varav cirka 16 hektar utgör vattenområde. Området angränsar till Baggensfjärden i öst, Rosbrinken i söder, Gustavsviksvägen i väst och Ringleksvägen i norr. Området korsas av Värmdöleden (väg 222).

Området omfattar cirka 190 fastigheter för fritidshus och permanent bostadsändamål vilket utgör samtliga fastigheter inom område M1, M2, N, K samt del av O, enligt tidigare indelning i kommunens förnyelseplanering. Kommunen äger en fastighet, Backeböl 1:453, där förskoleverksamhet bedrivs. Trafikverket äger ett antal fastigheter längs med Värmdöleden. Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark (vägar och naturmark) inom planområdet ägs av vägföreningarna Baggenshöjdens tomtägareförening, Baggenviks tomtägareförening och Grundets vägförening. En kort gatusträcka, del av Backeböl 1:775 längsmed Ringleksvägen, ägs av Eriksviks tomtägareförening. En kort sträcka av Ringleksvägen, del av Backeböl 1:5 som ägs utav Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening, ingår även i planområdet.



Kartan visar detaljplanens omfattning. Plangräns i rött.

Översiktig planering

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är sydöstra Boo markerat som övrig regional stadsbygd. Planen anger omvandling till permanentboende och samordnad rening av avloppsvatten som förhållningssätt.

Kommunens översiksplan, antagen 2012, anger för planområdet markanvändningen ”gles blandad bebyggelse”, som domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad.

Planområdet utpekas som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse.

Område beräknas kunna förtätas, i huvudsak i form av friliggande småhus, men även med gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus på befintliga fritidshustomter. En utveckling av småbåtshamnar och strandpromenad bör enligt översiksplanen vidare utredas. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiksplan.

Kustprogram

Enligt kommunens kustprogram, antaget 2011, ska de samlade kulturvärdena på land och i vattnet bevaras, förvaltas och utvecklas. Tillgängligheten till strand- och vattenområden ska förbättras och en långsiktigt hållbar utveckling av båtlivet ska möjliggöras.

Grönstrukturprogram

Enligt kommunens grönstrukturprogram, antaget 2011, ska det rörliga friluftslivet utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand öka. Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god och en attraktiv och hållbar grönstruktur ska utvecklas.

Kulturmiljöprogram

Kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Programmet anger ett förhållningssätt som ska respekteras vid förändringar av området. Bland annat ska byggnadernas individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras, tillbyggnader och tillägg får inte dominera, tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden ska respekteras och hänsyn tas till strändernas natur- och kulturmiljö.

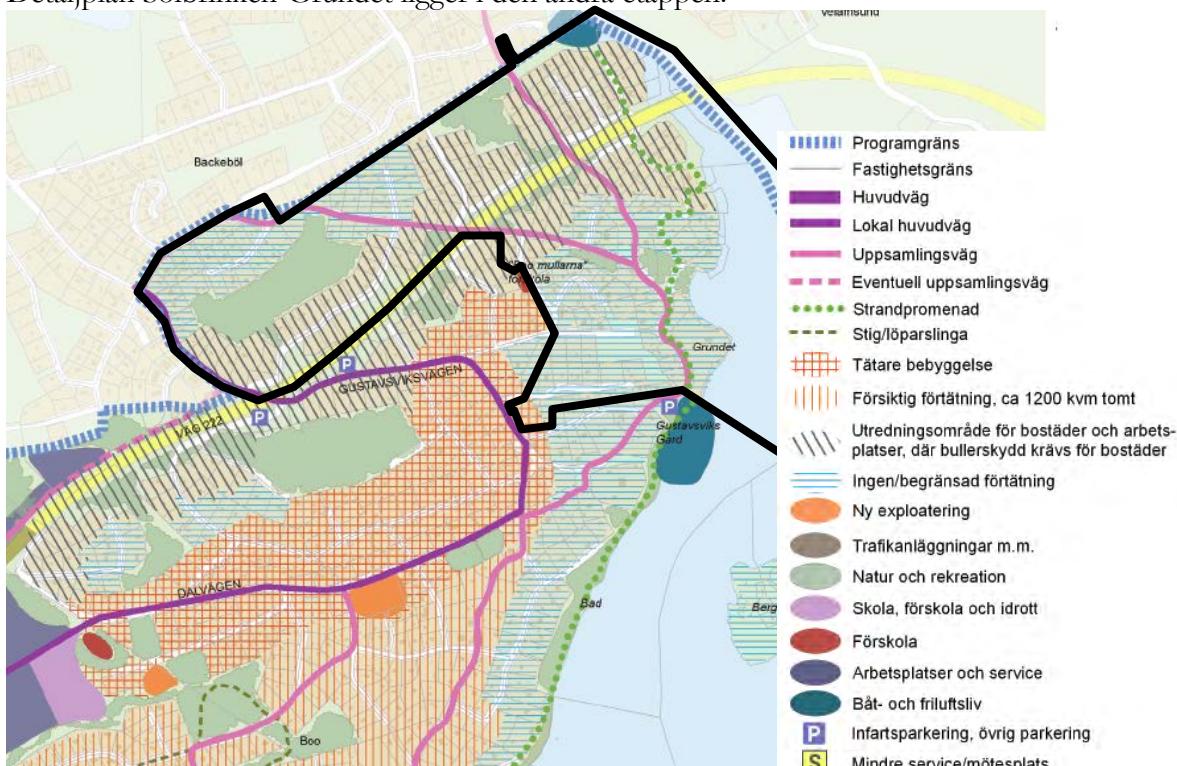
Andra projekt/beslut som berör planen

I angränsning till planområdet pågår detaljplanearbeten för Dalvägen-Gustavsviksvägen samt Mjölkudden-Gustavsviks gård.

Detaljplaneprogram

Aktuellt område omfattas av detaljplaneprogram för sydöstra Boo, antaget 2012.

Programmet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar tidplaner, indelning av delområden för efterföljande detaljplaner samt huvudsaklig markanvändning. Detaljplan Solbrinken-Grundet ligger i den andra etappen.



Markanvändning enligt detaljplaneprogram för Sydöstra Boo. Planområdet markerat med svart linje.

Detaljplaner

Planområdet omfattas främst av områdesbestämmelser, men även av byggnadsplaner samt detaljplaner. För området gäller sedan tidigare:

- Förslag till ändring av del av byggnadsplan för del av Backeböle, Bpl 165 (laga kraft 1986-04-01)

- Nacka Eriksvik 2, Bpl 168 (laga kraft 1987-10-09)
- Detaljplan för Eriksvik 1, del av Backeböl, Dp 23 (laga kraft 1989-07-06)
- Nacka Eriksvik 3, Dp 26 (laga kraft 1989-10-13)
- Områdesbestämmelser för Södra Boo, Ob 2 (laga kraft 1992-04-02)
- Detaljplan för del av Eriksvik, Backeböl 1:275 m.fl. fastigheter vid Ringleksvägen, Dp 97 (laga kraft 1993-06-17)
- Detaljplan för del av Backeböl 1:7, Dp 135 (laga kraft 1995-11-29)
- Ändringar av områdesbestämmelser för södra Boo (Ob 2), Ob 17 (laga kraft 2002-06-14)
- Ändring av områdesbestämmelser för del av södra Boo, Ob 18 (laga kraft 2003-04-11).
- Områdesbestämmelser för södra Boo, Ob 21 (laga kraft 2006-04-06)
- Ändring av detaljplan för del av Backeböl, Eriksvik III, Dp 312 (laga kraft 2003-04-11)
- Detaljplan för del av Backeböl Evedalsvägen/Solbrinken, Dp 320 (laga kraft 2003-10-02, genomförandetiden går ut 2018-10-02)
- Detaljplan för del av Backeböl Lillsvängen, Dp 291 (laga kraft 2002-07-10, genomförandetiden går ut 2017-07-10)

Antagande av den nya detaljplanen innebär att de äldre områdesbestämmelserna och detaljplanerna upphör att gälla för berörda fastigheter.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområdet *Kust och skärgård*. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”. Området ska med hänsyn till att de natur- och kulturvärden som finns skyddas i sin helhet. Turismen och friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet. Avgränsning på fastlandet har i kommunens översiksplan normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet berörs av detta riksintresse.

Området berörs även av riksintressen för kommunikationer i form av Värmdöleden som är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Aktuell detaljplan omfattas av miljökonsekvensnormer för luft och ytvatten (Baggensfjärden).

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids idag inte vid Värmdöleden eller i övriga delar av planområdet.

Baggensfjärden har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Detta beror bland annat på, förutom den allmänna problematik som gäller andra vattenområden i stockholmsregionen, tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att föroreningar ackumulerats i bottensedimenten. Spillvatten, skogsbruk, gödsling av trädgårdar, båtbottenfärgar och vägdagvatten påverkar även fjärdens belastning.

Enligt miljökvalitetsnormen för Baggensfjärden ska kvalitetskravet god ekologisk status uppnås år 2027. Kvalitetskravet för den nu gällande kemiska ytvattenstatusen är god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till år 2027 för tributyltennföreningar, bly och kadmium samt mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenylestrar.

Klimat och hållbarhet

Inom planområdet finns lågpunkter där vatten riskerar att bli stående och orsaka en översvämningsrisk på ytan i samband med ett extremregn, det vill säga ett regn med en återkomsttid på 100 år. Ytor har identifierats där det finns risk för skador på vägar och bebyggelse, vilket anges i underlaget ”PM dagvatten, teknisk förstudie”. På grund av höjda havsnivåer i framtiden behöver ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten placeras ovanför 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet, men är idag upphävt inom vissa delar av planområdet.

Området idag

Området omfattar 184 befintliga fastigheter för bostadsändamål som är cirka 550–12 500 kvadratmeter till ytan. Majoriteten av fastigheterna är cirka 1 500-2 200 kvadratmeter. Fastigheter i de nordvästra delarna av planområdet är generellt sett mindre. Cirka 70 fastigheter är klassade som permanentboende i befintliga planer. Antalet hushåll som bor permanent i området är dock betydligt större.

Markförhållanden och geotekniska förutsättningar

Området varierar kraftigt i höjd mellan cirka +0 och +65 meter över havet, där berg i dagen generellt återfinns i de lokala högpunkterna och jord i lågpunkterna. Jordlagerföljen består generellt av en överbyggnad av friktionsjord (stenig grusig sand) på lera på morän på berg. Bergyan kan utifrån sonderingar förväntas vara uppsprucken.

Inga kända föroreningar (MIFO-objekt) finns inom planområdet. I samband med geoteknisk provtagning vid parken vid Fiskebovägen uppmärksammades petroleumdoft. Kompletterande miljöteknisk undersökning visar dock att punkterna inte är förurenade. Bålplatsen i parkområdet är sannolikt förurenad i mindre grad på grund av eldningslämningar. Provtagning av vattnet vid badet vid Kustvägen har skett inom planarbetet och bedöms vara tjänligt (enligt Havs och Vatten myndighetens "Vägledning för strandbad enligt direktiv 2006/7/EG). En verksamhet med växthus har tidigare funnits utanför planområdet (MIFO-objekt F0182-5267 Gustavsviksvägens växthusområde). Idag är området exploaterat med småhus och småindustri.

Naturvärden och landskapsbild

Området består av ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder som sluttar mot Baggensfjärden. Både dalgångar och bergslutningar är idag bebyggda med fritidshus och villor. På vissa höjdpartier är naturen bevarad men svårframkomlig. Området upplevs som grönt, men en stor del av marken är privatägd. Gränser mellan privat och allmän mark är ofta otydlig och små släpp mellan fastigheter inte alltid framkomliga.

Planområdet består till övervägande del av hällmarksskog med inslag av värdefull äldre barrskog och ädellövskog såsom ek. Naturen kännetecknas av tallmarker rika på stående och liggande död ved samt äldre träd med talltacka, vilket indikerar lång kontinuitet och att skogen varit orörd i många hundra år. Fuktiga partier förekommer vilka fungerar som fördröjningsmagasin för dagvatten. Naturområdet norr om Grusbrinken har förutsättningar för att vara en god livsmiljö för groddjur. Strandzonerna med vassar och grunda bottnar är biologiskt mycket värdefulla miljöer. Vattenområdet utanför Baggenstaket bedöms ha högt naturvärde. Området är påverkat av bebyggelse, båttrafik och hårt exploaterade vikar.

Det har inte genomförts en naturvärdesinventering vid framtagande av planen, därfor är växter, insekter, fåglar och områdets ekologiska konnektivitet okända.

Kulturvärden

Områdets karaktär ges av sprickdalslandskapet med dess bergspartier och smala dalgångar. Bebyggelsen är varierad och till största delen anpassad till den kuperade marken.

Karakteristiskt för området är en låg bebyggelse på höjdsträckningar, men trots den stora mängden fritidshus har en högre bebyggelse från senare delen av 1900-talet en dominans på många platser. Öppna låglänta partier finns främst vid östra kuststräckningen. En lummig grönska domineras vyn från vattnet.

Villa Grundet är ett sommarnöje i schweizerstil som trots förändringar har kvar mycket av den tidsenliga karaktären. Villans kulturhistoriska värden är främst kopplade till samhällshistoriska värden i form av traditionen med sommarnöjen samt vad det kan berätta om samhälls- och bebyggelseutvecklingen.

En stor del av fritidsbebyggelsen har rivits eller byggts om kraftigt men ett fåtal fritidshus och stugor har bevarat sin ursprungliga karaktär. Dessa stugor har ett kulturhistoriskt värde som är kopplade till socialhistoriska och byggnadshistoriska värden genom de olika utvecklingsskedan av fritidsbebyggelse som företeelse samt till områdets bebyggelsehistoria.

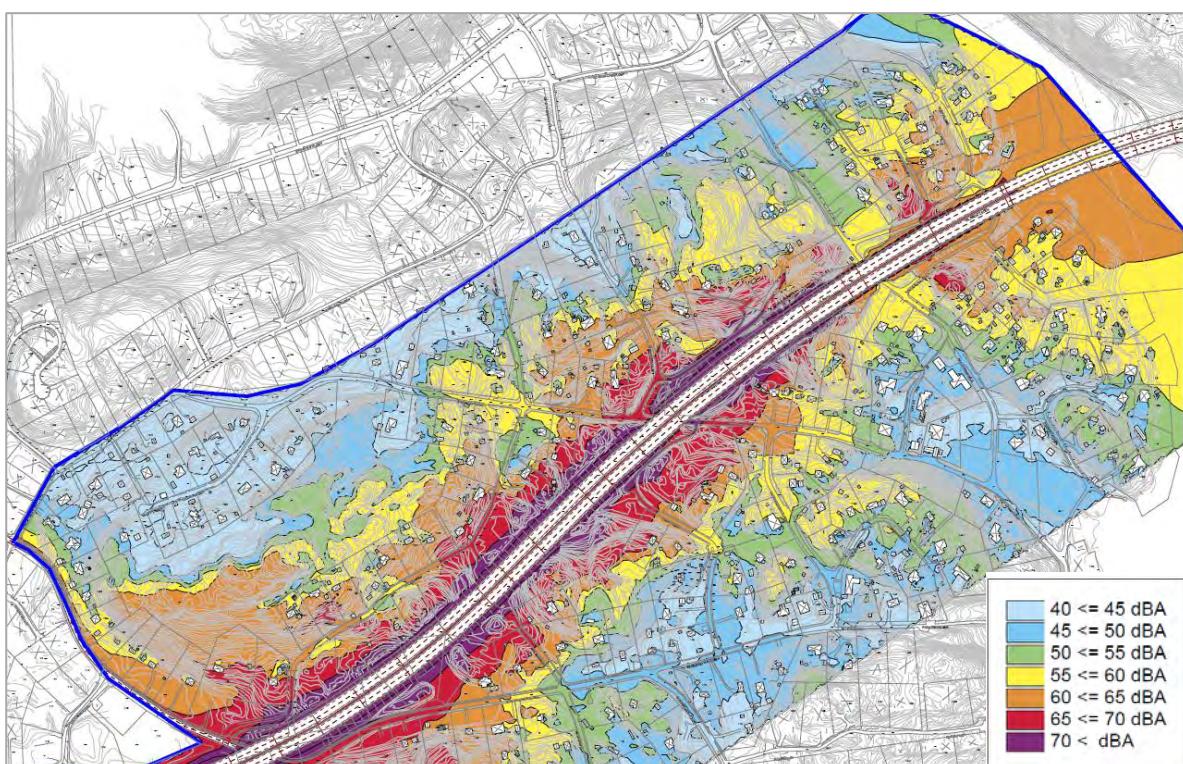
Området har även ett antal kulturhistoriskt intressanta hus från slutet av 1950-talet och början av 1960-talet. Byggnaderna har framförallt arkitekturhistoriska värden som fina representanter för 1950 och 1960-talets arkitektur, men berättar även om områdets utveckling och omställningen mot permanentbostäder som skedde vid tiden.

Under planarbetet har en platsanalys utförts som utgår ifrån den bebyggelseinventering som togs fram i samband med detaljplaneprogram för sydöstra Boo. Analysen visar att på 16 fastigheter finns byggnader som antingen är kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla. I bilagan *Antikvarisk platsanalys 2016* redovisas inom vilka fastigheter byggnader bedömts som särskilt värdefulla med motivering.

Inom planområdet finns 3 vrak som klassas som fornlämningar.

Buller

Delar av planområdet är mycket utsatt för trafikbuller från Värmdöleden/väg 222. En detaljerad bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet med individuella bullernivåer för berörda fastigheter. Många av fastigheterna längsmed Värmdöleden har bullernivåer om 65-70 decibel (dBA) ekvivalent nivå, ett antal har nivåer över 70 dBA. I bilaga *Sydöstra Boo, Nacka - förutsättningar för att klara riktvärden för trafikbuller* redovisas bullernivåer för samtliga bullerutsatta fastigheter.



Trafikbuller från Värmdöleden, ekrivalent nivå 2 meter över mark.

Risk

Värmdöleden (väg 222) är utpekad som primärled för transport av farligt gods, vilket medför risker för boende intill leden i händelse av olycka. Ett risk-PM har tagits fram för planområdet för att utreda olycksrisker kopplade till transport av farligt gods. Enligt PM:et har dessa transporter låg olycksfrekvens, men kan vid olycka generera stora konsekvenser

för området i händelse av olycka, vilket kan orsaka negativ påverkan på människors liv och hälsa.

Service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet. Förskolan Boo-mullarna ligger inom planområdet på Baggensviksvägen, fastighet Backeböl 1:453, och drivs av ett friluftsfrämjande. Förskolan har 2 avdelningar. Idag finns det problem med framkomlighet vid förskolan i samband med hämtning och lämning av barn. Med hänsyn till den förtätning som sker i sydöstra Boo planerar kommunen för fler skolor och förskolor inom sydöstra Boo. I närheten finns Boo Gårds skola och förskola, samt idrottsplatsen Boovalen vid Galärvägen, cirka 1 500 meter från planområdet.

Friytor och rekreation

I planområdet finns en park vid Fiskebovägen som är en öppen äng med lekplats och utrymme för bollsport. Platsen upplevs dock som outnyttjad och bristfälligt underhållen. Stränderna utgör områdets främsta tillgång men de är idag oframkomliga på grund av vassvegetation och privata strandfastigheter. Vissa strandpartier har låg orienterbarhet. Piren vid Grundet möjliggör bad och sittplatser som nyttjas frekvent av boende i området. I anslutning till parken finns en brygga med cirka 15 båtplatser. Vid Kustvägens södra del finns en anordnad badplats. Vid Kustvägens norra del ligger en småbåtshamn med cirka 50 båtplatser. Gångvägen till småbåtshamnen är svårtillgänglig.

I planområdet finns 2 större områden med naturmark. Naturområdet söder om Lillsvängen används för lek och rekreation och stigar genomkorsar området, men är svårtillgängligt. Naturområdet vid Grusbrinken har potential att används som en målpunkt för rekreation, men är otillgängligt och entrén till området upplevs idag otydlig.

I området finns ett antal allmänt tillgängliga utsiktsplatser. Höjdlägen främst vid naturområdet söder om Ekbackavägen samt vid Hällbrinken har fina utblickar mot vattnet.

Gator och trafik

Det lokala vägnätet är smalt och planerades under 1930–40-talen för att trafikförsörja fritidshusområden. Vägarna följer i huvudsak landskapets sprickdalar och är väl anpassade i terrängen. Det medför att vissa vägsträckor har mycket brant lutning upp mot 10-19 %. Vägbredden är cirka 2,7–4,8 meter och i allmänhet är vägstandarden låg med dålig sikt i korsningar på flera platser. Flertalet av vägarna är asfalterade men med skiftande bärighet på grund av svag underbyggnad och ett fåtal av vägarna är grusbelagda. Boo Strandväg och Evedalsvägen är områdets huvudsakliga tillfartsvägar, vilka också har gatubelysning med äldre stolpar och luftledning. Det finns inga anlagda gångbanor längsmed vägarna. Enstaka gångvägar och naturstigar finns som genvägar i naturen mellan olika gator.

Det förekommer att diken delvis täckts igen vid utfarter med konsekvensen att dagvatten inte leds i avsett dike och stående dagvatten förekommer på vägar, vilket medför ökat slitage på vägkroppen.

Ingen kollektivtrafik går igenom planområdet. Området trafikförsörjs idag utmed Gustavsviksvägen av busslinje 418 och 448. Till/från Slussen tar det cirka 40 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät finns i anslutning till planområdets norra delar. Lillsvängen, Ringleksvägen samt delar av Evedalsvägen, Solbrinken och Gustavsviksvägen är anslutna till nätet. Området i övrigt består av enskilda anläggningar. Fastigheterna har vattenförsörjning via egna brunnar. I delar av planområdet finns problem med vattenkvaliteten såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar.

Avfallshantering

Nacka kommun svarar för avfallshanteringen i området. Sopkärl för respektive hushåll är placerade på kvartersmark. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola och korsningen Gustavviksvägen/Värmdöleden. Närmaste miljöstation är belägen vid bensinstation i Orminge.

El och varme

Befintliga tele- och elledningar löper huvudsakligen som luftledningar längs gatorna. En transformatorstation ligger vid Boo strandväg norr om Värmdöleden. Det finns inget fjärrvärme utbyggt i området.

Dagvattenhantering

Området avvattnas från högre terräng ner till lägre markområden och når slutligen recipienten Baggensfjärden via ytlig avrinning, öppna diken, trummor och ledningar. Marken har dåliga infiltrationsegenskaper i delar av området med berg i dagen, tunna jordlager och lera. Marken i området har en mer födröjande än infiltrerande förmåga. Större delen av området är därför ofta beroende av en fungerande avledning via vägdiken, medan områden med direkt anslutning till havet generellt avvattnas direkt ut i recipienten. Inga kända reningsanläggningar finns, men en viss rening sker idag naturligt i dikesområdet samt över grönytor. Dagvatten tillförs även från Värmdöleden.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Allmänt

Planförslaget möjliggör en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Avstykning och förtäring är möjlig inom vissa fastigheter. Planförslaget möjliggör en mindre förtäring med cirka 70 tillkommande lägenheter i flerbostadshus, 7 tillkommande i radhus, 10 tillkommande i parhus och 18 nya villafastigheter. Planförslaget innebär att

endast en huvudbyggnad per villafastighet får uppföras. Området avses bli långsiktigt hållbart genom att det kan förtätas i den takt fastighetsägare önskar. Huvudbyggnader inom villafastigheter får innehålla högst 2 bostadslägenheter. Om samtliga villafastigheter utnyttjar möjligheten att inrymma 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad möjliggör planförslaget för totalt cirka 450 bostäder, inklusive befintliga bostäder samt tillkommande. Ingen fastighet får en minskad byggrätt i och med planförslaget.

Styckningsrätter friliggande bebyggelse

Fastighetsstorlekar inom området föreslås variera mellan 900-4 000 kvadratmeter beroende på läge och fastighetens förutsättningar. Ett undantag utgör exempelvis Villa Grundet som bibehålls i sin helhet och omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Förtätningsmöjligheten är reglerad genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras på plankartan. Lämpliga avstyckningar begränsas dock av varierad topografi, strandskydd, trafikbullar och riskavstånd till Värmdöleden samt höga kultur- och naturvärden. 13 fastigheter föreslås få möjlighet till styckning.

Av plankartan framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter, vilket regleras med bestämmelse d. Då en del fastigheter är mer än dubbelt så stora än minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att avstycka dessa fastigheter och tillskapa ytterligare byggrätter. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som illustrerar föreslagna avstyckningsmöjligheter. Föreslagna fastighetsgränser regleras inte i detaljplanen.

Byggrätter och utformning av villor och parhus

Planförslaget medger en generell byggrätt för villor och parhus. Enligt denna byggrätt får endast en huvudbyggnad per fastighet uppföras. På fastighet som högst är 1 200 kvadratmeter får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 meter ej uppta större byggnadsarea än 14 % av fastighetsarean, dock högst 150 kvadratmeter. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean, dock högst 130 kvadratmeter.

På fastighet som är större än 1 200 kvadratmeter får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 meter ej uppta större byggnadsarea än 14 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvadratmeter. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter får inte uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean, dock högst 165 kvadratmeter.

20 fastigheter har befintliga byggnader som är större än ovanstående byggrätt. För dessa fastigheter föreslås en individuellt anpassad byggrätt baserat på inventering av befintlig byggnadsarea och höjd. Huvudbyggnader som är högre än 8,5 meter regleras även med minsta takvinkel.

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 18 % av fastighetsarean, dock högst 110 kvadratmeter.

Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4,0 m och får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvadratmeter.

Vid placering av ny bebyggelse lämnas generöst med förgårdsmark mot vägarna lämnas så att området uppfattas som ett bostadsområde i natur- och parkmiljö. Generellt gäller i förslaget att huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och 6,0 meter från gata. Komplementbyggnader får placeras 2,0 meter från fastighetsgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns.

Flerbostadshus och grupphus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning med radhus och flerbostadshus på 4 platser.

4 radhus föreslås på fastigheten Backeböl 1:446 på Grusbrinken. Idag är fastigheten bebyggd med ett mycket bullerutsatt fritidshus, varför ny bebyggelse måste utformas med hänsyn till bullersituationen. Bulleravskärmande utformning är möjligt, vilket skapar en tyst sida för utevistelse och en förbättrad boendemiljö ur bullersynpunkt.



Exempelutformning radhus vid Grusbrinken, vy mot nordväst ovan, vy mot sydöst nedan. (Fabrizio Marescotti Arkitekt, 2017).



Inom fastighet Backeböl 1:89 på Rosbrinken föreslås 9 lägenheter och 3 radhus. Lägenheterna ingår i ett mindre flerbostadshus om 3 våningar. Radhusen föreslås i 2 våningar för att anpassas till intilliggande villabebyggelse. Under radhusen, i den naturliga slänten mot flerbostadshuset, anordnas förråd och avfallsrum i suterrängvåning. Fastigheten är större än genomsnittet i området och har goda möjligheter till kollektivt resande med busshållplats inom 100 meters gångavstånd. Ny bebyggelse närmast Gustavsviksvägen måste utformas med hänsyn till trafikbuller från bussgatan. Bulleravskärmande utformning på platsen är möjligt och bebyggelsen skapar en tyst sida för utevistelse.



Exempelutformning flerbostadshus i 3 våningar (t.h.) och radhus i 2 våningar (t.v.) vid Rosbrinken (Michal P Arkitekter, 2017). Vy mot söder.

Ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter föreslås på fastigheterna Backeböl 1:37 och 1:38 på Gustavsviksvägen, norr om Värmdöleden. Fastigheterna är mycket bullerutsatta och idag bebyggda med fritidshus. Föreslagen utformning med en byggnad i vinkel mot Värmdöleden skärmar av trafikbuller från leden och möjliggör en tyst sida för utevistelse. Läget har goda kommunikationsmöjligheter med busshållplats på gatan utanför fastigheterna.



Exempelutformning flerbostadshus i 3 våningar vid Gustavsviksvägen (Aedis Arkitekter, 2017). Vy mot nordöst.

På Evedalsvägen söder om Värmdöleden på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 föreslås ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter. Fastigheterna är mycket bullerutsatta och idag bebyggda med fritidshus. Föreslagen utformning av bebyggelsen i vinkel mot Värmdöleden och Evedalsvägen skärmar av bullret och möjliggör en tyst sida för utevistelse. Föreslagen bebyggelse är uppdelad i byggnadsvolymer och utförda i 3 våningar. Byggnadsdelen i hörnet mot Evedalsvägen-Värmdöleden möjliggör för parkeringsgarage i suterrängvåning. Angöring förläggs mot Evedalsvägen.



Exempelutformning flerbostadshus i 3 våningar vid Evedalsvägen (NOOA, 2017). Vy mot väst.



Illustrationsplan exempelutformning, byggrättens placering på fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 med volymer som anpassas till terrängen (NOOA, 2017).

Vid Ekbackavägen och Rosbrinken föreslås 3 parhus och 3 villor på tidigare obebyggd naturmark. Platsen är utpekad i program för sydöstra Boo inom område för försiktig förtätning. Byggrätterna föreslås vara samma som resterande villor och parhus i planområdet. 2 av villorna är placerade på en höjd som är synlig från vattnet som omfattas

av riksintresse för kust och skärgård. Föreslagna fastigheter ges en något större minsta fastighetstorlek än i övriga delar av planområdet och marklov för trädfällning regleras inom fastigheterna för att värna landskapsbilden.

Verksamheter

Permanent bostadsanvändning bedöms olämpligt på några av de mest bullerutsatta fastigheterna längs med Värmdövägen som idag är planlagda för fritidshus (se vidare avsnitt Buller s. 22). Verksamheter, småindustri och/eller kontor föreslås på 10 befintliga fastigheter, varav 8 är bebyggda med fritidshus och 2 utgör obebyggd naturmark. Verksamheterna bedöms sammanlagt generera ungefär 30-60 arbetsplatser, och bidrar till att möta behovet av små verksamhetslokaler som finns i kommunen.

För Backeböl 1:40, 1:423, 1:540, 1:557 och 1:559 ändring från bostadsanvändning till kontorsanvändning med byggrätt om 100 kvadratmeter byggnadsarea och högsta nockhöjd 8,5 meter. Kontorsanvändning med samma byggrätt föreslås även på 2 nya avstyckade fastigheter från fastighet Backeböl 1:374.

För Backeböl 1:568–570 och del av 1:497 föreslås markanvändningen småindustri/kontor/verksamheter. Fastigheterna Backeböl 1:568–570 är idag planlagda för fritidshus men saknar huvudbyggnader. Backeböl 1:497 utgörs av naturmark och ägs av Baggenshöjdens tomtägareförening. Dessa bildar ett sammanhängande stråk av verksamhetsbebyggelse inom området mellan Värmdöleden och Solbrinken, och kan betraktas som en förlängning av befintligt arbetsplatsområdet på västra sidan om Gustavsviksvägen. Byggrätten möjliggör cirka 3 000 kvadratmeter byggnadsarea med högsta nockhöjd 9 meter som kan inrymma ett högre markplan och ett lägre entresolplan. Detta motsvarar cirka 4 500 kvadratmeter bruttoarea. Byggrätten möjliggör cirka 25 små verksamhetslokaler om vardera 100 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden ska utformas med pulpettak med takfall mot Solbrinken. Det gör byggnadshöjden, och visuella intrycket, lägre mot bostäderna i nordväst och högre mot Värmdöleden. Byggnadens utformning syftar till att minska bullerpåverkan på befintliga bostäder i norr genom att avskärma bullret. Byggnaderna kan sammanbyggas med bullerskärm på de platser där bebyggelse inte uppförs.

Skyddsvegetation föreslås mellan verksamhetsbyggnaderna och Solbrinken för att minska det visuella intrycket av föreslagen bebyggelse från bostäderna, vilket på plankartan regleras genom bestämmelse om marklov för trädfällning. Angöring till verksamheterna föreslås västerut mot Gustavsviksvägen, och varuleveranser samt parkering föreslås söder om byggnaderna mot Värmdöleden. Detta för att minska tillkommande buller och störning för de boende. Ett skyddsavstånd om 25 meter från Värmdöleden regleras med prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, på grund av olycksrisk.

Förskola

Befintlig förskola på Baggensviksvägen planläggs för förskola. Byggrätten anpassas till befintlig huvudbyggnad och höjd. En yta för personalparkering föreslås norr om befintlig fastighetsgräns. Lastningszon för sopbil och yta för hämtning och lämning föreslås längsmed Baggensviksvägen för att förbättra trafiksituationen vid förskolan.

Mark och växtlighet

Bevarad mark och växtlighet

Planförslaget är anpassat för att bevara områdets karaktär med varierad topografi.

Strandlinjen och vassområdet vid parken vid Fiskebovägen bevaras som allmän plats. De större naturområdena på höjderna bevaras. Naturområdet vid Ekbackavägen föreslås tas i anspråk för villor och parhus. Park- och naturmark planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Utbyggnad av gatunätet ska göras med hänsyn till naturvärden. Träd och naturmiljöer bevaras längsmed planområdets vägar i de mest skyddsvärda miljöerna, i enlighet med framtagnen förstudie.

Marklov för trädfällning

Förekomst av stråk med ädellövträd och äldre tallar har värde för landskapsbilden, kulturhistoriska miljön och biologiska mångfalden. Därför föreslås skyddsbestämmelse n_1 och utökad lovplikt för trädfällning på allmän plats och kvartersmark inom dessa stråk. Skydd av träd utgår från utpekade områden av ädellövträd i detaljplaneprogrammet.

Bestämmelsen n_1 innebär att värdefulla ädellövträd och tallar med stamdiameter överstigande 0,3 meter, mätt 1,3 meter upp på stammen, inte får fällas. Bestämmelsen n_2 innebär att träd som har en stamdiameter över 0,3 m på en höjd av 1,3 m över mark får inte fällas. Skyddsbestämmelserna är kombinerade med prickmark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Marklov krävs generellt i området för fällning av träd, vilket kan ges om det finns särskilda skäl. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. Riskträd får fällas, vilket är träd som riskerar falla med skada på person eller egendom. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen.

Träd och växtlighet vid ny exploatering

Ny bebyggelse bör placeras varsamt i terrängen och anpassas till befintliga topografiska förutsättningar för att minimera fyllnads- och schaktarbeten.

Skydd för träd och växtlighet föreslås inom vissa områden där exploatering möjliggörs. På platser med ny exploatering där utblickar finns mot vattnet, föreslås träd skyddas med hänsyn till områdets karaktär och riksintresset för kust och skärgård. På dessa platser föreslås n_1 -bestämmelse som innebär skydd av mark och växtlighet, se avsnitt ovan. På platser där träd och växtlighet kan verka trafikbullerdämpande för bostäder, och visuellt avskärma bostäder från trafik, föreslås träd bevaras som skyddsvegetation, vilket regleras på plankartan.

Lek och utevistelse

Planförslaget ska förbättra tillgängligheten till befintlig grönstruktur för att fler ska hitta till och kunna nyttja områdets natur och strandlinje.

Parken vid Fiskebovägen föreslås utvecklas till en allmän park med lekytor och plats för både vuxna och barn att mötas och umgås. Inom parken planeras viktiga funktioner såsom fördröjning av dagvatten, olika former av lekytor samt gångstråk som binder samman gatorna och strandpromenaden. Vidare ska sikten mot vattnet tas tillvara och möjligheten att ha valborgsfirande med bål kvarstå.



Exempelutformning av parken vid Fiskebovägen (Sigma, 2017).

För att tillgängliggöra befintliga naturområden vid Lillsvängen och Grusbrinken förtydligas entréer med annan markbeläggning och vägvisningsskyltar.

Den befintliga strandpromenaden görs mer tillgänglig och tydlig i hela sydöstra Boo för att ge möjlighet till sammanhängande promenad. Inom planområdet förblir delar av stranden privat vid Boo strandväg, Fiskebovägen och Kustvägen och här föreslås promenaden gå längsmed gatorna. Planförslaget innebär att den del av strandpromenaden som idag korsar fastigheten Backeböl 1:749 istället förläggs i fastighetens västra del för att tydliggöra att stigen är allmänt tillgänglig. Gångvägen mellan Kustvägen och Liljevachsvägen görs mer tillgänglig och blir en tydlig del av strandpromenaden. Längs vattnet förbättras framkomlighet till attraktiva målpunkter såsom bad och båtplatser.

Badplatser och båtlivet utvecklas och bevaras. Piren vid Grundet föreslås bevaras tillgänglig för allmänheten. Badplatsen vid Kustvägens södra del bevaras.

Kulturmiljö

En byggnad med ett särskilt kulturhistoriskt värde skyddas i planförslaget, vilket regleras med bestämmelsen q, samt med bestämmelsen r för rivningsförbud. Byggnader som inte har lika högt värde, men som är betydelsefulla för områdets historia regleras med varsamhetsbestämmelser, k, på plankartan. Planförslaget har även utformats med en utökad byggrätt motsvarande den kulturhistoriskt intressanta byggnaden för ett urval av fastigheter, för att stimulera att byggnader med kulturhistoriska värden bibehålls. Detta regleras med bestämmelsen e₅ på plankartan. Totalt har 14 byggnader reglerats med skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan.

Båtplatser och bryggor

Befintliga lagligt uppförda bryggor inom planområdet omfattas av WB-område (privata bryggor) eller WV-område (föreningsbryggor eller motsvarande). Det innebär att strandskyddet undantas för den yta som bryggan upptar. För de större bryggor som har Y-bommar har bommarna inkluderats i WV-området.

Buller

Problemen med trafikbuller från Värmdöleden påverkar utformningen av planförslaget. Regeringen har tagit fram nationella trafikbullerriktvärden i Förförordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som trädde i kraft den 1 juni 2015. Riktvärdena för bostadsbyggnader är:

- Dygnekvivalent ljudnivå överskider inte 55 decibel (dBA) vid någon fasad.
- Om dygnekvivalent ljudnivå överskider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vänta mot en bullerdämpad sida där dygnekvivalent ljudnivå inte överskider 55 dBA och maximal ljudnivå inte överskider 70 dBA mellan kl. 22.00 och 06.00.
- I anslutning till bostäderna ska det finnas en uteplats med högst 50 dBA dygnekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Om maximal ljudnivå vid uteplats överskider 70 dBA bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- Bostad 10 m före och 20 meter efter busshållplats ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskider 41 dBA maximal ljudnivå.

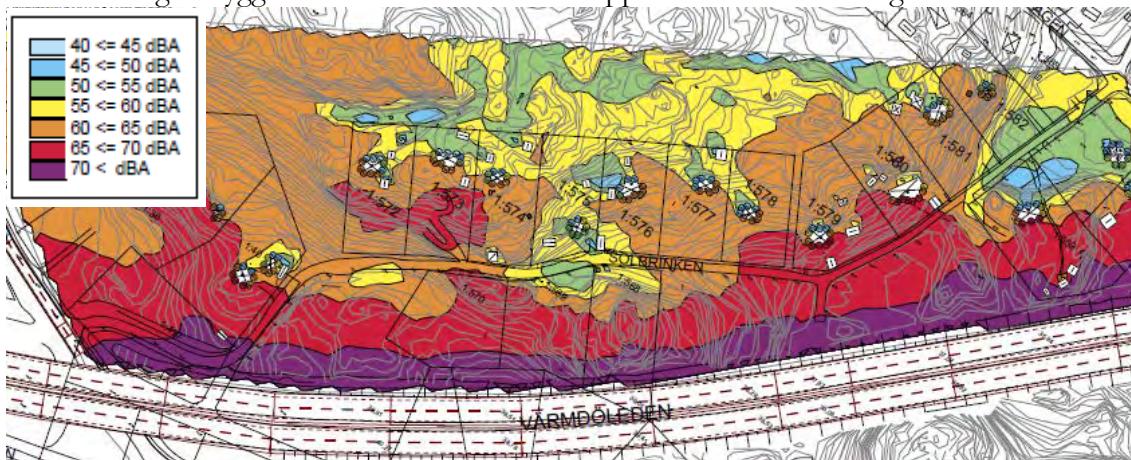
En generell planbestämmelse reglerar att all tillkommande och ändrad bostadsbebyggelse ska uppnå riktvärdena som beskrivs i förordningen.

Framtagen detaljerad bullerutredning visar att 71 bostadsfastigheter har bullernivåer som överskider riktvärdena i förordningen. En stor del av dessa fastigheter behöver tillämpa undantag för att klara riktvärdena, det vill säga hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida av byggnaden och bullerdämpad uteplats. Utredningen beskriver förslag på åtgärder för de bullerutsatta fastigheterna. Bullerskärmar möjliggörs på prickmark, mark där byggnad inte får uppföras.

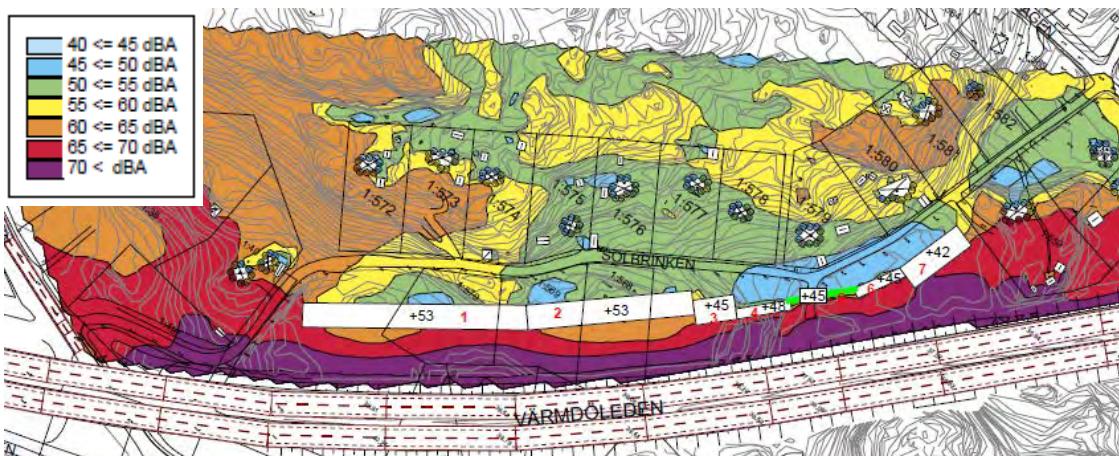
Ingen styrckning tillåts för de fastigheter som är mest utsatta för trafikbuller och har nivåer över 60 dBA ekvivalent nivå på större del av fastigheten. Begränsningen syftar till att inte tillskapa nya bostäder i bullerutsatta lägen.

9 fastigheter som idag är planlagda för fritidshus föreslås undantas från permanent bostadsanvändning för villatomter. Fastigheterna bedöms olämpliga att planläggas som villatomter, då bullernivåerna överstiger 65 decibel ekvivalent nivå på större delen av tomtens vistelseyta. Riktvärdena för buller skulle möjligen kunna uppnås om helt nya bostadshus uppförs med omfattande bullerdämpande åtgärder, men även då kan det vara svårt att uppnå riktvärdena enligt framtagen bullerutredning. Även om nya bostadsbyggnader uppförs utsätts människor för mycket höga bullernivåer på vistelseytorna utomhus på tomten, och bedöms därmed vara olämpliga villatomter. Bedömningen utgår från ekvivalent nivå på 2 meters höjd eftersom människor främst vistas inom 0-2 meter över mark på tomterna. Maximala nivåer är inte lika höga och bedöms därför inte påverka boende i lika hög grad. På de 9 fastigheterna föreslås annan markanvändning än villor. På fastigheten Backeböl 1:38 föreslås flerbostadshus som utformas för att uppnå riktvärdena för trafikbuller för bostadsbyggnader med undantag, genom hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida och bullerdämpad uteplats. Bebyggelsen kan även verka bulleravskärmande för intilliggande villabebyggelse. På fastigheterna Backeböl 1:40, 1:423, 1:540, 1:557 och 1:559 föreslås ändrad markanvändning till kontor. På fastigheterna Backeböl 1:568–570, belägna längs Solbrinken, föreslås ändrad markanvändning till småindustri, verksamheter och kontor.

En kompletterande bullerutredning *Sydöstra Boo – Solbrinken, Trafikbuller* har tagits fram av Structor Akustik för området kring Solbrinken. Denna visar att föreslagen verksamhetsbebyggelse kan verka bulleravskärmande för befintliga bostäder nordväst om Solbrinken som idag är mycket bullerutsatta. Bullerreduktionen förutsätter att byggnaderna sammanbyggs med bullerskärm på de platser där byggnader inte uppförs. Utredningen visar även hur hög bebyggelsen behöver vara för att uppnå bulleravskärmningen.



Nollalternativ – bullersituationen utan föreslagen verksamhetbebyggelse (Structor Akustik, 2017).



Bullersituation med föreslagen verksamhetsbebyggelse (Structor Akustik, 2017).

Risk

Planförslaget innebär att ett skyddsavstånd hålls mellan Värmdöledens vägkant och bebyggelse. Skyddsavståndet föreslås vara 30 meter för bostadsbebyggelse och 25 meter för kontors- och småindustribebyggelse. Detta regleras genom prickmark i detaljplanen där byggnader inte får uppföras. Fastigheterna Backeböl 1:443, 1:557 och 1:559 är mer utsatta än andra fastigheter i området då de är belägna intill Värmdöleden, men på lägre marknivå än vägen, varför hela ytan mellan befintlig byggnad och vägkant regleras med prickmark, där byggnad inte får uppföras.

Gator och trafik

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas med undantag för Uppstigen som förlängs och ansluts mot Boo Strandväg. Evedalsvägen och Boo strandväg planeras som uppsamlingsgator, vilket innebär att de får bredden 5 meter samt en 2 meter bred gångbana. Vid passager under Värmdöleden minskas gatubredden till 4,5 meter + 2 meter på grund av utrymmesskäl. Övriga gator planeras som lokalgator. Lokalgator får bredden 4,5 meter, vilket bedöms vara den minsta bredden för att 2 personbilar ska kunna mötas. Utifrån aspekter som trafikmängd, natur, terräng, befintligheter och dagvattenhantering blir Kustvägen, Uppstigen, Fiskebovägen och norra delen av Granskottsvägen dock endast 3,5–4,0 meter bred, men med fullgod vändmöjlighet. Samtliga vägar dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1), vilket säkerställer hållbara vägar samt att det följer ortens sed. I förekommande fall har profiljustering gjorts för att förbättra siktförhållande och förbättra dagvattenavrinning.

Gångbanorna föreslås bli 2 meter breda, beläggas med asfalt och belysas. Gångvägen längsmed Ringleksvägen förläggs på norra sidan fram till korsningen med Evedalsvägen. Längsmed Evedalsvägen förläggs gångbana på södra sidan fram till korsningen med Boo Strandväg. På Boo Strandväg förläggs gångbana öst/nordöst om vägen vilket ger god anslutning till parken vid Fiskebovägen. Gångvägen längsmed Boo Strandväg ansluts mot ny gångbana i angränsande planområde i söder.

Parkering ska ske inom kvartersmark, på enskilda fastigheter eller inom områden avsedda för enskild parkeringsplats. Nya vändplaner anläggs som ger tillräckligt utrymme för sophämtningsfordon att vända. På några gator anläggs en så kallad t-vändplan, på grund av utrymmesbrist och med hänsyn till befintlig värdefull natur.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp

Kommunen ska bygga ut allmän anläggning för vatten och spillvatten (VA) till de fastigheter som saknar allmän VA-anslutning. Avsikten är att hela planområdet ska försörjas med kommunal allmän VA-anläggning. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (lätttryckavlopp). Inom varje fastighet anläggs en mindre pumpstation, en så kallad LTA-enhet, för pumpning av spillvatten till det kommunala VA-nätet. Tryckstegring inom fastigheter kan erfordras.

Dagvattenhantering

Den generella lösning som föreslås för avvattning av gatunät samt avledning av ytvatten från fastigheter och naturmark är öppna och makadamfyllda diken med dräneringsledning.

Alla fastigheter inom planområdet avses anslutas till det kommunala dagvattensystemet med omhändertagande av dagvatten från främst vägar, men också överskottsvatten från fastigheter och grönområden. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark och allmän platsmark i den mån det är möjligt.

Dagvatten från fastighetsmark bör i möjligaste mån fördröjas och infiltreras. Detta kan ske genom genomsläppliga material, upptag av växter och uppsamling av dagvatten i öppna eller slutna magasin. I samband med uppförande av nya huvudbyggnader ska dagvattenfördröjande anläggningar uppföras inom fastigheten med en minsta totala lagringsvolym motsvarande 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter inom fastigheten hårdgjord yta, vilket regleras på plankartan.

Då stora delar av området består av berg och mäktiga jordlager är det bitvis problematiskt att infiltrera dagvatten helt inom kvartersmark. Ett flertal fördröjningsmagasin för dagvatten föreslås för att hantera de förväntade ökade flödena i området till följd av utökade byggrätter och klimatförändringar, vilka inom allmän platsmark redovisas med illustrationstexten *dagvatten* på plankartan och möjliggörs med bestämmelsen u₂ på kvartersmark. Dagvatten från gator, naturmark samt överskottsvatten från kvartersmark föreslås avvattnas främst via diken längs gator till Baggensfjärden, där topografin tillåter detta. Föreslagna lösningar för avledning via öppna diken, fördröjningsmagasin/översvämningsytor, trummor och makadamdiken med dräneringsledning skapar goda förutsättningar för avskiljning av förureningar och ger ett utjämnat flöde. Kommunen behöver avleda dagvatten över några fastigheter via ledningar eller diken för att nå utloppet till Baggensfjärden. Berörda områden i planförslaget omfattas av bestämmelsen u₂ som innebär att marken är reserverad för allmänna ändamål. Vilka fastigheter som berörs av detta redovisas på sida 35.

Under den fortsätta planprocessen ska en särskild dagvattenutredning tas fram för alla exploateringsområden som innehåller grupp- och radhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter.

Avfallshantering

Nacka kommun ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Gatunätets standard höjs genom anordnande av vändplatser för renhållningsfordon för att förbättra arbetsmiljön och trafiksäkerheten vid renhållningsarbetet.

Övrig teknisk försörjning

Befintliga luftledningar för el och tele avses läggas ned i rör under mark. Förberedelse för bredband görs i samband med schaktarbetet. Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Klimatpåverkan och hållbarhet

I framtagen dagvattenutredning beskrivs ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn. Baserat på utredningen har en del fastigheter reglerats med lägsta tillåtna grundläggningsnivå, för att undvika att byggnader svämmas över vid extremregn. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen $b_1 +0,0$.

Ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten bör enligt länsstyrelsen placeras ovanför 2,7 meter över havet, räknat i höjdsystem RH2000, med hänsyn till översvämningsrisk vid stigande havsnivå. Därför regleras i planen prickmark, mark där byggnader inte får uppföras, från strandlinjen upp till 3 meters marknivå.

Inom parken vid Fiskebovägen placeras en lågpunkt som möjliggör att dagvatten från platsen infiltreras istället för att som idag rinna orenat ut i Baggensfjärden.

Mål för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

Hållbarhetsmål - dagvatten som renas och infiltreras

Ett av syftena med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp samt omhändertagande av dagvatten inom planområdet, vilket minskar föroreningar i Baggensfjärden. Markens egenskaper i området medför att en stor del av nederbördens rinner till lågt liggande områden eller stannar i stängda områden. Med anledning av detta, i kombination med ökat dagvattenflöde till följd av föreslagen förtätning, ska åtgärder vidtas för att minska dagvattenflödena och medföljande föroreningar. Vid detaljplanens

genomförande föreslås ett flertal olika åtgärder för att minska flöden och därmed även föroreningar till recipienten. Läs mer om föreslagna åtgärder under rubriken *Dagvattenbantering*, sida 27, samt *Klimatpåverkan och Hållbarhet*, sida 28.

Hållbarhetsmål - en levande kulturmiljö

Kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, pekar ut kulturminnet Villa Grundet med närmiljö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt som ska respekteras vid förändringar av området.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses i planförslaget med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Läs mer under rubriken *Kulturmiljö*, sida 21.

Hållbarhetsmål - nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Området upplevs som grönt och har höga naturvärden men stora delar är privatiserade, svårframkomliga eller är på andra sätt otillgängligt för allmänheten. Planförslaget förbättrar tillgängligheten till befintlig grönstruktur. Läs mer under rubriken *Lek och utevistelse*, sida 22.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trygghet, säkerhet och sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör främst för villor men ytterligare boendekategorier tillförs genom en högre exploatering i form av radhus och flerbostadshus. Detta innebär alternativa boendeformer, vilket skapar förutsättning för fler att bo i området genom livets olika skeden. Förbättring av områdets gator, gångförbindelser och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Detta innebär även att barns möjligheter att röra sig inom området förbättras. Möjliggörande av ett ökat antal permanentboende i området med fler människor som rör sig i området ökar upplevelsen av trygghet.

Rekreation

Planförslaget innehåller förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse i och med att strandpromenad och entréer till naturområden förtydligas och tillgängliggörs samtidigt som parken vid Fiskebovägen utvecklas. Då området till största delen består av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. Det mindre området naturmark vid Ekbackavägen bebyggs vilket gör att ytor för rekreation minskar något i och med planförslaget.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. De åtgärder som vidtas såsom exempelvis nya gångvägar samt en mer tillgänglig strandpromenad, bidrar till att öka

tillgängligheten i området. Tillkommande bostadsbebyggelse ska för att vara lämplig för sitt ändamål vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Trafik

Då planförslaget möjliggör permanentboende i högre grad kommer antalet trafikrörelser i området att öka. Ökningen bedöms dock inte påverka bullersituationen i området i märkbar grad då trafikvolymerna är fortsatt låga och högsta tillåtna hastighet i området genomgående är 30 kilometer per timme.

Risk

Risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa av transporter av farligt gods på Värmdöleden minskar i och med planförslaget, då planen reglerar ett bebyggelsefritt skyddsavstånd mot leden som inte finns idag.

Buller

Kravet på att genomföra åtgärder på bullerutsatta fastigheter vid nybyggnation eller ändring av befintlig byggnad kommer medföra att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås. För de fastigheter som inte söker bygglov kommer krav inte kunna ställas på bullerdämpande åtgärder.

På de mest bullerutsatta bostadsfastigheterna föreslås ändrad markanvändning till kontor och småindustri, vilket möjliggör att boende övergår till mindre stadigvarande vistelse. De människor som bor på fastigheterna idag kan fortsatt bo kvar, men på sikt kommer bostadsanvändningen övergå till kontorsanvändning. Detta kommer minska människors utsatthet för buller.

De verksamhetsbyggnader som föreslås på området mellan Värmdöleden och Solbrinken ger positiva konsekvenser på befintliga bostäder norr om Solbrinken genom att verksamhetsbebyggelsen verkar bulleravskärmande. Bostäderna är idag utsatta för bullernivåer upp mot 65-70 decibel ekvivalent nivå. Med föreslagna verksamhetsbyggnader kan den ekvivalenta ljudnivån sänkas för 12 enbostadshus, varav 4 till så låga nivåer att bullerriktvärden klaras helt utan åtgärder och vid ytterligare 8 bostadshus fås en minskning av ljudnivån med som mest 10 decibel. Befintliga bostäder söder om Värmdöleden påverkas inte av bullerreflexer från verksamhetsbyggnaderna.

Kulturmiljö och landskapsbild

I samband med att området byggs ut i enlighet med planförslaget kommer karaktären av äldre fritidshusområde omvandlas till en mer förtätad villastruktur. I syfte att försöka bevara områdets kulturhistoriska värden och den lummiga grönska som domineras vyn från vattnet medges endast en försiktig förtäring för de områden som är synliga från vattnet. För att värna områdets karaktär har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädfällning av äldre tallar och ädellövträd längsmed lummiga låglänta promenadstråk. I och med att området byggs ut kommer dock många träd att tas ner, vilket påverkar områdets karaktär

negativt. För att begränsa påverkan på områdets lummiga promenadstråk utformas planförslaget med prickmark, mark som inte får bebyggas, mot vägarna.

Planen medger ett antal större byggrätter med flerfamiljshus, vilket står i motsats till den glesa och blandade bebyggelsen som områdets karaktäriseras av idag. Mellan Solbrinken och Värmdöleden planeras ett verksamhetsområde vilket blir väl synligt för förbipasserande utmed Värmdöleden. Aktuell sträcka av Värmdöleden erbjuder miljöskapande värden, ett skärgårdslandskap med bergsryggar, och grönstruktur med villorna som leder vidare fram till vattenbyn över Baggensfjärden och Kilsviken. Exploatering med verksamhetsområdet innebär att grönstrukturen försätts och omfattande sprängning i naturlandskapet vilket ger negativa konsekvenser för landskapsbilden.

Planförslaget har utformats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär ett skydd som inte finns idag.

Eventuell rätt till ersättning för fastighet som omfattas av bestämmelse q avgörs utifrån hur marknadsvärdet på berörd del av fastigheten påverkas. Det ligger på fastighetsägarna att begära ersättning inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft (15 kap. 5 § PBL).

Kommunen bedömer att riksintresset för kust och skärgård tillgodoses i planförslaget.

Natur

Planförslaget innebär att värdefulla träd fälls, vilket kommer att påverka naturvärdena negativt. De träd som står kvar i vägmiljö, men som inte avses att fallas, kan komma att påverkas negativt av till exempel rotskador och beskärningar. Möjligheten till spridning för växter och djur bedöms minska något. En del träd skyddas mot fällning i planen, vilket innebär ett skydd som inte finns idag och bidrar till att bevara en del av områdets naturvärden och spridningskorridorer.

Upphävande av strandskyddet för att bygga ett trädäck intill vassområdet öster om Fiskebovägen bedöms inte nämnvärt påverka naturvärdena då vassområdet och befintliga alar bevaras intakta.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte vid Värmdöleden eller i övriga planområdet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormerna inte kan följas. Möjlighet att åka kollektivt kommer kvarstå i och med bussanslutning i närheten av planområdet. Ingen föreslagen bebyggelse kommer väsentligt försämra luftväxlingen på Värmdöleden eller andra trafikerade gator.

I och med detaljplanens genomförande kommer bostadsbebyggelse anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket avsevärt minskar belastningen på vattenförekomsten. Den årliga

mängden fosfor kommer exempelvis reduceras med cirka 430 kg enligt framtagen dagvattenutredning.

Eftersom detaljplanen möjliggör ökad hårdgjord yta (tak och asfalt) beräknas föroreningsbelastningen från områdets dagvatten öka. Föreslagna åtgärder för att födröja och rena dagvatten bidrar till att förhindra att dagvattennätet överbelastas och minskar föroreningarna som släpps ut i Baggensfjärden. Reningskapaciteten förbättras också om flödena födröjs. Efter åtgärder beräknas belastningen från förorenande ämnen minska.

Genomförandet av detaljplanen innebär en stor positiv påverkan på recipienten i och med att enskilda avlopp ansluts till det kommunala VA-nätet och belastningen från dagvattnet minskar. Därmed kommer miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten följas.

Strandskydd

När en ny detaljplan antas för ett område återinträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen på vatten och land oavsett om det varit strandskyddat tidigare eller inte. Kommunen kan upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen som kan användas är endast de som anges i 7 kap. 18 c miljöbalken, punkt 1-6.

Strandskyddet som återinträder i planförslaget upphävs inom markerade områden på plankartan. Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmarken, på delar av parken vid Fiskebovägen inklusive en mindre yta för stig och trädäck, för lagligt uppförda byggnader som hamnar inom strandskydd, lagligt uppförda bryggor samt på lokalgator.

För de delar av kvartersmarken där strandskyddet upphävs hänvisas till det särskilda skälet enligt punkt 1, att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det innebär att ytan ska vara ianspråktagen med hemfridszon och att den inte har någon långsiktig betydelse för växt- och djurlivet i området. Samma särskilda skäl finns för de lagligt uppförda bryggorna som ligger nära tomtmark (markeras med WB på plankartan). Med lagligt avses att de antingen anlagts före strandskyddets införande på 1970-talet eller att de fått beviljad dispens från förbudet att uppföra anläggningar inom strandskyddsområde. För de befintliga lagliga bryggor som ligger i anslutning till mark som är tillgängligt för allmänheten, så som exempelvis samfällighets- eller föreningsbryggor (markeras med WV₁ på plankartan), finns även det särskilda skälet enligt punkt 3, behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. För lokalgator finns särskilda skäl enligt punkt 1 "...i anspråk", punkt 3 "...för sin funktion" samt skälet enligt punkt 5, att ytan behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

I hela detaljplanen finns strandskyddet kvar längs stranden. Detta motiveras av att fri passage så långt det är möjligt ska möjliggöras och att goda livsvillkor för djur- och växtlivet ska kunna bevaras. Den zon av strandskydd som behålls på ianspråktagen tomtmark motiveras dock i första hand av att påverkan på det skyddade vattenområdet ska minimeras eftersom det oftast är så ianspråktaget där att passage på land inte är möjligt.

På grönytan vid Fiskebovägen som redan idag sköts som samlingsplats för boende i området, upphävs strandskyddet med särskilda skälet enligt punkt 3 "...för sin funktion" och punkt 5 "...tillgodose ett angeläget allmänt intresse". Ytan har inte särskilda naturvärden och kommer inte bebyggas utan fortsätta användas som samlingsplats med vissa parkanläggningar såsom gungor och liknande. För strandområdet öster om Fiskebovägen bedöms strandskyddsintresset väga tyngre än intresset av att upphäva det, eftersom det inte är ianspråktaget på samma sätt och hyser vissa naturvärden. I samma område öster om Fiskebovägen upphävs en mindre yta för en stig och ett trädäck på land som ska vara tillgängligt för allmänheten, med skälet enligt punkt 3 och 5 enligt ovan. Placeringen har anpassats så den inte berör vass eller befintliga alar utan anläggs på grus och en yta med lägre naturvärden.

Sammantaget bedömer kommunen att upphävandet av strandskyddet är så väl avvägt att intresset av att ta strandskyddsområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, på de ytor där strandskyddet upphävs.

Dagvatten och föroreningar

Ett ökat permanentboende i området genererar en större andel hårdgjorda ytor. Planerade fördröjningsmagasin för dagvatten hanterar förväntade ökade flöden i området till följd av utökade byggrätter och klimatförändringar. Genom att fördöja dagvatten skapas bättre förutsättningar för rening i dikesområden och i övriga grönytor innan utlopp i recipienten. Viss rening av dagvatten från planområdet och omkringliggande områden kommer att ske i planerade diken.

Klimatpåverkan och hållbarhet

Planens genomförande innebär en förbättrad situation jämfört med idag i och med att avrinningen förbättras på många platser och fördräjning av dagvatten kommer ske längre upp i systemet än tidigare. Planen anpassas också för att förhindra skada vid översvämnningar på grund av extremregn och höjda havsnivåer. Såvitt är känt finns inga föroreningar inom detaljplaneområdet som kan påverka genomförandet. Det tidigare växthusområdet vid Gustavsviksvägen utanför planområdet innebär inte någon risk för föroreningar inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för kommunen vid ombyggnad av gator i området och ett litet negativt netto för VA-

utbyggnaden. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och ökade fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

Ur ett social-ekonomiskt perspektiv kan nyttor ses med en samlad planläggning. Behovet av nya bostäder i Nacka och Stockholmsområdet är stort. En samlad planering av var dessa nya bostäder ska placeras, där hänsyn tas samlat till en stor mängd faktorer, skapar förutsättningar att både ta hänsyn till befintliga värden och skapa nya värden i olika områden. Ett verksamhetsområde planeras, vilket bidrar till att beståndet av lokaler för småföretagare samt kontor och mindre verksamheter ökar.

Genom att tillåta en viss förtätning av befintliga villatomter och en småskalig byggnation av flerbostadshus skapas möjlighet att fördela förbättringskostnaderna avseende gator och dagvatten på flera fastighetsägare vid uttag av gatukostnadsersättning. För de boende i området kommer förändringarna med största sannolikhet generellt att bidra till en värdeökning av fastigheterna.

I de delar av området som inte har kommunalt VA kommer detta att byggas ut. De fastigheter som genom detta kommer att kunna anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet kommer att debiteras anläggningsavgifter enligt den vid tidpunkten för upprättande av förbindelsepunkt gällande fastställda VA-taxa. Anläggningsavgiften varierar med fastighetens storlek men har i 2017 års taxa ett takbelopp på 256 398 kronor inklusive mervärdeskatt för enbostadshus.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar som planeras kommer kommunen att ta ut gatukostnadsersättning av fastighetsägarna i området. En separat gatukostnadsutredning har upprättats som redovisar vilka kostnader som förväntas uppstå och hur dessa kostnader ska fördelas mellan de inom detaljplaneområdet belägna fastigheterna. En grov uppskattning av gatukostnadsersättningen för ett befintligt permanentbostadshus är att de kommer att uppgå till cirka 110 000 kronor.

Planförslaget innebär att ett fätal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen och släntintrång av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Inlösen innebär att en del av tomtmarken planläggs som allmän platsmark och genom fastighetsreglering överförs till vägfastigheten. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella tomtanläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen.

De fastighetsägare som kommer att söka bygglov i enlighet med de nya bestämmelserna i detaljplanen kommer att debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster i enlighet med vad fastighetsägaren har sökt bygglov för.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Samråd	2:a kvartalet 2017
Granskning	1:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2019*
Utbyggnad	2019-2022*

* *Orvanstående tidplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt busbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2019, respektive 1:a kvartalet 2022 på kvartersmark, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan ske 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter VA-utbyggnaden är klar och att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnadsersättning och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

Genomförandetiden för allmän plats, vattenområde, tekniska anläggningar (E-områden) samt u- och z-områden (kvartersmark) börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 10 år.

För kvartersmark för bostäder börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 7 år. Om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar är klar innan 3 år har gått kan bygglov prövas tidigare.

Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.

Området inom Backeböl 1:775 som på plankartan regleras med bestämmelse u₁ är till för att användas som tillfällig användning för upplag och etablering i 3 år från dess att detaljplanen vinnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats i denna detaljplan omfattar gator, gångvägar samt park- och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Boo Energi AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark, medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Beställning av nybyggnadskarta beställs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Överenskommelse mellan kommunen och Grundets vägförening, Baggenviks tomtägareförening samt Baggenshöjdens samfällighetsförening föreslås upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Överenskommelse reglerar parternas ansvar för genomförandet såsom marköverföringar, samordning av exploateringsarbetens utförande, fastighetsbildning, arrendeupplåtelser och kostnadsansvar.

Kommunen kommer även att upprätta arrendeavtal med båtklubbar som tillhör Baggenviks tomtägareförening samt Grundets vägförening med område utlagd som WV₁ på plankartan.

Med Eriksviks tomtägareförening kommer ett genomförandeavtal att upprättats mellan kommunen och samfällighetsföreningen i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för Ringleksvägen samt en del av Boo strandväg i området. Avtalet ska reglera kostnadsfördelning för omprövningsförrättnings med mera. En del av Ringleksvägen och Boo strandväg sköts idag av Eriksviks vägförening (Backeböl ga:2). I samband med genomförandet av planen kommer kommunen ta över detta ansvar, varvid befintlig gemensamhetsanläggning, Backeböl ga:2, bör omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre deltar i vägföreningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark för formellt övertagande av marken från föreningar. Fastighetsregleringen sker med stöd av gällande regler enligt plan- och bygglagen och fastighetsbildningslagen.

Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer dels att lösas in för allmän platsmark gata och därtill kommer servitut att bildas för släntintrång efter vägsländer som går in på ett antal fastigheter. Servituten innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom området samt att sländerna inte får skadas. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger dessa förrättnings och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång i tvångssituationer. I en del fall kan frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering eller avtalsservitut komma att träffas med enskilda fastighetsägare. Vilka fastigheter som berörs framgår av gatukostnadsutredningen.

Ett antal fastigheter tillåts enligt planförslaget styckas. Vilka fastigheter som bedömts möjliga att avstycka framgår av särskild redovisning i till denna detaljplan tillhörande gatukostnadsutredning. I vissa fall kan 2 fastighetsägare behöva samverka för att möjliggöra tillskapande av ytterligare en gemensam fastighet. De enskilda fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om fastighetsbildning (avstykning och fastighetsreglering) för att möjliggöra detta. Ett fåtal fastigheter föreslås dessutom förvärva mark som tidigare varit del av stamfastigheter planlagda som allmän plats.

Inom kvartersmarken kan det komma att finnas behov av ytor eller anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamma ytor eller anläggningar utgörs av utrymme för kommunikation (tillfart), VA-ledningar, el- och teleledningar eller parkering. Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättnings för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningsslagen. Om gemensamhetsanläggningarna berör många fastigheter kan förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Nybildning

Detaljplanen möjliggör tillskapandet av nya fastigheter. Lämpliga fastighetsgränser bestäms i kommande lantmäteriförrätningar. Enligt planförslaget kan 33 nya fastigheter bildas, varav 4 är nya kommersiella fastigheter.

9 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Grundets vägförenings fastighet Backeböl 1:7. Dessa föreslås kunna användas som bostadsfastigheter, se illustrationskarta.

3 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Baggensviks tomtägareförenings fastighet Backeböl 1:374. 1 fastighet föreslås kunna användas som bostadsfastighet och 2 fastigheter föreslås användas som kommersiella fastigheter.

2 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Eriksviks tomtägareförenings fastighet Backeböl 1:775. Dessa fastigheter föreslås kunna användas som bostadsfastigheter.

2 fastigheter föreslås kunna avstyckas från Baggenhöjdens tomtägareförenings fastighet Backeböl 1:497. Dessa fastigheter föreslås kunna användas som kommersiella fastigheter.

Följande privatägda fastigheter har möjlighet till avstykning enligt planförslaget:

Backeböl 1:792, 1:586, 1:585, 1:543, 1:529, 1:528, 1:519, 1:512, 1:511, 1:464, 1:441, 1:435, 1:432, 1:431, 1:430, 1:810

Fastigheterna Backeböl 1:452 och 1:619 föreslås tillsammans kunna bilda en ny fastighet. Detta för att kunna bilda en lämplig fastighet för byggnation av flerbostadshus.

Fastigheterna Backeböl 1:37 och 1:38 föreslås tillsammans kunna bilda en ny fastighet. Detta för att kunna bilda en lämplig fastighet för byggnation av flerbostadshus.

Fastighetsreglering – tillköp av kvartersmark

Ett antal fastigheter i planförslaget föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark. Detta planeras för fastigheter som inte har direkt kontakt med gatan för att underlätta att in- och utfart kan ordnas inom egen mark eller där det finns annan nytta med att tillföra mark. De fastigheter som föreslås tillköp är fastigheter som redovisas i bilaga 3 och 4.

Fastigheten Backeböl 1:194 ingår inte i detaljplanen men har sin in- och utfart på Perstorpsvägen, se vidare i bilaga 3 och 4.

Inlösen av allmän plats

Enligt delar av planförslaget är del av privata bostadsfastigheter planlagda som allmän plats (gatumark). Det innebär att det som idag är kvartersmark föreslås bli allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och

förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. De fastigheter som påverkas av inlösen enligt planförslaget redovisas i bilaga 3 och 4.

De områden som är aktuella för inlösen överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Backeböl 1:608 genom lantmäteriförrättnings.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlägger dessa förrättnings och värderar vilka ersättningar som ska utgå för intrång i tvångssituationer. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunens exploateringsenhet att ansöka om fastighetsreglering enligt detaljplanen.

Servitut – Släntintrång (z-område)

Ett servitut ger en fastighet rätt att nyttja del av annan fastighet för ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart eller att anlägga en slänt som stöd för gata. För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåskillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänt. Slänt markeras med bestämmelse z på plankartan. De fastigheter som påverkas av släntintrång enligt planförslaget redovisas i bilaga 3 och 4.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunens exploateringsenhet att ansöka om servitut i samband med inlösen av allmän plats. Servitutet registreras därför i fastighetsregistret på respektive fastighet.

Gemensamhetsanläggning och övriga servitut

Inom kvartersmark kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättnings för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningsslagen.

Ledningsrätt

Område som på plankartan är markerat med bestämmelse u₂ är avsatt för att utgöra område för underjordisk ledning eller dike för dagvattenhantering. De områden som påverkas enligt planförslaget är:

1. Mellan fastighet Backeböl 1:501 och Backeböl 1:826 från Fiskebovägen till havet
2. Mellan fastighet Backeböl 1:755 och Backeböl 1:756 från Boo strandväg till havet
3. Längs med fastighet Backeböl 1:7 på Ekbackavägen
4. På fastigheten Backeböl 1:7, mellan fastighet Backeböl 1:747 och planerad fastighet från Hällbrinken ner mot Ekbackavägen

Servitut eller ledningsrätt upplåts till förmån för den kommunala fastigheten Bo 1:608 på den sträcka som markerats med bestämmelserna u₂ på plankartan.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ledningsrätt.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i underlagen för planförslaget i de PM som upprättats i samband med genomförd förprojektering för väg, VA, dagvatten och geoteknik.

Badplatser

Badplatsen vid Kustvägens södra del bevaras och rustas upp. Piren vid Grundet föreslås bevaras och inspekteras regelbundet. Kommunen har utfört en besiktning för både badplatsen och piren inför att kommunen skall överta ägande och förvaltning av dessa. Bryggan vid Kustvägen ska rustas upp med ny träöverbyggnad och omgjutning av undergrund på främre delen. För mer information om bryggorna skick, se underlaget *Besiktning av bryggor 2016*.

Strandpromenad

För strandpromenaden görs en justering av befintliga stigsystem med bärlager och stenmjöl till en horisontell yta med en bredd på i genomsnitt 1,5 meter. Naturlig slänt bildas där utrymme finns, i oländig terräng krävs en låg stödmur. Vägvisare sätts ut för att markera strandpromenadens sträckning.

Strandpromenaden förlängs från Kustvägen norrut och knyts samman med Liljevalchsvägen utanför planområdet. Vid Kustvägens norra ände har strandpromenaden kraftig längslutning som kräver en stödmur. Den sträcka av strandpromenaden som idag korsar privata fastigheten Backeböl 1:749 flyttas till fastighetens västra del. Detta för att tydliggöra att stigen är allmänt tillgänglig. Från Fiskebovägens vändplats ansluter stigen, inom fastigheten på en 2 meter bred yta, det allmänna grönområdet. Den 2 meter breda passagen anläggs med ett trappsystem för att ta upp höjdskillnad.

Vägar och trafik

Vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. För att undvika sättningar på vägar med sämre geotekniska markförhållanden kommer förstärkningsåtgärder i form av lättfyllning eller kalkcementpelare att behöva utföras. För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna och genom anläggning av ny överbyggnad med bundet slitlager (asfalt).

Betongkantsten används för att separera körbanan från gångbanan där sådan finns. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar och korsningar görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning av vändplaner. Vägarna förses med belysning.

Boo Strandväg, i anslutning till Liljevalchsvägen, breddas för att ge plats för föreslagen gångbana. Anledningen till åtgärden är att huvudvattenledningens anslutningspunkt förläggs i korsningen Boo Strandväg/Liljevalchsvägen. Fastigheterna som påverkas av intråget är Backeböl 1:197–199 som ligger utanför detaljplanen.

Parker

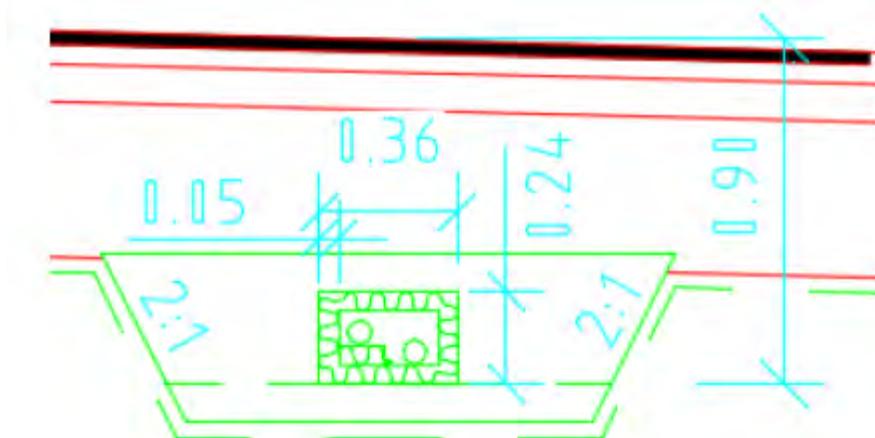
Parken vid Fiskebovägen utformas på ett sätt som skapar balans mellan ordnat och oordnat. En del befintliga träd bevaras och en del nyplanteras. Sittmöjligheter skapas och en lägpunkt nära Fiskebovägen anläggs för att födröja och renna dagvatten. Gångstråk genom parken planeras få markbeläggning med stenmjöl och barkflis. En lekyta föreslås i områdets västra del medan den östra delen föreslås få mer öppna gräsytor och bollsplan. En anordnad bålplats anläggs. Markarbeten vid bålplatsen ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten för förorenade områden (kommunens miljöenhet) så att eventuella förorenade massor på platsen hanteras korrekt.

Strandområdet öster om parken vid Fiskebovägen lämnas i princip orört. Befintlig brygga rivas och ersätts av en liten gång som leder till en ny flytbrygga. Bryggan ligger på land utom vid de tillfällen som stranden översvämmas.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut ledningar för vatten- och spillvattenledningar fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Ledningarna i det kommunala avloppsnätet byggs ut med ett LTA (lätttrycksavlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.



Typsektion, uppvärmd isolerlåda för VA-ledningar

Dagrattenbantering

Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfylda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt.

Uppvärmning/el

Boo Energi AB är huvudman för elförsörjningen i området. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnadssättning och anläggningsavgifter för VA. Mer om detta beskrivs under avsnitt 6. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av fastighetsägare som ansöker om bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen möjliggör.

Kostnaden för ombyggnation av vägar och iordningsställande av övrig allmän platsmark bedöms i förprojekteringsskedet uppgå till 60 937 000 kronor fördelat enligt följande:

Kostnadspost	Belopp
Förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning för gator, och belysning	45 210 000
Förstudie, projektering och utbyggnad av park- och naturmark	4 692 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättningsavgift	5 400 000
Administration	2 800 000

Kostnaden för utbyggnad av kommunalt VA bedöms uppgå till cirka 40 000 000 kronor.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

För detaljplanen föreslås födröjd genomförandetid för kvartersmark. Det innebär att bygglov och starbesked för byggnation på kvartersmark kan beviljas först när genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla, det vill säga 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skälet för detta är att undvika att fastighetsägarna behöver bekosta enskilda temporära VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA samt för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägarna, utan att hänsyn måste tas till samtidiga transporter av maskiner och material för husbyggnation i området. Därmed bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området tidigare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras.

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att VA-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad.

Gatukostnader

Parallelt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning för att fastställa finansiering av utbyggnaden av gatorna. Där åsätts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnadsersättning. För mer information gällande kostnader för gator, se tillhörande gatukostnadsutredning.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker tidigast när VA-ledningsnätet är utbyggt, förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren har blivit meddelad om att detta har skett. LTA-enheten tillhandahålls av VA-huvudmannen och ingår därför inte i anläggningsavgiften. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Markinlösen/släntintrång

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats/gata/naturmark har rätt till ekonomisk kompenstation för markområdet och eventuella tomtanläggningar (exempelvis träd, planteringar, staket och grindstolpar) som kan behöva rivas för vägbyggnation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. De fastigheter som i förstudieskedet bedöms beröras av markinlösen eller släntintrång redovisas i bilaga 3 och 4.

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nya planen.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och byggnämnan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader för gata fördelar mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genombörandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark. Sammanfattningsvis omfattar genombörandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anläggningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggningsavgift, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta, i förekommande fall
- Bygglovsavgift och planavgift, i förekommande fall
- Avgift för anmälan, i förekommande fall
- Kostnad för husbyggnation och markanläggningsarbeten inom fastigheten, i förekommande fall

I. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Philip Paluchiewicz	projektledare	exploateringstenheten
Emilie Larsen	planarkitekt	planenheten
Tove Mark	planarkitekt	planenheten

Projektgruppsmedlemmar:

Tina Edén	projektingenjör	exploateringstenheten
Maria Legars	kulturantrikvarie	planenheten
Miriam Helleday	karttekniker	planenheten
Aino Terttu	karttekniker	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Björn-Emil Jonsson	projekteringsledare	enheten för anläggningsprojekt
Hannu Rauhala	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Anna Herrström	naturvårdsintendent	enheten för planering och tillstånd
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Jan-Åke Axelsson	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Mona Berkevall	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Kerstin Söderström	kommunikatör	kommunikationsenheten
Paulina Lindroos	bygglovshandläggare	bygglovsenheten
Oskar Forsling	förrättningslantmätare	lantmäterienheten
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	lantmäterienheten

Planenheten

Angela Jonasson
 Biträdande planchef

Tove Mark
 Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller i kommun områden med nedläggning av tillstånd. Det är beteckningar saknas gäller bestämmelser i hela planområdet.

Gränser

Planiområdets gräns.

Användningsgräns.

Egenskapsgräns.

Naturområde.

LOKAGATA.

Nyutvändningsförutsättning.

Administrativ- och gengrenspregång.

Bostäder.

Tekniska anläggningar.

Simbolhus, kontor och verksamheter.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.

WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.

Park.

Träd.

Gång- och cykelväg.

PARK.

Vatten.

WW.

Smalsluss.

W.

W.

BB.

Bygga.


WW.

Smalsluss.

S.

Förskola.

Kontor.



**Detaljplan för
Solbrinken-Grundet, fastighet Backebö
1:497 m.fl. i Boo**
Nacka Kommun
Utökat planförarande Planenheten i april 2017

Blad 3 av 3

Angela Jonasson
Birrändande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

KFKS 2015665-214
Projektnr. 9434

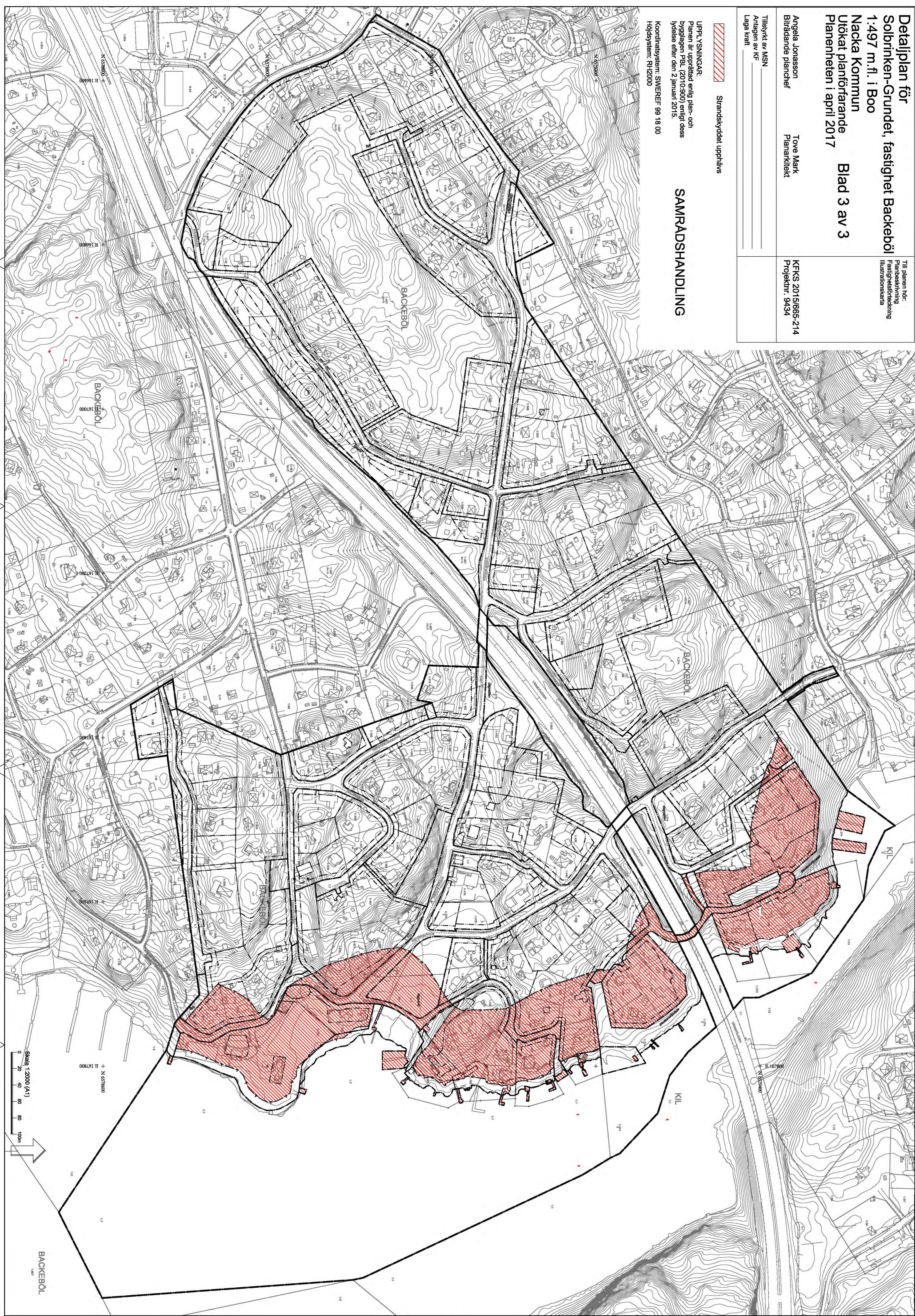
Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsutveckling
Illustrationskarta

UPLYSNINGAR:
Planen är upprättad enligt plan- och
bygglagen PBL (2003:90) enligt dess
tydelse efter den 2 januari 2015.

Tillsykt av MSN
Anträgen av KF
Laga kraft

Strandskyddet upphävs

SAMRÅDHANDLING





Inbjudan till samråd

2017-04-25

Dnr KFKS 2017/77
Projekt 9434

Till fastighetsägare inom fördelningsområde för gatukostnadsersättning
avseende detaljplan Solbrinken-Grundet

Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2017

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Solbrinken-Grundet i sydöstra Boo. Enligt detaljplaneförslaget ska vägarna förbättras och kommunen bli huvudman för allmän plats. Nackas riktlinjer innebär att de fastighetsägare som får nyta av förbättringarna av kommunala gator är med och betalar dem. Den ersättning fastighetsägarna ska betala kallas gatukostnadsersättning.

Bakgrund

Samtidigt med detaljplanarbetet har ett förslag till gatukostnadsutredning upprättats. Syftet med gatukostnadsutredningen är att fastställa fördelningen av gatukostnader med anledning av kommande utbyggnad av allmän platsmark såsom gator, parker med mera inom detaljplaneområdet. Efter samråd och granskning bedöms principerna för uttag av gatukostnadsersättning beslutas av kommunstyrelsen under 4:e kvartalet 2018. Beslutet omfattar kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund. Underlag för beslutet är gatukostnadsutredningen. Debitering sker när anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, vilket bedöms bli under 2022. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning.

Förslag till fördelning av gatukostnader

I gatukostnadsutredningens samrådshandlingar föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. Principerna beskrivs översiktligt nedan.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som delar på kostnaderna, och innehåller området för förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet med två undantag:

- Tolv fastigheter inom byggnadsplan (BPL) 168 med utfarter längs Gustavsviksvägen (nr 25-33) och Ringlekvägen (nr 16-26) som ingår i planområdet Solbrinken-



Grundet men inte i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer att ingå i annan gatukostnadsutredning.

- Två fastigheter som ligger utanför planområdet Solbrinken-Grundet. Eftersom fastigheterna kan anses ha direkt nytta av vägutbyggnaden ingår de ändå i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer inte att betala gatukostnadsersättning en gång till när fastigheten planläggs och kommunen övertar huvudmannaskapet för annat till fastigheten angränsande område.

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget anges de beräknade kostnaderna för upprustningen av allmänna platser (gator, gångbanor, lepkarker, belysning med mera). Totalkostnaden för åtgärder i Solbrinken-Grundet bedöms preliminärt uppgå till 58 102 000 kronor, fördelat enligt nedan.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Gator och belysning – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning	45 210 000
Park- och naturmark – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning	4 692 000
Inlösens av mark och lantmäteriförrättningsavgift	5 400 000
Administration	2 800 000
Totalt kostnadsunderlag	58 102 000

Fördelningsgrund

Fördelningsgrunden beskriver hur fördelningen av kostnaderna går till. Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske med så kallade andelstal. I gatukostnadsutredningen (bilaga 1 och 2) anges hur fastigheterna klassificeras utifrån bestämmelser och bygglov idag samt andelstal och preliminära kostnader för respektive fastighet. Summan av andelstalen för alla befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet är preliminärt 326,82.

Föreslagna kategorier och andelstal:

- Befintlig fastighet inom VA-verksamhetsområde, bebyggd och obebyggd, andelstal 0,4
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för enbostadshus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för parhus, andelstal 0,5 per bostad
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för lägenheter, andelstal 0,4 per lägenhet
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för stort fritidshus (75 kvm), andelstal 0,7
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för litet fritidshus (45 kvm), andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0
- Fastighet med möjlig nyavstyckning för enbostadshus/parhus/kontor/småindustri, andelstal 2,0 för den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel
- Fastighet med möjlig flerbostadshusbebyggelse, andelstal 1,6 per 100 kvm BTA
- Befintlig fastighet som är bebyggd med fritidshus och som planläggs för kontor, andelstal 0,4



Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Förslaget till gatukostnadsutredning (fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund) leder till följande beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt, avrundat till närmaste hundratals kronor.

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt	Andelstal	Preliminär kostnad, kr
Permanenthus	0,4	71 800
	0,6	107 700
Fritidshus	0,7	125 700
	0,8	143 600
Obebyggd tomt för enbostadshus	1,0	179 500
Avstyckning för enbostadshus/del i parhus. Tillkommande kontor/småindustri	2,0	359 100
Exploteringsfastighet, per tillkommande 100 kvm BTA	1,6	329 000
Befintligt fritidshus/tillkommande kontor	0,4	71 800

Kostnadsberäkningen för de olika kategorierna har gjorts på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \text{Andelstal}$$

Samråd

Exploteringschefen har beslutat att bjuda in till samråd om principer för uttag av gatukostnadsersättning.

Samrådstiden pågår från och med den **2 maj 2017** till och med den **16 juni 2017**. Under samrådstiden kommer förslaget att finnas tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Handlingarna finns även tillgängliga på biblioteken i Orminge centrum och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Handlingar och information om detaljplanen och gatukostnadsutredningen finns på Nacka kommunens hemsida. Läs mer på www.nacka.se/solbrinken.

Välkomna till öppet hus

Förslaget till gatukostnadsutredning kommer att presenteras vid ett öppet hus i Nacka stadshus måndagen den 22 maj 2017 och tisdagen den 30 maj 2017. På det öppna huset kommer representanter från kommunen att närvara och svara på frågor kring planförslaget och förslag till gatukostnadsutredning. Representanter från kommunen kommer även att hålla en presentation av planförslaget samt gatukostnadsutredningen (cirka 30 minuter). Ingen föranmälan krävs. Välkommen!

Datum och tid:

Måndagen den 22 maj 2017 kl. 17.30-19.30. Presentation kl. 18

Tisdagen den 30 maj 2017 kl. 17.30-19.30. Presentation kl. 18



Synpunkter på förslaget till gatukostnadsutredning

Synpunkter på förslaget till gatukostnadsutredning framförs skriftligt **senast den 16 juni 2017** till: registrator.explorering@nacka.se, skriv KFKS 2017/77 i ämnesraden.

eller till:

Nacka kommun
KFKS 2017/77
Exploreringenheten
131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Frågor om förslaget till gatukostnadsutredning ställs till projektledare Philip Paluchiewicz: 08-718 91 81, philip.paluchiewicz@nacka.se, eller till Tina Edén: 08-718 94 88, tina.eden@nacka.se

Exploreringenheten

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Tina Edén
Projektingenjör



GATUKOSTNADSUTREDNING

SAMRÅDSHANDLING

9434 Solbrinken-Grundet

2017-04-27

Tina Edén och Philip Paluchiewicz
KFKS 2017/77

Sammanfattning

Detaljplanen för Solbrinken - Grundet planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar, park och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i Plan- och bygglagen. Denna samrådshandling av gatukostnadsutredningen redovisar en preliminär kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter utifrån upprättat samrådsförslag för detaljplanen.

Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnader får tas ut. Kostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2022.

Preliminär gatukostnadsersättning för fastigheter som klassats som bebyggda med permanentbostadshus beräknas uppgå till 107 700 kr i 2017 års penningvärde.

Nacka kommun

Tina Edén
Projektingenjör

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	4
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	4
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	4
1.3	Upplägget.....	5
1.4	Detaljplan för Solbrinken-Grundet.....	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Solbrinken-Grundet.....	6
3	Kostnadsunderlag.....	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?	7
3.2.1	Jämkning.....	8
3.3	Kostnadsunderlaget för Solbrinken-Grundet.....	8
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrund för Solbrinken-Grundet.....	10
4.2.1	Befintliga fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320...10	
4.2.2	Övriga befintliga fastigheter.....	11
4.2.3	Tillkommande byggrätter.....	12
4.2.4	Övriga fastigheter	12
4.2.5	Preliminär kostnadsberäkning per kategori	13
4.3	Kommentar	14
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	15
5.1	Inledning.....	15
5.2	Kommunens bedömning i Solbrinken-Grundet.....	15
6	Betalning av gatukostnadsersättning	16
6.1	Betalningsvillkor	16

I Introduktion

1.1 Uttag av gatukostnadsersättning

Kommunen har vissa skyldigheter i samband med genomförandet av en detaljplan där kommunen är/blir huvudman för allmänna platser. Bland annat ska kommunen ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för gatans eller anläggningens bestånd, drift eller brukande. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om gatukostnadsersättning, beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/-egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar gatu- och anläggningskostnader områdesvis, enligt huvudregeln i PBL. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rätvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till.

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i detaljplanen för Solbrinken-Grundet redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 18, 24 och 25 §§ PBL.

1.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att informera sakägare och andra berörda om faktorer som påverkar storleken på den gatukostnadsersättning som fastighetsägare ska betala. Ett annat syfte är att inhämta synpunkter från sakägare och andra.

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Förfärlaget till gatukostnadsutredning revideras eventuellt utifrån inkomna synpunkter på utredningen och eventuella ändringar av detaljplaneförslaget. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Yttranden lämnade under granskningstiden sammanställs i ett granskningsutlåtande.

Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

De lagregler som styr hantering som beskrivits ovan finns i 6 kap. 28 och 29 §§ PBL.

I.3 Upplägget

Gatukostnadsutredningen är upplagd på följande sätt. Varje rubrik inleds med ett avsnitt som redogör för lagstöd samt generella förutsättningar. Därefter följer ett avsnitt som behandlar specifika principer som gäller för aktuellt projekt.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, med redovisning av fördelningsområde och kategorisering av fastighetstyp, [Bilaga 1](#)
- Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet, [Bilaga 2](#)
- Entreprenadindex för uppräkning av gatukostnadstak, [Bilaga 3](#)
- PM Väg Solbrinken-Grundet, [Bilaga 4](#)

I.4 Detaljplan för Solbrinken-Grundet

För projekt Solbrinken-Grundet antogs start-PM för framtagande av detaljplan av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 december 2015, § 243. I start-PM framgår att en gatukostnadsutredning ska göras.

Under 2016 påbörjades förprojektering av VA, vägar och allmän platsmark som ett led i detaljplanearbetet för att utreda det tekniska genomförandet och för att kunna ta fram en kostnadsbild för utförandet. Dessa utredningar ligger även till grund för denna samrådshandling av gatukostnadsutredningen som föreslår hur åtgärderna i detaljplanen kan finansieras.

Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM och bestämmelserna på kvartersmark i plankartan (samrådsförslaget) ligger till grund för föreslagen fördelningsgrund (kapitel 4 i denna gatukostnadsutredning). Samråd för detaljplanen hålls parallellt med samråd för denna gatukostnadsutredning.

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har direkt nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet. När de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator bär normalt varje detaljplaneområde sina egna kostnader.

För mer information om hur ett fördelningsområde bestäms, se lagregeln i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL.

2.2 Fördelningsområde för Solbrinken-Grundet

I Solbrinken-Grundet avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet redovisas i bilaga 1.

Två fastigheter som ingår i fördelningsområdet ligger utanför planområdet Solbrinken-Grundet. Eftersom fastigheterna kan anses ha direkt nytta av arbetena ingår de ändå i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer inte att betala gatukostnadsersättning en gång till när fastigheten planläggs och kommunen övertar huvudmannaskapet för annat till fastigheten angränsande område.

Tolv fastigheter inom BPL 168 med utfarter längs Gustavsviksvägen (nr 25-33) och Ringleksvägen (nr 16-26) ingår i planområdet Solbrinken-Grundet men inte i fördelningsområdet. Dessa fastigheter kommer att ingå i annan gatukostnadsutredning.

Fem fastigheter med utfarter längs Gustavsviksvägen (nr 35-41) föreslås ingå i fördelningsområdet eftersom även dessa fastigheter kan tillgodogöra sig den nytta som uppstår i och med genomförandet av detaljplanen.

Vissa fastigheter i angränsande områden kommer delvis att ha nytta av de åtgärder som utförs inom detaljplanen för Solbrinken-Grundet och på motsvarande sätt kommer fastigheterna inom Solbrinken-Grundet att ha nytta av åtgärder i angränsande planområden. För att förenkla administrationen har därför bedömningen gjorts att varje detaljplaneområde ska bära sina kostnader då de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator och att inget uttag av kostnader mellan delområdena ska göras.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i samband med detaljprojektering. Den kostnadsnivå som räknas fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som kostnadstak. Kostnadstaket justeras för kostnadsförändringar över tid, se vidare avsnitt 3.3. Detta görs för att kostnadsberäkningarna ofta sker långt innan arbetena utförs. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Den lagregel som anger grunderna för omfattningen av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 6 kap. 27 § PBL.

3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstått för att färdigställa det arbete som behövts. Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Med allmänna anläggningar menas förutom gata även sådant som gångbanor och parker. Med andra anordningar menas sådant som behövs för gatan eller anläggningen, såsom skyddsräcken eller gatubelysning.

Kommunen har rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång ingår i kostnadsunderlaget. Likaså de förrättningskostnader som uppstår.

Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Exempel på externa kostnader är kostnader för annonsering, porto eller externt konsultarbete. De interna kostnaderna kan i stället avse tid som handläggarna ägnar åt att gatuarbetena eller arbetena med andra allmänna platser ska planeras och genomföras.

Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader betalas av VA-kollektivet som sedan tar ut en anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare ska stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

3.2.1 Jämkning

De kostnader som räknats fram och som ska fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet, ska under vissa förutsättningar jämkas. Att kostnaderna ska jämkas innebär att hela eller delar av kostnaderna ska efterges. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras då på annat sätt.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från ett områdes behov. Gator och andra anläggningar ska utföras ändamålsenligt och enligt ortens sed. Även om detta iakttas och kostnaderna generellt sett blir oskäligt höga, exempelvis på grund av områdets topografi, sker jämkning.

Vid en högre standard än vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter jämkas också kostnaderna. Det kan exempelvis gälla om tillåten exploateringsgrad mellan berörda fastigheter varierar. Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske.

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver ett områdets behov men som rymts inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för ”buss-funktionen” i gatan.

Om kostnaden avser en anläggning som bedöms vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet, jämkas kostnaderna helt eller delvist. Exempel på denna typ av anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

3.3 Kostnadsunderlaget för Solbrinken-Grundet

För projekt Solbrinken-Grundet har det i förstudieskedet beräknats att det totala kostnadsunderlaget för förstudie, projektering och utbyggnad kommer vara cirka 58 102 000 kronor, fördelat enligt nedan. Ett kostnadstak gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet.

Kostnadspost	Belopp (kr)
Gator och belysning – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning	45 210 000
Park- och naturmark – förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning	4 692 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättningsavgift	5 400 000
Administration	2 800 000
Totalt kostnadsunderlag	58 102 000

I avsnitt 3.2 framgår vad som ingår i de olika kostnadsposterna.

Takbeloppet kommer att revideras i samband med detaljprojektering inför granskning av detaljplanen. Det reviderade takbeloppet kommer att indexjusteras, se bilaga 3. Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör.

Kostnadsunderlaget i samrådsskedet är baserat på den förstudie för allmänna anläggningar, vägar och parkanläggningar, som utförts av kommunens anlitade projektörer. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i PM Väg Solbrinken-Grundet, Bilaga 4, som innehåller åtgärder både för gator och belysning samt park- och naturmark. Observera att Ringleksvägen inte ingår i kostnadsunderlaget ovan, trots att den finns med i PM Väg. Till granskningsskedet kommer redovisningen av åtgärder att uppdateras. Åtgärderna för Ringleksvägen kommer att ingå i annan gatukostnadsutredning.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bärta kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtätningssområden. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader.

Typiskt sett anses befintliga fastigheter ha mindre nytta än fastigheter som efter gatu- och anläggningsarbetena kan delas enligt detaljplanen. Detta eftersom befintliga fastigheters tillåtna användning inte alltid förändras genom en förtätning. Dessutom får fastigheterna som delas utnyttjas för ytterligare bebyggelse. Att fastigheternas tillåtna användning förändras i olika stor utsträckning kan också motivera att en fastighet med fritidsändamål men som medges rätt att användas för permanentboende anses ha större nytta vid en förtätning än en fastighet som redan får användas för permanentboende.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Lagregeln om fördelningsgrund finns i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL.

4.2 Fördelningsgrund för Solbrinken-Grundet

I Solbrinken-Grundet skiljer sig förutsättningarna åt inom området, som består av ett lapptäcke av olika detaljplaner och områdesbestämmelser. Utgångspunkten är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp. För befintliga fastigheter tillämpas olika andelstal beroende på var inom fördelningsområdet fastigheten ligger. Kategorisering och andelstal för tillkommande byggrätter, avstyckningar och nyexploateringar, är gemensamma för hela fördelningsområdet.

Med hänsyn till att investeringar i allmänna parker och grönytor är små, då det i huvudsak rör sig om naturmarksytter, har ingen uppdelning gjorts av andelstalen för gator respektive parkanläggningar. Samtliga kostnader för genomförandet av allmän platsmark fördelas därför enligt en och samma fördelningsprincip.

I avsnitten 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 och 4.2.4 nedan redovisas föreslagna andelstal för de olika fastighetstyperna.

4.2.1 Befintliga fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320

I fördelningsområdet för Solbrinken-Grundet finns fyra områden som är anslutna till kommunalt VA och där de befintliga detaljplanerna tillåter permanentbostäder. Fastigheterna som ligger inom detaljplan 24, 235, 291 och 320 anses därför ha mindre nytta av upprustningen av allmänna anläggningar än övriga fastigheter inom Solbrinken-Grundet. Differentieringen föreslås ske genom att dessa fastigheter åsätts ett lägre andelstal. På detta vis tas även hänsyn till att fastigheterna redan har belastats med gatu- och anläggningskostnader i samband med att VA byggdes ut.

Även om det finns fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320 som hade kategorisering som fritidshus eller obebyggd fastighet enligt principerna i avsnitt 4.2.2 föreslås alla befintliga fastigheter få samma andelstal oavsett fastighetstyp eftersom den nuvarande tillåtna användningen är samma och inte kommer att ändras i någon större utsträckning i den föreslagna detaljplanen för Solbrinken-Grundet.

Föreslaget andelstal för fastigheter inom detaljplan 24, 235, 291 och 320:

- Befintlig fastighet, bebyggd och obebyggd, andelstal 0,4

Föreslagna andelstal för tillkommande byggrätter redovisas i avsnitt 4.2.3.

4.2.2 Övriga befintliga fastigheter

I de delar av fördelningsområdet Solbrinken-Grundet som inte omfattas av detaljplan 24, 235, 291 eller 320 har befintliga fastigheter kategoriseras efter fastighetstyp. För de flesta fastigheterna tillåter befintliga områdesbestämmelser, byggnadsplaner och detaljplaner fritidshus med en maximal byggnadsarea om 75 kvm. Inom byggnadsplan 165 i fördelningsområdets norra del tillåts fritidshus med en maximal byggnadsarea om 45 kvm. Ett trettiotal fastigheter är bebyggda med permanentthus som har beviljats bygglov innan områdesbestämmelserna trädde i kraft. Det finns även ett flerfamiljshus och ett parhus.

Beroende på nuvarande bestämmelser och hur fastigheterna är bebyggda kan de anses ha olika nytta av upprustningen av de allmänna anläggningarna. Syftet med de föreslagna andelstalen nedan är att försöka speglar vilken nytta de olika fastighetstyperna har av anläggningsarbetena. De permanentthus som ligger inom en plan som huvudsakligen tillåter fritidshus, kan anses ha större nytta än permanenthusen inom detaljplan 24, 235, 291 och 320. På samma sätt har ett fritidshus större nytta än ett permanenthus eftersom byggrätten förändras i större utsträckning. En fastighet som ännu inte är bebyggd har än större nytta, eftersom det inte finns någon befintlig byggnad att ta hänsyn till. Fem fastigheter som idag är bebyggda med fritidshus anses inte lämpliga att planlägga för bostadsändamål på grund av bullernivåerna. Dessa fastigheter kan anses ha mindre nytta av gatorna eftersom de inte får samma ökning av byggrätt och föreslås därför få ett lägre andelstal.

Vid kategoriseringen av fastigheterna har beviljade bygglov och gällande områdesbestämmelser varit utgångspunkten. Användningssätt, taxering och mantalsskrivning har inte varit avgörande för att särskilja permanentthus från fritidshus.

Föreslagna andelstal när planförslaget medger permanentbostäder och fastigheten redan har permanent byggrätt:

- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för enbostadshus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för parhus, andelstal 0,5 per bostad
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har permanent byggrätt för lägenheter, andelstal 0,4 per lägenhet

Föreslagna andelstal när planförslaget medger permanentbostäder och fastigheten idag har byggrätt för fritidshus:

- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för stort fritidshus (75 kvm), andelstal 0,7
- Befintlig fastighet som är bebyggd och har byggrätt för litet fritidshus (45 kvm), andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0

Föreslagna andelstal för de olika fastighetstyperna när planförslaget medger kontor/småindustri och fastigheten idag har byggrätt för fritidshus:

- Befintlig fastighet som är bebyggd, andelstal 0,4
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 2,0

4.2.3 Tillkommande byggrätter

I förslaget till detaljplan för Solbrinken-Grundet finns möjligheten för flera fastigheter att avstyckas. På några platser föreslås även radhus-/flerbostadshusbebyggelse. Dessa två fastighetstyper anses ha störst nytta av att de allmänna anläggningarna rustas upp och anses ha lika stor nytta oavsett nuvarande bestämmelser.

Andelstal för byggnation av flerbostadshusbebyggelse föreslås åsättas ett något lägre andelstal per typlägenhet om 100 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga nyavstykningar. Motivet till detta är att lägenhetsboende som regel innebär ett lägre bilinnehav¹ per bostad än boende i enbostads- och tvåbostadshus. Samtidigt bedöms lägenhetsboende som regel ha en större nytta av gemensamma parkanläggningar vilket de istället får bära en något större del av kostnaderna för, varför andelstalet inte reduceras fullt ut i förhållande till förväntat antal fordon per bostad.

Föreslagna andelstal för tillkommande byggrätter när planförslaget medger permanentbebyggelse:

- Fastighet med möjlig nyavstykning för enbostadshus/del i parhus, andelstal 2,0 för den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel²
- Fastighet med möjlig flerbostadshusbebyggelse, andelstal 1,6 per 100 kvm BTA

Föreslagna andelstal för tillkommande byggrätter när planförslaget medger verksamheter:

- Fastighet med möjlig nyavstykning för kontor, andelstal 2,0

4.2.4 Övriga fastigheter

Även verksamheter som har nytta av upprustningen av allmänna anläggningar ska erlägga gatukostnadsersättning. Förskolan på Baggensviksvägen föreslås få ett andelstal baserat på antalet trafikrörelser som förskolan ger upphov till och som motsvarar tio stycken permanentthus. Båtklubbar föreslås få ett andelstal baserat antalet båtplatser och 0,05 per båtplats.

¹ I kommunens nya parkeringspolicy är grundtal för parkeringstal för en- och tvåbostadshus 2,0 per bostad och för lägenhetsboende i Boo 1,0 per lägenhet.

² Parhus (bestämmelse e₂ i detaljplanens samrådsförslag) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Ett parhus består således av två lotter och det sammanlagda andelstalet för ett parhus är 4,0 vid nyavstykning.

Följande andelstal föreslås:

- Förskola Baggensviksvägen, andelstal 6,0
- Båtklubb Fiskebovägen, andelstal 0,8
- Båtklubb Kustvägen, andelstal 2,6

4.2.5 Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Preliminärt beräknade kostnader för respektive kategori av byggrätt, avrundat till närmaste hundratals kronor, redovisas i nedanstående tabell. Vilken kategori som fastigheterna inom fördelningsområdet tillhör redovisas i illustrationskartan (bilaga 1). Summa av andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet redovisas i bilaga 2.

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt	Andelstal	Preliminär kostnad, kr
Permanenthus	0,4	71 800
	0,6	107 700
Fritidshus	0,7	125 700
	0,8	143 600
Obebyggd tomt för enbostadshus	1,0	179 500
Avstyckning för enbostadshus/del i parhus. Tillkommande kontor/småindustri	2,0	359 100
Exploateringsfastighet, per tillkommande 100 kvm BTA	1,6	329 000
Befintligt fritidshus/tillkommande kontor	0,4	71 800

Kostnadsberäkningen för de olika kategorierna har gjorts på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \text{Andelstal}$$

Totalt kostnadsunderlag återfinns i avsnitt 3.3 och bedöms preliminärt uppgå till 58 102 000 kronor. Summan av andelstalen för alla befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet återfinns i bilaga 1 och är preliminärt 326,82. För en permanentbostad ser då kostnadsberäkningen ut så här:

$$107 723 = \frac{58\ 102\ 000}{326,82} \times 0,6$$

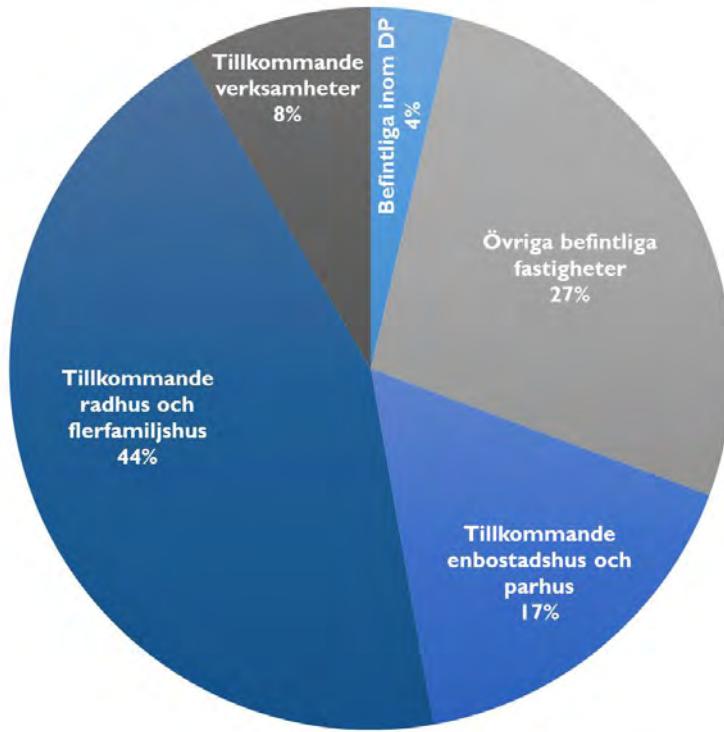
För en exploateringsfastighet beräknas gatukostnadsersättningen utifrån byggrätten i planförslaget, vilket ser ut på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{kvm BTA byggrätt}}{100} \times 1,6$$

4.3 Kommentar

I dag finns cirka 180 fastigheter inom fördelningsområdet. Utan radhus, flerfamiljshus och styckningslotter eller differentiering av andelstalen skulle varje befintlig fastighet i genomsnitt betala cirka 320 000 kronor i gatukostnadsersättning, i fall kostnadsunderlaget fördelades lika mellan de befintliga fastigheterna.

Den föreslagna fördelningsgrunden i denna gatukostnadsutredning ger följande fördelning av gatukostnader mellan de olika kategorierna:



Fyra mindre områden med radhus och flerfamiljshus tillsammans med ett trettiotal styckningslotter står för cirka 60 procent av gatukostnaderna enligt förslaget. Dessa fastighetstyper kan anses ha mycket större nytta av gatu- och parkanläggningarna än befintliga fastigheter, eftersom anläggningarna är en förutsättning för att de nya fastigheterna ska kunna bildas. Dessutom har befintliga fastigheter sedan tidigare svarat för gatu- och anläggningskostnader och detta tas hänsyn till genom att tillkommande fastigheter åsätts ett högre andelstal.

Genom att tillåta förtäring enligt planförslaget kan gatukostnadsersättningen för de flesta fastighetsägare inom fördelningsområdet mer än halveras.

5 Äganderättsskyddet/Egendoromsskyddet

5.1 Inledning

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Nacka kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillfört nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nytta. Ägare till fastigheter som kan delas ska inte behöva betala förrän avstyckning sker, fastighetsreglering som kan jämföras med en avstyckning sker eller fastighetsägaren dessförinnan överläter fastigheten.

Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendoromsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

5.2 Kommunens bedömning i Solbrinken-Grundet

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Solbrinken-Grundet är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av gatuarbetena. Den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna härför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenlig med äganderättsskyddet/egendoromsskyddet.

6 Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning. Betalning ska ske när kommunen begär det. För Solbrinken-Grundet bedöms anläggningarna vara färdigställda och slutbesiktigade 2022.

6.1 Betalningsvillkor

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

Om ytterligare någon byggrätt skulle tillkomma, utöver de som i samband med gatukostnadsutredningen har bedömts möjliga att tillskapa, ska dessa debiteras i enlighet med andelstal för respektive typ av tillkommande byggrätt. Eventuell justering av den totala andelstalsumman sker utifrån fastighetsindelning vid den tidpunkt då kommunen har rätt att debitera gatukostnader, det vill säga då anläggningarna har slutbesiktigats och slutligt kan tas i bruk.

Om en fastighetsägare anser sig ha svårigheter att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. Om svårigheterna kan styrkas, kan en avbetalningsplan för gatukostnadsersättningen upprättas. En avbetalningsplan avser som utgångspunkt en tioårsperiod, varvid fastighetsägare ska betala minst en tiondel av det fakturerade beloppet per år. Ränta ska utgå på obetalt belopp från dagen när den första inbetalningen ska ske enligt avbetalningsplanen. På belopp som förfallit till betalning enligt avbetalningsplanen, ska ränta med högre räntesats börja löpa från förfallodagen. Fastighetsägaren måste också ställa godtagbar säkerhet för att en avbetalningsplan ska tas fram.

Om betalningsvillkoren i en avbetalningsplan är alltför betungande för fastighetsägaren, jämkar kommunen dem. Jämkningskoden kan innebära att avbetalningstiden förlängs, att räntevidkoren mildras eller att fastighetsägaren får uppskov med sin betalning. Uppskov med betalningen kan vara aktuellt för fastighetsägare med små ekonomiska resurser, exempelvis äldre pensionärer, och medges på viss tid eller tills fastigheten helt eller delvis överläts.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt. Kommunen ställer fakturan till ägaren av stamfastigheten som får säkerställa finansieringen gentemot köparen av styckningslotten.

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

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

En godkänd avbetalningsplan ska dock även upphöra att gälla, om fastighetsägaren vid upprepade tillfällen missköter sina avbetalningar. Har beslut om att godkänna en avbetalningsplan eller att meddela uppskov upphört att gälla, ska kommunens återstående fordran för gatukostnadsersättning betalas snarast. Om fastighetsägaren på nytt begär avbetalningsplan eller uppskov, ska kommunen pröva om förutsättningarna fortfarande finns.

Öppenhet och mångfald

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



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ny 220 kV-ledning mellan Skanstull och Nacka

Yttrande till Ellevio vid samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till Ellevio AB i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 31 maj 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Ellevio AB planerar en ny 220-kilovolts (kV) markkabel mellan stamstation Skanstull i Mårtensdal, Stockholms stad till en ny fördelningsstation Jarlaberg vid Skönviksvägen i Nacka kommun. Syftet är att förstärka elförsörjningen till Nacka kommun med anledning av kommunens pågående och kommande exploateringsplaner. I förslaget till yttrande förordas alternativt 2, vilket innebär att sjökabel i förläggs i Järlasjön. Detta alternativ innebär inga konflikter med stadsbyggnadsprojekten och övrig infrastrukturutbyggnad i Nacka stad. Konflikter med befintliga VA-ledningar bedöms kunna lösas. En sjökabel bedöms inte ha några negativa konsekvenser för miljön. Mycket annan infrastruktur måste förläggas i Värmdövägen och Järlaleden. Det är därmed fördelaktigare att Ellevios 220-kV ledning förläggs i Järlasjön, vilket är fullt möjligt.

Ärendet

I Nacka kommun genomförs nu stora strukturförändringar med förtätning och infrastruktursatsningar på västra Sicklaön. Idag försörjs kommunen via fem 33 kV-markkabelförband från stamstation Skanstull. För att långsiktigt upprätthålla elförsörjningen inom Nacka Energi ABs distributionsområde planerar Ellevio AB att förstärka delar av elnätet till en ny fördelningsstation i Nacka kommun. Syftet med den planerade expansionen är att möta behovet av pågående och kommande exploateringsplaner i kommunen med bland annat 14 000 nya bostäder, 10 000 nya arbetsplatser, utbyggnad av Henriksdals reningsverk och den nya tunnelbanan.



Koncessionsansökan

För att få bygga starkströmsledningar krävs tillstånd, så kallad koncession, från Energimarknadsinspektionen. Inför koncessionsansökan och ansökan om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken genomförs nu samråd med länsstyrelsen, kommuner, övriga myndigheter och organisationer samt de som kan antas bli berörda. Syftet med samrådet är att ge alla möjlighet att lämna synpunkter på projektet.

De synpunkter som inkommer under samrådet beaktas i det fortsatta arbetet med ledningen och sammanställs i en samrådsredogörelse som är en del av kommande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Skriftliga yttranden ska lämnas till Ellevios konsult Maja Hemph Westerfelt på WSP Environmental. Nacka kommun har fått anstånd till den 15 juni 2017. Ellevio planerar att lämna in en koncessionsansökan till Energimarknadsinspektionen under hösten 2017. Efter att erforderliga tillstånd erhållits planeras byggstart till 2021 och driftsättning 2022.

Samrådsunderlag

Samrådsunderlaget omfattar en kabelförlagd 220 kV-ledning mellan stamstation Skanstull vid Mårtensdal, Stockholms stad och en planerad fördelningsstation Jarlaberg vid Skönviksvägen, Nacka kommun i Stockholms län.

I samrådsunderlaget redovisas ett antal alternativ. Huvudalternativet, benämnt 1a, når Nacka kommun efter att ha korsat Sicklasjön. Sträckningen går sedan som markkabel genom Planiaområdet, längs Järlaleden, under Saltsjöbanan, längs Värmdövägen och Saltsjöbadsleden till Jarlaberg. För vissa delsträckor finns alternativa sträckningar som benämns 1b-1f.

Alternativ 2 fortsätter söder om Sicklasjön till Järlasjön och går sedan som sjökabel i Järlasjön fram till Storängen. Därefter följs Storängens strandväg, Vattenverksvägen och Saltsjöbadsleden fram till Jarlaberg. I samrådsunderlaget redovisas även ett antal avfärdade förslag (alternativ 3-6) som bland annat innebär att sjökabel förläggs längs Nackas norra kust och genom Svindersviken.

Förslag till yttrande

I förslaget till yttrande förordas alternativ 2, vilket innebär sjökabel i Järlasjön. Ellevios huvudalternativ (1a) innebär konflikt med ett stort antal stadsbyggnadsprojekt och den kommande utbyggnaden av infrastruktur. I anslutning till Kyrkviken är problemen särskilt stora på grund av planerade anläggningar för dagvatten. Mycket annan infrastruktur måste förläggas i Värmdövägen och Järlaleden. Det är därmed fördelaktigare att Ellevios 220-kV ledning förläggs i Järlasjön, vilket är fullt möjligt. Till skillnad från Sicklasjön finns inte heller några miljömässiga problem ned att förlägga en sjökabel i Järlasjön. I yttrandet redovisas de konfliktpunkter som finns med dragningar enligt redovisade alternativ samt övriga synpunkter på samrådsunderlaget.



Ekonomiska konsekvenser

Ellevios 220 kV-ledning har inga direkta ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun. Ledningsdragningen kan emellertid påverka ekonomin i andra projekt och därmed ha indirekta konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Den föreslagna 220 kV bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|------------------------------|
| Bilaga 1 | Förslag till yttrande |
| Bilaga 2 | Följebrev samråd Ellevio |
| Bilaga 3 | Samrådsunderlag Sk-Ja 220 kV |
| Bilaga 4 | Detaljkartor samråd Nacka |

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
KFKS 2017/467

WSP Environmental
Att. Maja Hemph Westerfelt
Dragarbrunngatan 41a
753 20 Uppsala
maja.hemph.westerfelt@wspgroup.se

Ny 220 kV-ledning mellan Skanstull och Nacka

Nacka kommunens yttrande till Ellevio AB (genom WSP Environmental)

Förordat alternativ

Nacka kommun förordar alternativt 2, vilket innebär sjökabel i Järlasjön. Ellevios huvudalternativ (1a) innebär konflikt med ett stort antal stadsbyggnadsprojekt och den kommande utbyggnaden av infrastruktur. Mycket annan infrastruktur måste förläggas i Värmdövägen och Järlaleden. Det är därmed fördelaktigare att Ellevios 220-kV ledning förläggs i Järlasjön, vilket är fullt möjligt. Till skillnad från Sicklasjön finns inte några miljömässiga problem med att förlägga en sjökabel i Järlasjön. Alternativets markförläggning genom Storängen och vidare mot Jarlaberg kommer inte heller i konflikt med utbyggnaden av Nacka stad.

Synpunkter på redovisningen i samrådsunderlaget

I samrådsunderlaget redovisas ett huvudalternativ, benämnt 1a, med alternativa sträckningar för vissa delsträckor som benämns 1b-1f samt alternativ 2 som innebär sjökabel i Järlasjön. I samrådsunderlaget redovisas även ett antal avfärdade förslag (alternativ 3-6) som bland annat innebar sjökabel längs Nackas norra kust och genom Svindersviken. Alternativen med sjökabel förefaller något lättvindigt avfärdade med motiveringen att de innebär problem för sjöfarten.

I det redovisade samrådsunderlaget beskrivs de befintliga förhållandena relativt utfört i kapitlet ”Berörda intressen och förutsedd påverkan” där frågor som boendemiljö och landskapsbild, naturmiljö, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv, markanvändning samt infrastruktur behandlas. I inget av dessa avsnitt berörs emellertid de kommande stadsbyggnadsprojekt och de förändringar i infrastrukturen, som i mycket högre grad än befintliga förhållanden, påverkar möjligheterna att förlägga en markkabel enligt alternativ 1a.

I samrådsunderlaget finns även några redaktionella fel. I texten hänvisas till Sverigeförhandlingen (sid 4 m fl), då det var 2013 års Stockholmsförhandling som ledde till tunnelbaneavtalet. Nacka kommun planerar inte muddring av Sicklasjön (sid 13). Förslag till ny översiktsplan finns nu på kommunens webb (sid 27).



Synpunkter på alternativ I a

Passage av Sicklasjön

Sicklasjön är en grund och mycket förorenad sjö. Schaktarbetena kan bli omfattande eftersom sjön är grund. I sedimenten finns antracen och kadmium i höga halter. Det finns en risk för att halterna av föroreningar ökar i sjön på grund av grävningar i strandzonen. Med tanke på denna risk utförs inte muddringar i sjö, vilket felaktigt påstås i samrådsunderlaget.

Gillevägen- Sydvästra Plania

Gillevägen kan komma att användas som omledningsväg då Järlaleden/Planiavägen byggs om. Under denna period kommer det vara svårt att utföra schakter i Gillevägen. Konflikter med befintliga VA-ledningar finns i både Långsjövägen och Gillevägen. Marken i området är generellt starkt förorenad. Föreslagen sträckning mellan Nackanäsvägen och Kyrkviken innehåller befintlig vegetation med stora uppvuxna träd.

Kyrkviksområdet och Järlaleden

Vid Järlaleden/Kyrkviken/Kyrkviksparken planeras nya dagvattenanläggningar och en dagvattenkulvert. Dessa anläggningar kommer att vara svåra och kostsamma att korsa. Den föreslagna ledningsdragningen vid Kyrkviksparken kommer i konflikt med den planerade dagvattenanläggningen. Den föreslagna sträckningen av 220 kV- ledningen är föreslagen längs befintlig GC-väg. Omfattande förändringar vad gäller gata/GC-väg och ledningsdragningar kommer att ske och arbetet innebär också betydande marksanering. Dragningen av 220 kV-ledningen riskerar att låsa upp detta arbete på ett negativt sätt.

Järla station och passage av Saltsjöbanan

I detta område är den föreslagna sträckningen i direkt anslutning till planerad bebyggelse, samtidigt som Värmdövägens sektion längs kyrkogårdsmuren är mycket smal och inte har plats för Ellevios ledningsstråk. Detta innebär att möjligheterna att passera under Saltsjöbanan är begränsade till ett mycket litet område, vilket kan skapa problem. Utbyggnad av bebyggelse och annan infrastruktur kan också, både utrymmesmässigt och tidsmässigt, komma i konflikt med ledningsdragningen.

Längs Värmdörvägen

Väster om Vikdalsvägen kommer omfattande utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur att ske. Värmdövägens sektion kommer här bli relativt bred och konflikt punkterna är framförallt tidsmässiga. I samrådsunderlaget beskrivs ledningssträckningen endast i förhållande till nuläget och inte den planerade strukturen. Öster om Vikdalsrondellen finns ett antal punkter där den föreslagna sträckningen kommer i konflikt med befintliga VA-ledningar.

Längs Saltsjöbadsleden

I detta avsnitt är alternativ 1a och alternativ 2 lika. Nacka kommun har inga synpunkter på denna sträckning.



Sammanfattning av synpunkter på alternativ 1a

Ovanstående redovisning visar på en rad konfliktpunkter som är mycket svåra att lösa. Även om en detaljprojektering skulle finna utrymmesmässiga lösningar för dessa platser, så finns det en uppenbar risk för tidsförskjutningar, dels för de stadsbyggnadsprojektet som finns längs sträckningen, dels för själva projektet med 220 kV-ledningen.

Synpunkter på alternativ 1b-1f

Alternativ 1b berör inte Nacka kommun och kommenteras därför inte. Alternativen 1c och 1d innehåller inga fördelar i förhållande till alternativ 1a. Alternativ 1e skulle eventuellt kunna vara bättre än alternativ 1a, då sträckningen inte går längs Gillevägen, men konflikt finns med en stor ek vid Nysätravägen och dess sträckning längs Planiavägen är troligtvis olämplig då vägen kommer att byggas om. Alternativ 1f är sämre än 1a då ny bebyggelse planeras och eventuellt ändrat läge för Per Hallströms väg kan vara aktuellt.

Synpunkter på alternativ 2

Söder om Sicklasjön går denna sträckning genom naturreservat och nyckelbiotop. Ledningsdragningen borde dock kunna ske utan större ingrepp om ledningen förläggs i befintlig gång- och cykelväg. I den punkt där ledningen övergår i sjökabel är Järlasjön relativt djup vilket bör innebära mindre påverkan på strandzonen och därmed mindre risk för spridning av föroreningar. I Storängen är det mer långgrunt, men i denna del av sjön förväntas bottensedimenten inte innehålla lika höga halter av tungmetaller då industrierna inte har funnits vid denna del av sjön. En sjökabelförläggning i Järlasjön måste dock föregås av en marinbiologisk undersökning. En ledningsdragning enligt alternativ 2 kommer att korsa befintliga VA-ledningar bland annat vid Ältavägen, i Järlasjön och i sträckningen på land längs Storängens Strandväg och Vattenverksvägen. Dessa konfliktpunkter bedöms möjliga att lösa, men måste beaktas i detaljprojekteringen. Nacka vatten och avfall AB planerar också en ny huvudvattenledning i Järjasjön, som måste samplaneras med 220 kV-ledningen.

Synpunkter på arbetsområde

Enligt samrådsunderlaget beräknas arbetsområdet runt kabelstråket bli cirka 10 meter. Detta mått bedöms inte möjligt att uppnå över huvud taget, men behovet av arbetsområde är ytterligare ett argument för alternativ 2, då alternativ 1a har en stor mängd konfliktpunkter med andra projekt som ska genomföras under samma tid.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Samråd om en ny 220 kV-ledning mellan Mårtensdal och Nacka i Stockholms län

Ellevio planerar en ny 220-kV markkabel mellan stamstation Skanstull i Mårtensdal, Stockholms stad till en ny fördelningsstation Jarlaberg vid Skönviksvägen i Nacka kommun. Syftet är att förstärka elförsörjningen till Nacka kommun med anledning av kommunens pågående och kommande exploateringsplaner.

Samråd enligt 6 kap. 4 § miljöbalken

För att få bygga starkströmsledningar krävs tillstånd, så kallad koncession, från Energimarknadsinspektionen. Inför koncessionsansökan och ansökan om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken genomförs nu samråd med länsstyrelsen, kommuner, övriga myndigheter och organisationer samt de som kan antas bli berörda. Syftet med samrådet är att ge alla möjlighet att lämna synpunkter på projektet. De synpunkter som inkommer under samrådet beaktas i det fortsatta arbetet med ledningen och sammanställs i en samrådsredogörelse som är en del av kommande miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Detta brev, med bifogat underlag, utgör en del av samrådet.

Huvudalternativ

Den föreslagna ledningen består av en ca 7 km markförlagd kabel. Huvudalternativet, med ett antal alternativa sträckningar, följer till stor del befintlig infrastruktur inom Stockholm stad och Nacka kommun, se karta nedan.

Tidsplan

Ellevio planerar att lämna in en koncessionsansökan till Energimarknadsinspektionen under hösten 2017. Efter att erforderliga tillstånd erhållits planeras byggstart till 2021 och driftsättning 2022.

Frågor eller synpunkter?

Information och synpunkter är en viktig grund för det fortsatta arbetet. Vi ber er härmmed inkomma med skriftliga yttranden per post eller e-post till nedanstående adress senast den 2 juni 2017. Om ni har övriga frågor kontakta vår konsult Maja Hemph Westerfelt på WSP.

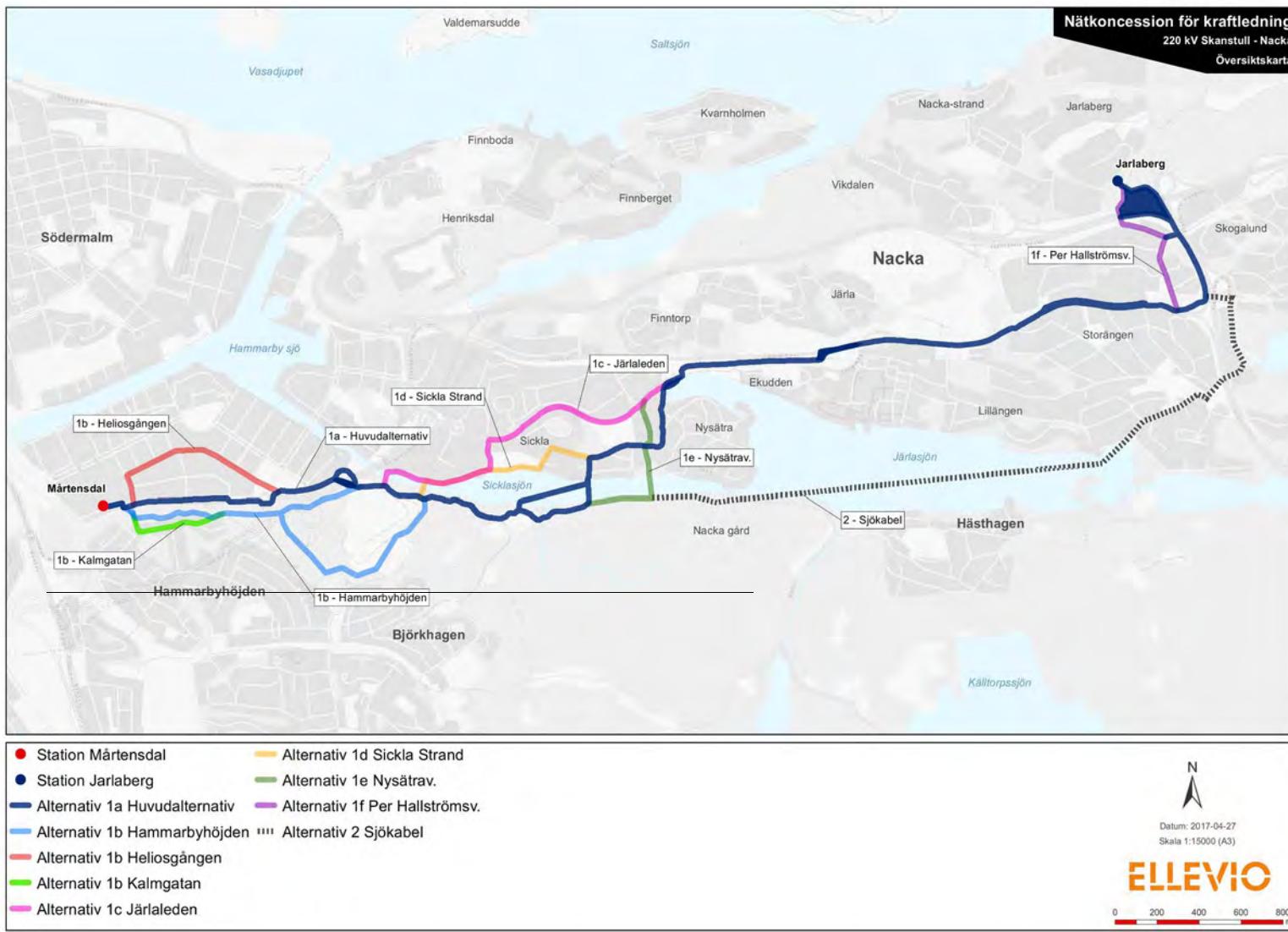
WSP Environmental, Maja Hemph Westerfelt, Dragarbrunnsgatan 41a, 753 20 Uppsala
 Tel: 070-002 12 93
 E-post: maja.hemph.westerfelt@wspgroup.se

Med vänliga hälsningar

Jenny Nilander, Projektledare
 Ellevio AB

Du hittar hela
 samrådsunderlaget
 på
ellevio.se/samrad

Huvudalternativ med alternativa sträckningar



ELLEVIO
Vi tar elen hem till dig.



Ny markförlagd 220 kV-ledning mellan station Skanstull, Mårtensdal i Stockholms stad och station Jarlaberg i Nacka kommun, Stockholms län

SAMRÅDSUNDERLAG

Ansökan om nätkoncession för linje och vattenverksamhet

Maj 2017

Projektorientation

Ellevio AB
Box 242 07, 104 51
STOCKHOLM

Telefonväxel: 08-606 00 00

Org.nr: 556037-7326

Projektledare: Jenny Nilander

Ansvarig tillståndsfrågor: Sofia Miliander

Samrådsunderlag
WSP Sverige AB

Uppdragsledare: Maja Hemph Westerfelt

Handläggare: Jenny Jonsson
Maria Enskog
Ezequiel Pinto-Guillaume
Tina Wagner

GIS: Helge Hedenäs

Tekniskt underlag: Ulf Fransson
Anders Hellström

Foto, illustrationer och kartor
tillhör Ellevio om inget annat
anges.

Kartmaterialet har använts
med tillstånd från
Lantmäteriet: ©Lantmäteriet

Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Bakgrund till planerad ledning	4
1.2	Syfte och avgränsning aktuellt projekt	4
1.3	Metodbeskrivning	4
1.4	Presentation av ledningsägaren	5
2	Tillståndsprocessen.....	6
2.1	Koncession	6
2.2	Markåtkomst	6
2.3	Samrådsprocessen	6
2.4	Tidsplan och kontakt	7
3	Alternativ	8
3.1	Nollalternativ	8
3.2	Alternativa sträckningar	8
3.3	Afvärda alternativ	12
3.4	Angränsande projekt	16
4	Verksamhetsbeskrivning	17
4.1	Stationer	17
4.2	Kabelförband och markförläggning	17
4.3	Sjökabel	20
4.4	Sjöförlagd markkabel	22
4.5	Elektromagnetiska fält	23
5	Planeringsförutsättningar.....	26
5.1	Planförhållanden	26
5.2	Övriga planer och pågående projekt	27
5.3	Miljökvalitetsmål	28
5.4	Miljökvalitetsnormer	29
6	Berörda intressen och förutsedd påverkan	30
6.1	Boendemiljö och landskapsbild	30
6.2	Naturmiljö	37
6.3	Kulturmiljö	45
6.4	Rekreation och friluftsliv	50
6.5	Markanvändning	54
6.6	Infrastruktur	58
7	Sammanfattnings.....	64

Bilagor:

1. Detaljkartor 1-5

1 Inledning

1.1 Bakgrund till planerad ledning

Som en del av Sverigeförhandlingen genomför Nacka kommun nu stora strukturförändringar med förtätning och infrastruktursatsningar på västra Sicklaön. Idag försörjs kommunen via fem 33 kV-markkabelförband från stamstation Skanstull och för att långsiktigt upprätthålla elförsörjningen inom Nacka Energi ABs distributionsområde planerar Ellevio AB att förstärka delar av elnätet till en ny fördelningsstation i Nacka kommun. Syftet med den planerade expansionen är att möta behovet av pågående och kommande exploateringsplaner i kommunen med bland annat 14 000 nya bostäder, 10 000 nya arbetsplatser, utbyggnad av Henriksdals reningsverk och den nya tunnelbanan.

1.2 Syfte och avgränsning aktuellt projekt

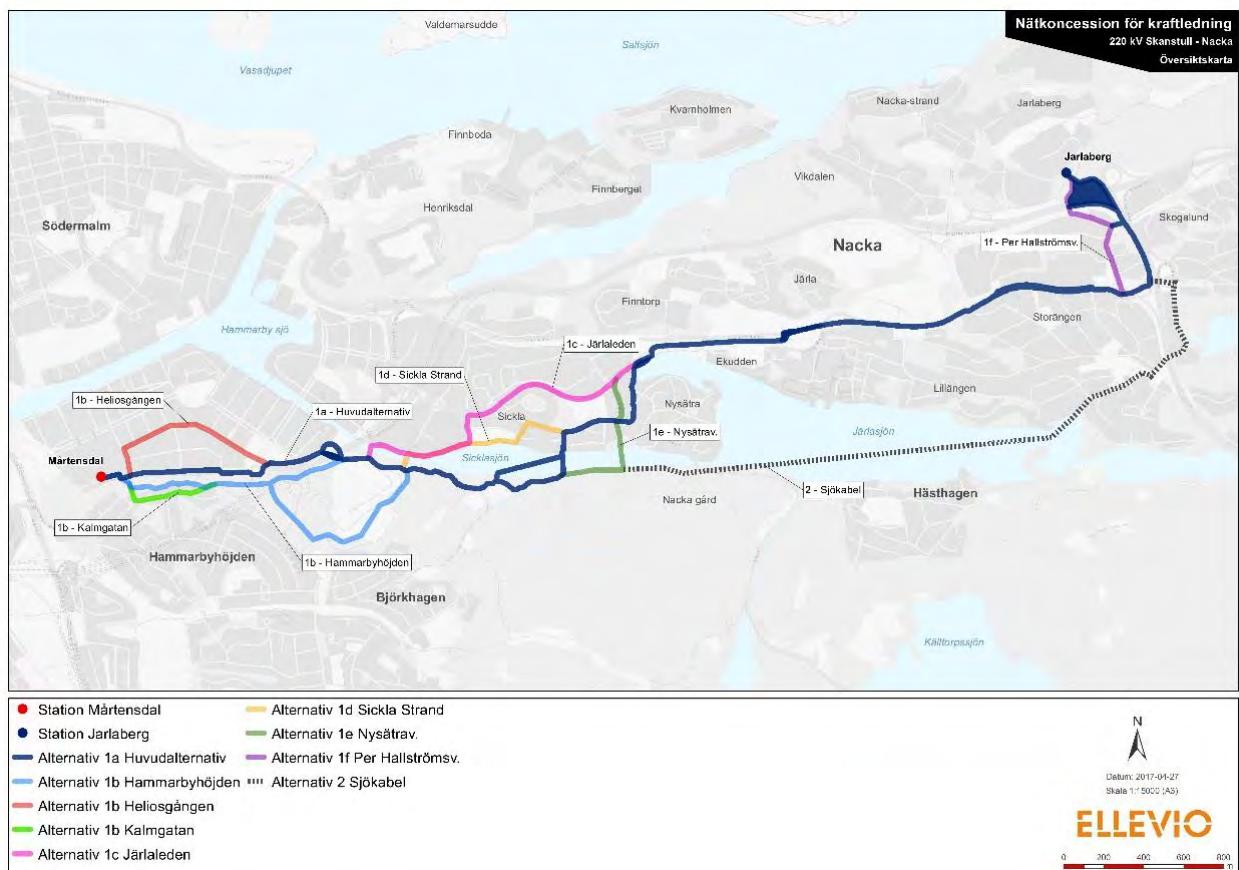
Innan ansökan om nätkoncession och vattenverksamhet och upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning ska samråd hållas enligt 6 kap. 4 § miljöbalken. Före samrådet ska den som avser att bedriva verksamheten lämna uppgifter om den planerade verksamhetens lokalisering, omfattning och utformning samt dess förutsedda miljöpåverkan. Syftet med samrådet är att berörda på ett tidigt stadium ska få möjlighet att påverka verksamheten.

Detta samrådsunderlag omfattar en kabelförlagd 220 kV-ledning mellan stamstation Skanstull vid Mårtensdal, Stockholms stad och en planerad fördelningsstation Jarlaberg vid Skönviksvägen, Nacka kommun i Stockholms län, se figur 1.

En avgränsning av innehållet i samrådsunderlaget innebär en fokusering på väsentliga frågor och aspekter som ska bedömas. De aspekter som beskrivs och bedöms i detta underlag är: verksamhetens påverkan på boendemiljö, naturmiljö, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv, pågående markanvändning och infrastruktur. Geografiskt har samrådsunderlaget i huvudsak avgränsats till det område som är direkt berört av planerad verksamhet.

1.3 Metodbeskrivning

Vid utredning av framkomliga stråk har utgångspunkt varit att i möjligaste mån följa befintlig infrastruktur, minimera intrång i utpekade natur- och kulturmiljöer samt hålla avstånd till boendemiljöer och bebyggelse. Utöver detta har planerade bebyggelse- och infrastrukturplaner beaktats för att minimera intrång och undvika byggbara områden.



1.4 Presentation av ledningsägaren

Ellevio AB är ett av Sveriges största elnätsföretag. Ellevio ser till att elen kommer fram till cirka 930 000 hem och arbetsplatser, från Halland i söder till Hälsingland i norr och från Smögen i väster till Stockholm i öster. Ellevio satsar miljarder för att vädersäkra elnätet på landsbygden och förstärka och förnya elnätet i städerna. Ellevio har drygt 400 anställda och sysselsätter totalt cirka

3 000 personer runt om i landet. Ellevio, som har sitt säte i Stockholm, ägs av pensionsförvaltarna Tredje AP-fonden, Folksam, Första AP-fonden och Borealis Infrastructure Management. Läs mer på www.ellevio.se.

2 Tillståndsprocessen

2.1 Koncession

För att bygga och använda en elektrisk starkströmsledning krävs tillstånd enligt ellagen (1997:857), en så kallad nätkoncession för linje (koncession). I en ansökan om koncession ska det enligt ellagen ingå en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Ansökan om koncession ska även innehålla kartor, en teknisk beskrivning m.m. Koncessionsansökan sänds till Energimarknadsinspektionen som remitterar handlingarna till samtliga berörda instanser. Efter remissiden beslutar Energimarknadsinspektionen om koncession. När koncession beviljas gäller tillståndet i regel tills vidare.

Följande lagar och föreskrifter är tillämpliga för projektet:

- Ellagen (1997:857)
- Elförordningen (2013:208)
- Starkströmsförordningen (2009:22)
- Starkströmsföreskrifterna (ELSÄK-FS 2008:1)
- Miljöbalken (1998:808)
- Förordning om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905)
- Förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter m.m.
- Kulturmiljölagen (1988:950)
- Kulturmiljöförordningen (1988:1188)
- Artskyddsförordningen (2007:845)

2.2 Markåtkomst

Förutom nätkoncession för linje behöver ledningsägaren även säkra rätten till mark- och vattenområden oavsett om berörda fastigheter byter ägare eller om fastighetsfördelningen förändras. För den nya ledningen kommer Ellevio att teckna markupplåtelseavtal med berörda fastighetsägare gällande rätten att bygga och bibehålla ledningen. Markupplåtelseavtalet reglerar markägarens och ledningsägarens rättigheter och skyldigheter samt ligger till grund för innehållet i den ledningsrätt som nätagaren därefter kan ansöka om hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren ersätts med ett engångsbelopp för det intrång som ledningen utgör.

2.3 Samrådsprocessen

Innan en ansökan om koncession och ansökan/anmäljan om vattenverksamhet görs och en MKB upprättas ska verksamhetsutövaren hålla samråd enligt 6 kap. 4 § miljöbalken med länsstyrelse, kommun samt de enskilda som kan antas bli särskilt berörda. Samrådet ska genomföras i god tid och i behövlig omfattning och avse verksamhetens lokalisering, omfattning, utformning och miljöpåverkan samt miljökonsekvensbeskrivningens innehåll och utformning. I samrådsförfarandet ges möjlighet att påverka projektet och de synpunkter som inkommer i samrådet beaktas i det fortsatta arbetet med ledningen och valet av den slutgiltiga sträckningen.

Inkomna yttranden sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse som är en del av kommande MKB. Utifrån samrådsredogörelsen fattar sedan Länsstyrelsen beslut om huruvida den planerade ledningen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om verksamheten antas medföra betydande miljöpåverkan ska samråd även ske med de övriga statliga myndigheter, den allmänhet och de organisationer som kan antas bli berörda, om dessa inte redan varit med i samrådsprocessen. Verksamhetsutövaren kan även välja att samråda med en bred samrådskrets direkt. I detta fall har Ellevio redan utgått från en bred samrådskrets.

2.4 Tidsplan och kontakt

Ellevio planerar att lämna in en koncessionsansökan till Energimarknadsinspektionen under hösten 2017. Efter att erforderliga tillstånd och dispenser erhållits planeras byggstart till 2021 och driftsättning till 2022.

Samrådshandlingarna finns även tillgängliga på www.ellevio.se/samrad

Synpunkter lämnas gärna skriftligen senast 2 juni 2017 på adressen:

WSP Environmental
Maja Hemph Westerfelt
Dragarbrunnsgatan 41A
753 20 Uppsala

Eller per e-post till: maja.hemph.westerfelt@wspgroup.se

3 Alternativ

3.1 Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett sätt att beskriva konsekvenserna av att en verksamhet eller åtgärd inte kommer till stånd. Det betyder inte nödvändigtvis att allting förblir som i dagsläget, utan handlar om vilken utveckling som är trolig utan att det planerade projektet blir av.

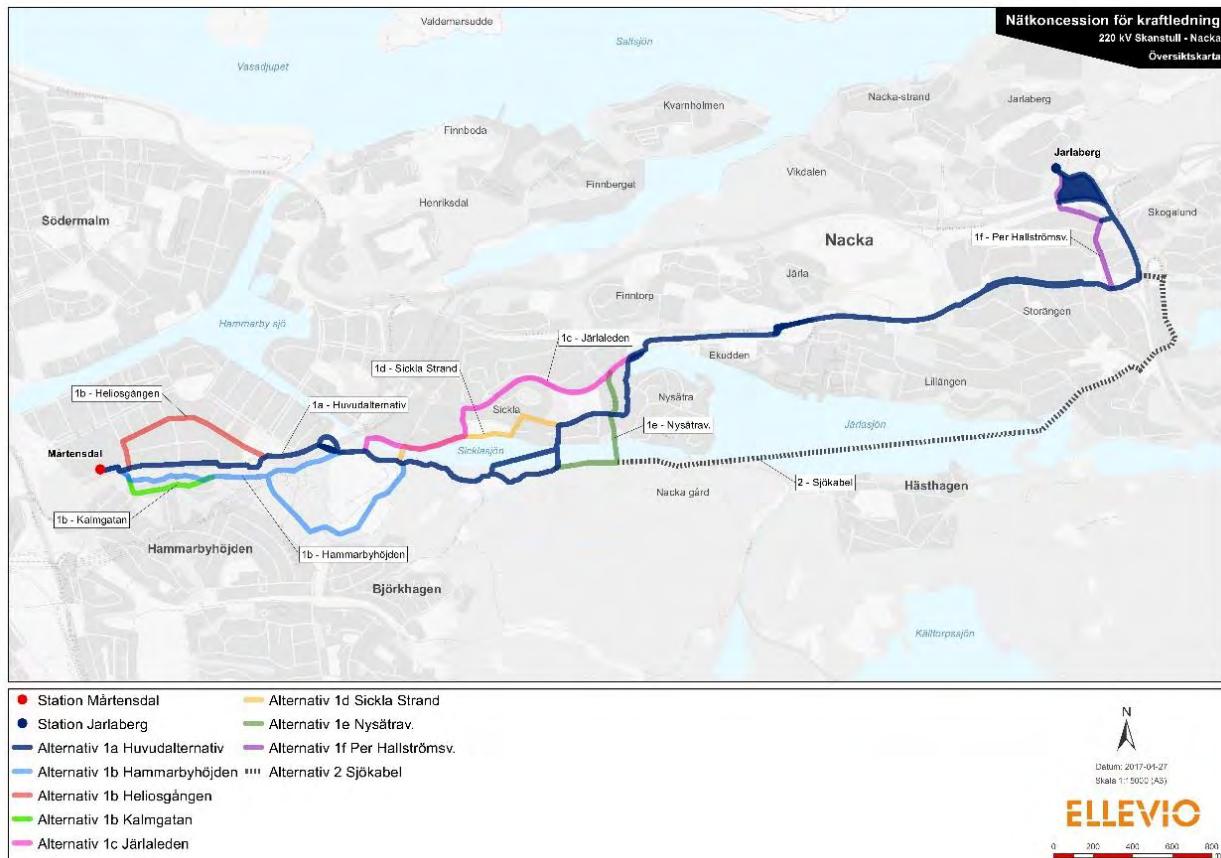
Idag förbrukar Nacka kommun drygt 60 MW/år. Med den kommande exploateringen beräknas behovet att uppgå till ca 150 MW inom en tjugoårsperiod. Med planerade förstärkningar utökas kapaciteten för att långsiktigt tillgodose Nackas energibehov. Nollalternativet innebär att den aktuella ledningen inte byggs och att elförsörjningen till den planerade stationen och fördelningen till Nackas lokal- och regionalnät uteblir. Detta innebär i sin tur att det inte går att säkerställa elförsörjningen för utbyggnad av Henriksdals reningsverk, nya bostäder och den infrastruktur som Nacka kommun beslutat enligt överenskommelsen i Sverigeförhandlingen.

Nollalternativet innebär vidare att de ingrepp i gatunätet och grönytor som ledningen skulle medföra uteblir. Även störning under byggtiden skulle utebli. Den planerade ledningen följer till stor del det befintliga vägnätet och en trolig utveckling är att nuvarande markanvändning skulle fortgå även om vissa ombyggnationer planeras.

3.2 Alternativa sträckningar

Den planerade ledningen är ca 7 km lång och sträcker sig mellan stamstation Skanstull (Mårtensdal), Stockholms Stad till den planerade fördelningsstationen Jarlaberg vid Skönviksvägen, Nacka kommun. Mellan dessa stationer har ett huvudalternativ med åtta alternativa sträckor identifierats och bedömts som framkomliga för den planerade ledningen, se figur 2. Generellt eftersträvas en placering i gång- och cykelbanor för att undvika påverkan på fordonstrafik vid eventuell felavhjälpling. I den mån det är möjligt eftersträvas även att följa befintlig ledningsdragning med utrangerade kablar som tas bort i samband med den planerade förläggningen.

Kabelsträckningen är i nuläget inte detaljprojekterad. Avvikelser inom redovisade sträckor kan därför förekomma, som till exempel sträckningens exakta placering inom vägområde och angränsande ytor. Utifrån de synpunkter som inkommer i samrådet och med hänsyn till miljömässiga, tekniska och ekonomiska aspekter kommer Ellevio därefter kunna fatta beslut om sluttgiltig ledningssträckning och eventuella justeringar av sträckningen kan därefter komma att ske under detaljprojekteringen.



Figur 2. Presentation av huvudalternativ med alternativa stråk för fortsatt utredning.

Alternativ 1a Huvudalternativ

Från stamnätsstation Skanstull i Mårtensdal går Alternativ 1a österut längs Mårtensdalsgatan, Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen. I höjd med Hammarbybacken korsar ledningen Södra länken genom styrd borrning, alternativt i ekodukten på Hammarby fabriksväg och följer sedan gång- och cykelbanan längs strandkanten inom Nacka naturreservat. Därefter viker ledningen av norrut och korsar Sicklasjön vid Långsjövägen. Ledningen följer sedan Gillevägen fram till gång- och cykelbanan vid Kyrkviken och via den vidare över Järlaleden. Gång- och cykelbanan längs Järlaleden följs fram till korsningen med Värmdövägen och passage under Saltsjöbanan. Ledningen förläggas parallellt med Värmdövägen förbi Nacka Forum fram till trafikplats Storängen där den viker av norrut, följer Saltsjöbadsleden och passerar under trafikplats Skvaltan fram till stationen i Skönviksvägen. Passage under Saltsjöbanan, Värmdövägen och Värmdöleden planeras med hjälp av styrd borrning, se stycke 4.2.3.

Passagen över Sicklasjön och eventuellt Kyrkviken i Järlasjön planeras med rörförlagda markkablar (se stycke 4.4) som medför anmälan om vattenverksamhet. Längs Kyrkvikens strand ligger den strandnära marknivån nära vattennivån och en kabelförläggning kan även där medföra anmälan om vattenverksamhet. Strandskydd omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Längs södra stranden av Sicklasjön och

Järlasjön har strandskyddat område utökats till 300 m. Dispens från strandskyddsbestämmelserna behövs för den del av verksamheten som planeras att ske inom strandskyddat område och söks i detta fall hos kommunen. Passagen genom Nacka naturreservat, ca 1 km, kräver dispens från naturreservatets föreskrifter. I den befintliga gång- och cykelbanan i Nackareservatet finns idag äldre uttjänta oljekablar på 0,6-1,0 m djup. Om alternativet väljs kommer dessa kablar att tas bort och destrueras.

Längs med föreslagen ledningssträckning pågår stora infrastrukturförändringar med bland annat den nya tunnelbanan, planerade stadsutvecklingsprojekt och detaljplanearbeten som kräver samordning, se avsnitt 5.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Från stamnätsstation Skanstull korsar Alternativ 1b Hammarbyvägen och följer grönstråket längs gång- och cykelbanan i Sjöstadshöjden/Hammarbyhöjden. Ledningen rundar sedan söder eller norr om Hammarbybacken för att ansluta till Alternativ 1a vid Sickla kanal. Alternativt viker ledningen av norrut och korsar Sickla kanal vid Sickla Allé för att ansluta till Alternativ 1c. I området pågår planerade stadsutvecklingsprojekt Sjöstadshöjden/Hammarbyhöjden som kräver samordning, se avsnitt 5.1.1.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet viker av söderut från Alternativ 1b Hammarbyhöjden och följer Kalmgatan fram till Hammarbytornet (radiolänktorn) där ledningen åter ansluter till Alternativ 1b Hammarbyhöjden.

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet viker av norrut från Alternativ 1a och följer Textilgatan samt gång- och cykelbanan och grönytorna längs Heliosgången. I området pågår uppbyggnaden av de nya kvarteren Påsen och Godsvagnen med bostäder, skolor/förskolor, lekplatser, verksamheter och parkmark. Alternativet ansluter till Alternativ 1a vid korsningen Heliosgången/Hammarby fabriksväg.

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativ 1c viker av norrut från Alternativ 1a och korsar Sickla kanal vid Sickla kanalbro och följer sedan gång- och cykelbanan vid Sickla strand. Alternativet viker av norrut vid grönområdet vid tennisbanorna och följer sedan Järlaleden förbi Sickla köpkvarter för att ansluta till Alternativ 1a vid korsningen med Planiavägen.

Passagen över Sickla kanal planeras med rörförlagda markkablar alternativt styrd borning som medför anmälan om vattenverksamhet.

Alternativ 1d Sickla strand

Alternativ 1d korsar Sickla kanal och fortsätter från Alternativ 1c längs gång- och cykelbanan vid Sickla strand. Alternativet viker av norrut vid Sickla strand (väg) och följer sedan Gillevägen för att ansluta till Alternativ 1a vid korsningen med Planiavägen.

Passagen över Sickla kanal planeras med rörförlagda markkablar alternativt styrd borrhning som medför anmälan om vattenverksamhet.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen fortsätter från Alternativ 1a längs Nackareservatets norra strand, viker av norrut och korsar Sicklasjön vid Nysätravägen och går längs med Planiavägen för att ansluta till Alternativ 1a vid Järlaleden.

Passagen över Sicklasjön planeras med rörförlagda markkablar som medför anmälan om vattenverksamhet.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Alternativ 1f fortsätter från Alternativ 1a och viker av norrut längs Per Hallströms väg för att passera under Värmdöleden i gång- och cykelbanan fram till den planerade stationen Jarlaberg vid Skönviksvägen. I området pågår stora infrastrukturförändringar med Värmdöleden och tunnelbanan som kräver samordning.

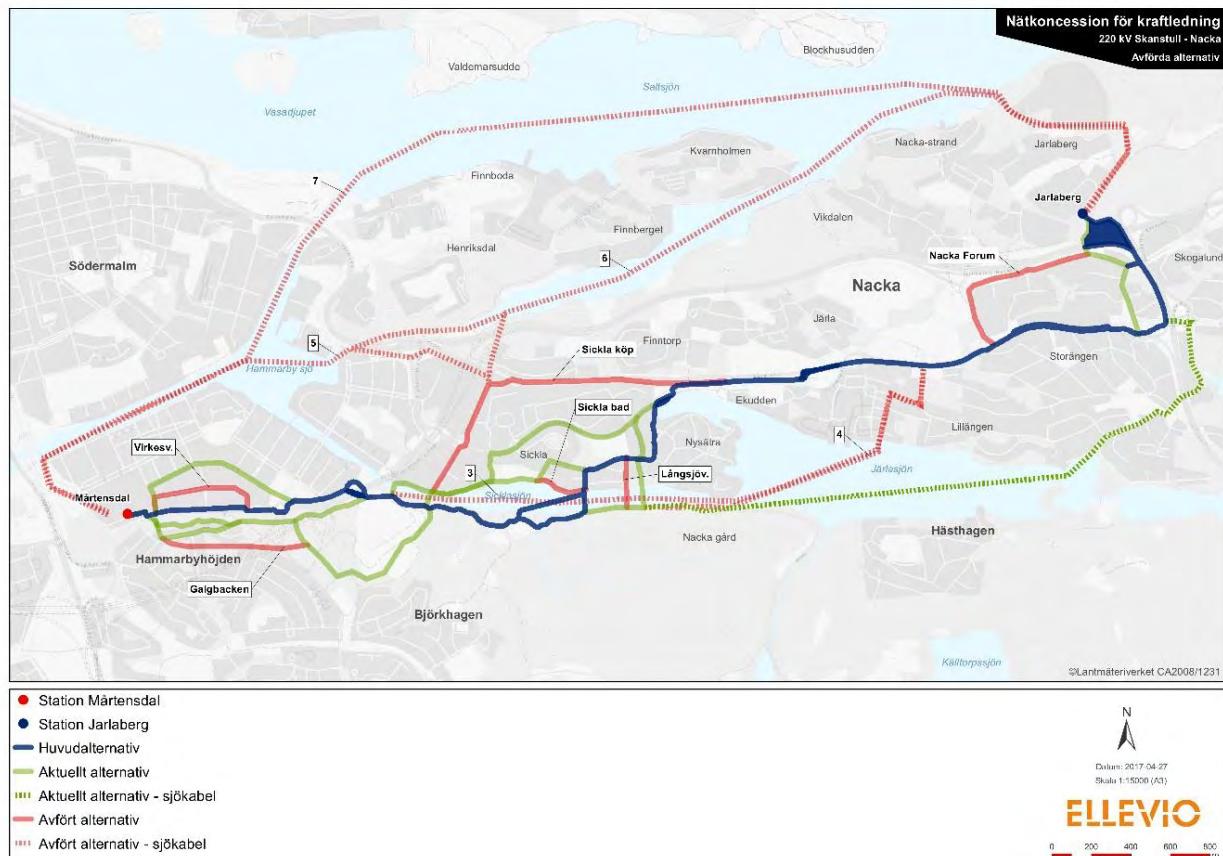
Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 fortsätter från Alternativ 1a längs gång- och cykelbanan i Nackareservatet fram till en planerad skarvplats strax söder om Nackanäsbron vid Ältavägen. Därifrån övergår den markförlagda ledningen till en cirka 2 km lång sjökabelförlagd ledning i Järlasjön för landtagning vid en planerad skarvplats i korsningen Storängens strandväg och Fannydals strandväg. Från skarvplatsen övergår ledningen återigen som markförlagd och fortsätter norrut längs Storängens strandväg och Vattenverksvägen för att ansluta till Alternativ 1a vid Saltsjöbadsleden/Värmdövägen.

Passagen över Järlasjön planeras med tre kabelförband (ett kabelförband innehåller tre stycken enfaskablar i triangelformation, se stycke 6.3) som kommer att medföra tillstånd för vattenverksamhet. Dispens från strandskyddsbestämmelserna behövs för den del av verksamheten som planeras att ske inom strandskyddat område och söks i detta fall hos Nacka kommun. Passagen genom Nacka naturreservat, ca 2,5 km kräver dispens från naturreservatets föreskrifter.

3.3 Avfärdade alternativ

Under förprojekteringen har ett antal tekniska lösningar, lokaliseringalternativ och matningsstationer utretts. De alternativ som beskrivs nedan har i detta skede bedömts som tekniskt svåra och mindre framkomliga då de bedömts ge stora konsekvenser på sjöfart, miljö- och kulturmiljövärden och har därmed avfärdats i detta skede, se figur 3.



Figur 3. Alternativ som har undersöks och avfärdats i detta skede.

3.3.1 Alternativ Virkesvägen

För att undvika Stockholm Stads planer kring stadsbyggnadsprojektet Sjöstadshöjden med bland annat en planerad överdäckning av Hammarbyvägen har Ellevio låtit utreda alternativa vägar att passera området.

Alternativ Virkesvägen följe inledningsvis Textilgatan och sedan Virkesvägen. Vägbanan har begränsad framkomlighet med många befintliga ledningar (VA, fjärrvärme, el, tele och gas) och har därmed avfärdats på grund av utrymmesbrist.

3.3.2 Alternativ Galgbacken

Även Alternativ Galgbacken har undersöks som alternativ till att minimera intrång i det planerade stadsbyggnadsprojektet Sjöstadshöjden.

Stråket följe grönområdet Gullpipan och Galgbacken (tall och ädellövskog), ett område som staden har pekats ut som viktigt ekologiskt samband och som spridningsväg för det lokala växt- och djurlivet mellan Nackareservatet och Årstaskogen. Alternativet har därmed avfärdats.

3.3.3 *Alternativ Sickla köpkvarter*

Alternativ Sickla köpkvarter följe Sickla Allé och Sickla industriväg norrut fram till korsningen med Värmdövägen. Ledningen passerade Sickla station och följe sedan Värmdövägen fram till anslutningen av Alternativ 1a vid Kyrkviken.

I området pågår stora infrastrukturförändringar med Sickla tunnelbanestation, Saltsjöbanan, Värmdövägen och detaljplanearbeten, vilket minimerar möjligheten till framkomlighet och alternativet har därmed avfärdats.

3.3.4 *Alternativ Nacka forum*

Alternativ Nacka forum vek av norrut från Alternativ 1a vid Värmdövägen och följe Vikdalsvägen samt Skvaltans väg i angränsning till Nacka Forum.

I området pågår stora infrastrukturförändringar med den planerade överdäckningen av Värmdövägen, Nacka C tunnelbanestation, ny bussdepå och detaljplanearbeten, vilket minimerar möjligheten till framkomlighet och alternativet har därmed avfärdats.

3.3.5 *Sjökabel*

Ellevio har låtit utreda möjliga sjökabelförläggningar i Hammarbyleden, Danviksleden, Sicklasjön, Järlasjön, Saltsjön och Svindersviken.

Alternativ 3-4 Sicklasjön/Järlasjön

Alternativ 3-4 var en sjökabelförläggning från en skarvplats vid Sickla kanal under Nackanäsbron och vidare i Järlasjön för landtagning till en skarvplats vid Järla sjöväg, se figur 3. Ett alternativ som även undersöktes var en möjlig skarvplats strax söder om Nackanäsbron vid Ältavägen.

Sicklasjön är en grund (största djupet är 5,2 meter) och långsträckt sjö, cirka 1 400 meter lång och som störst ca 160 meter bred, se figur 4. Norra sidan upptas av bebyggelse och södra sidan är till största delen oexploaterad. Sjön har fått ta emot förroreningar från kringliggande hushåll och industrier under lång tid och både näring och höga halter av tungmetaller har därför ansamlats i bottensedimenten. Sjöarna har viss båttrafik med passage genom Sickla Sluss ut mot Saltsjön/Hammarby sjö.

I Sicklasjön planerar Nacka kommun skötselåtgärder genom att klippa vegetationen i sjön ner till ungefär 1,5 meters djup samt muddring. Åtgärden görs för att hålla vattenytan öppna längs strandlinjen. Eftersom Sicklasjön är en grund sjö kommer kablarna läggas på botten och täckas över med betongplattor längs med hela sjön. Beroende på sjöbottens beskaffenhet, så kan detta innebära att det farbara vattendjupet då reduceras. En sjökabelförläggning i den smala Sicklasjön skulle därmed försvåra för framtida skötsel och båttrafik. Om muddring skulle krävas för nedläggning av kablarna i Sicklasjön skulle detta innebära en påverkan på omgivningen bland annat genom uppgrumling och spridning av förorenat sediment. Eftersom massorna

förväntas vara förorenade kommer de inte kunna dumpas i sjön utan måste tas upp och föras till lämplig deponi.



Figur 4. Sickla kanal/Sicklasjön.

Nackanäsbron är smal (ca 20 m) och grund (ca 1,5 m) och en tekniskt svår passage och för att undvika den har en skarvplats vid Ältavägen utretts. Begränsad markåtkomst och markförutsättningar för en skarvplats vid Ältavägen medför dock bergsprängning samt avverkning av ett sammanhängande skogsområde. Även markåtkomsten vid landtagningen och framkomligheten längs Järla sjöväg var begränsad och ett relativt kort sjökabelalternativ till Järla sjöväg har därmed avfärdats.

Alternativ 5

Alternativ 5 utgick från stamstation Skanstull med markförlagd ledning ned till Hammarby kaj och vidare med sjökabelförband genom Hammarbyleden och landtagning vid Hammarby sjöstad. Därifrån undersöktes två möjliga sträckningar; ett alternativ var med ett kortare markkabelförband under Värmdöleden för att övergå till sjökabel i Svindersviken och bort till landfästet vid Bergs oljehamn och återigen markförlagd ledning till station Jarlaberg. Ett annat alternativ var att ledningen följe Värmdövägen för att ansluta till Alternativ Sickla köpkvarter i höjd med Sickla station.

Alternativ 5 har i detta skede avfärdats då den bedömdes ge för stora konsekvenser på sjöfartens intressen med parallellförläggning i smala, muddrade farleder med betydande båttrafik. Framkomligheten för sjökabel i Svindersviken bedömdes vara begränsad på grund av befintlig VA-ledning, förorenat bottensediment och flertalet marinarkeologiska lämningar.

Alternativ 6

Alternativ 6 utgick från Alternativ Sickla köpkvarter i höjd med Sickla station för att övergå till sjökabel i Svindersviken och bort till landfästet vid Bergs oljehamn och en markförlagd ledning till station Jarlaberg vid Skönviksvägen.

Alternativ 6 har i detta skede avfärdats då framkomligheten av sjökabel i Svindersviken bedömdes, utöver sjöfartens intressen med parallellförläggning i smala muddrade farleder, vara begränsad på grund av befintlig VA-ledning, förorenat bottensediment och flertalet marinarkeologiska lämningar.

Alternativ 7

Alternativ 7 utgick från station Skanstull med men markförlagd ledning ned till Hammarby kaj och vidare med sjökabelförband genom Hammarbyleden/Danviksleden ut till Saltsjön och bort till landfästet vid Bergs oljehamn och en markförlagd ledning till station Jarlaberg.

Alternativ 7 har i detta skede avfärdats då den bedömdes ge för stora konsekvenser på sjöfartens intressen med en längre parallellförläggning i muddrad farled och med betydande båttrafik in till Stockholm.

3.3.6 *Alternativa stationer*

Station Koltorp

Ellevio har låtit utreda en möjlig matning till station Jarlaberg från befintlig station Koltorp på Lidingö med möjlig passage över Saltsjön och landtagning vid Bergs oljehamn.

Idag finns det endast en 220 kV-ledning till Koltorp. För att kunna mata den planerade stationen från Koltorp behövs därmed att en ny ledning från stamstation Värtan till Koltorp förläggas och att ett ytterligare ett fack i stamstation Värtan installeras. I dagsläget är stamstation Värtan fullt utbyggd och planering pågår för att bygga om stationen, vilken skulle kunna vara driftklar tidigast år 2024. Med hänsyn till projektets tidsplan för driftsättning av 220 kV-ledningen år 2022 har alternativet avfärdats.

Fördelningsstation Fisksätra

I ett tidigt skede undersöktes också möjligheterna med att mata station Jarlaberg via station Högdalen från Vattenfalls regionnätsstation (RT91) som ligger i Fisksätra, söder om Nacka. Undersökningen visade att matningen till station RT91 inte har den kapacitet som krävs och alternativet har därmed avfärdats.

3.3.7 *Övriga tekniska alternativ*

Ellevio har utrett möjligheten att samförlägga i Telias tunnel för att minimera intrånget i planerad stadsbebyggelse. På grund av begränsat utrymme i tunneln och risker vid kabelskarvar (felkällor) som skulle kunna uppstå för Telias pågående verksamhet har en samförläggning avfärdats.

Ellevio har även utrett möjligheten att samförläggning med Stockholms läns landstings (SLL) bygg- och säkerhetstunnel som planeras för tunnelbanebygget mellan station Sickla kanal till Nacka Centrum. Tiden för etableringen av tunneln och framkomligheten under byggtiden förhindrar dock en samförläggning till 2022. Alternativa lösningar har även utretts med en tillfällig försörjning av 33 kV-kablar till Henriksdals reningsverk och station Jarlaberg och att efter avslutat tunnelbanebyggande (ca 2026) samförlägga den aktuella ledningen i tunneln med driftsättning 2028. Alternativet innebär stora risker och Nacka kommun skulle inte klara en tillfällig försörjning under en så lång tidsperiod med kapacitetsbrist. Förslaget har därmed avfärdats.

3.4 Angränsande projekt

Inom befintlig områdeskoncession planerar Ellevio en 33 kV-markkabel från stamnätsstation Skanstull till Stockholm Vattens Sickla-anläggning vid Hammarbyvägen. Syftet med ledningen är tillfälligt tillgodose ett ökat försörjningsbehov till anläggningen. När 220 kV-förbindelsen är driftsatt skapas en permanent lösning till Sickla anläggningen genom att ansluta två av de fem 33 kV- kabelförband som idag matar Nacka kommun direkt till Sickla anläggningen.

Nacka Energi AB planerar att från station Jarlaberg samförlägga ett antal 30 kV-kablar samt 10 kV-kablar i ett gemensamt kabelschakt med aktuell 220 kV-ledning, vilket görs inom ramen för deras befintliga områdeskoncession. Syftet med projektet är att fördela ut och förstärka lokalnätet över centrala Nacka för att möta upp försörjningsbehovet av planerad stadsutveckling.

4 Verksamhetsbeskrivning

4.1 Stationer

4.1.1 *Stamnätsstation Skanstull*

Skanstull är en så kallad stamstation och ingår i det svenska stamnätet som består av 400 kV och 220 kV transmissionsnät. I Skanstull finns idag 220 kV-ledningar till Älvsjö, Högdalen och Värtan, samt utmatningar till värmepumpar i Mårtensdal och underliggande fördelningsstation och tryckpunkt i Skanstull. Tryckpunkten 33 kV matar bland annat Nacka kommun, tunnelbanan och Södra Länken, och fördelningsstationen 11 kV matar bland annat hela Hammarby- och Globen-områdena.

Ellevio regionnät planerar att utöka befintligt 220 kV-ställverk i stamstation Skanstull med ytterligare fack för bland annat matning mot Jarlaberg, Nacka kommun, samt anpassning till en framtida ny 400 kV-inmatning från Svenska kraftnät i projektet Stockholms Ström. Projektering har påbörjats och utbyggnaden planeras vara klar december 2021.

4.1.2 *Fördelningsstation Jarlaberg*

Den planerade exploateringen på västra Sicklaön ställer helt nya krav på elförsörjningen inom området. Nacka Energi AB planerar att långsiktigt lösa elförsörjningen för Nacka stad genom att bygga en ny fördelningsstation 33/11 kV i området. Den nya stationen skall matas från en ny 220/33 kV transformering som nu planeras av Ellevio. I stationen kommer det att finnas ett 220 kV-ställverk med två inkommende ledningsfack från Skanstull och tre utgående transformatorfack för matning till Nacka Energi ABs lokala fördelningsstationer. Stationsetableringen hanteras av Nacka kommun och kommer att föranledas av en ny detaljplan.

4.2 Kabelförband och markförläggning

4.2.1 *Markkabelförband*

De aktuella markkablarna är av typen enfaskabel som har en ledare som består av antingen aluminium eller koppar, se figur 5. Kring ledaren finns ett lager för elektrisk isolation som består av tvärbunden polyeten-plast ("PEX"). Runt isolationen läggs ett lager med koppartrådar eller en aluminiummantel som en jordande skyddsskärm. Svällband på båda sidor om skärmen tätar kabeln för inträngande vatten vid en eventuell skada. Ett vattentätt skikt, t.ex. ett aluminiumlaminat, förhindrar att vatten diffunderar (tränger in) genom den yttre skyddande plasten som utgör manteln.

Totalt ska sex kablar förläggas i två kabelförband. Ett kabelförband innehåller således tre stycken enfaskablar som normalt placeras i triangelformation. Kablarna har en ytterdiameter på ca 15 cm. Böjningsradien är cirka 3-4 m vilket gör att svängar behöver vara av "mjuk" karaktär och begränsar hur kabelstråken kan förläggas. Kablarna dras ut från kabeltrummor med längder på cirka 700-900 m och skarvas vid lämpliga skarvplatser.



Figur 5. Exempel på tvärsnitt av en 220 kV-markkabel. Bildkälla: ABB.

4.2.2 Markkabelförläggning

Markkablarna kommer att förläggas i en kabelgrav med en bottenbredd på cirka 0,9 m, en dagöppningsbredd (d.v.s. i marknivå) på ca 2 m och ett djup på 1,4 m, se figur 6 och 7. Arbetet med kabeldiket genomförs normalt med konventionella metoder och utrustning för schaktnings och sprängning. Kring kablarna används finkross-material som fyllning.



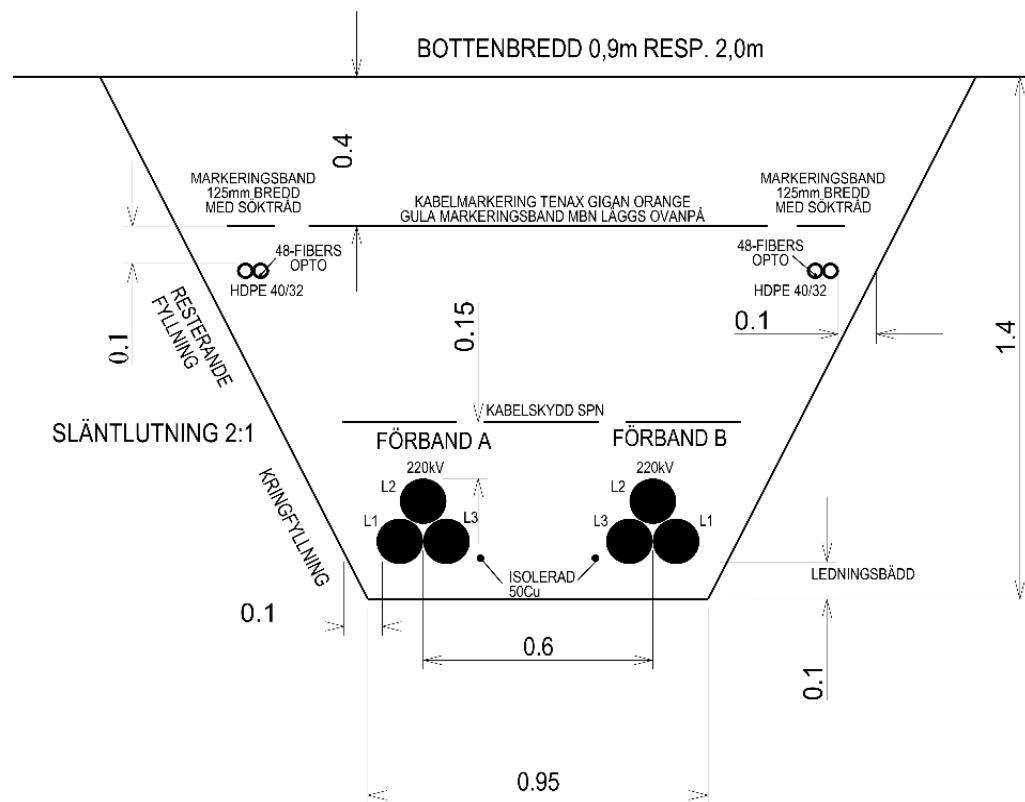
Figur 6. Exempel på markkabelschakt i stadsmiljö.

Ett flertal platser där det är tekniskt svårframkomligt har i detta skede övergripande analyserats. En mer ingående analys av tågpassagerer, rondeller, markförhållanden och svårare passager utreds vidare i arbetet med en MKB samt vid detaljprojekteringen efter att koncession erhållits. De redovisade alternativen korsar större vägar, järnväg och vattenområden. Dessa passager kräver

ofta schaktfri kabelförläggning. Specifika förläggningsmetoder kan också bli nödvändiga där alternativen ligger i körbana.

Arbetsområdet runt kabelstråket beräknas bli ca 10 m beroende på de lokala förhållanden på schaktplatsen. Massor som grävs upp och som kan återanvändas läggs normalt upp inom arbetsområdets gränser om förhållanden så medger. I annat fall, exempelvis då arbetsområdet behöver minimeras eller om massorna inte går att återanvända, behöver massorna transportereras bort under arbetet. Transporter med fyllnadsmassor och massor som inte kan återanvändas kommer att pågå under delar av byggtiden. En tillfällig ökning av tung trafik kommer således att uppstå på gator och trafikleder.

Nedanstående figur ger en bild av hur kabelschaktet kan se ut vid normala förhållanden.



Figur 7. Principskiss av kabelschakt för 220 kV-kabel vid normala förhållanden.

Vid trängre passager eller förläggning i körbana kan en alternativ förläggningsmetod i betongträg bli aktuell. En sådan metod innebär ett förstärkt alternativ som avser att säkra det mekaniska skyddet runt kablarna. Kombinerat med åtgärder för att hantera de termiska och elektriska aspekterna ger denna metod möjlighet att minska avstånden till andra anläggningar, ledningar och installationer. Andra skyddslösningar kan också bli aktuella vid specifika sträckor, vilket innebär att ovanstående kan kompletteras och/eller ersättas med till exempel kabelskydd av plast, varningsnät med markeringssband, eller betongplattor på specifika platser i fyllningen ovanför kablarna där man kan förvänta sig en ökad risk för schaktskador (exempelvis

vid korsning av större ledningar/ledningskorridorer). Vid speciella passager kan det också bli aktuellt med schaktfria metoder. Det gäller till exempel vid passage under banvall för Saltsjöbanan, passage under högtrafikerade vägar eller passage under större korsande ledningar. Vid sådana metoder förläggs kablarna i rör som installerats i marken med lämplig borrmetod.

4.2.3 *Styrd borrning*

Styrd borrning kan komma att användas, om det är tekniskt möjligt, vid passage av Sickla kanal, Saltsjöbanan, Värmdövägen och Värmdöleden.

Metoden innebär att en borr styrs från marken med hjälp av elektronik. Det finns flera olika typer av styrd borrning som i första hand är beroende av vilket material som borrningen sker genom. Principen för styrd borrning är dock densamma oavsett metod: först schaktas gropar vid start- och ändpunkt, sedan borras ett mindre pilotål som vidgas successivt till önskad storlek. Därefter dras ett plaströr för kablarna bakvägen genom hålet och kablarna dras slutligen genom rören. Om tekniken med styrd borrning tillämpas kan det bli aktuellt att innesluta kablarna i bentonitlera för att få tillräcklig kylningsmedförflytning för kablarna.

Förutom vid ändpunkterna lämnar styrd borrning inte någon synlig påverkan på marken och det är möjligt att passera vägar, järnvägar och andra korsande anläggningar utan att behöva schakta upp dem. Styrd borrning kan med andra ord tillämpas där det är svårt att stänga av trafik eller där det kan medföra stora skador på närmiljön vid schaktningsplatsen. Metoden med borrning kräver en relativt homogen mark och om hinder som till exempel större klippblock påträffas kan det bli nödvändigt att byta borrmetod, vilket i sin tur kan medföra större ingrepp än planerat.

Styrd borrning kräver en större schaktgrop vid borrstart än vid borrslut. Därför placeras lämpligen schaktgropen för borrstart på den sida av borrningssträckan som medför minst påverkan på relevanta miljöaspekter. Schaktgropens storlek och djup varierar beroende på markförhållanden och borrmetod. Vid bergborrning kan till exempel en schaktgrop vara cirka 10 x 20 meter, med ett varierande djup, beroende på diametern av de rör som ska förläggas.

En begränsande faktor när det gäller styrd borrning är höjdskillnaden mellan ändarna på borrsträckan. Det går inte att ha en alltför djup ficka på mitten av en borrsträcka. Därför kan det vid för stora höjdskillnader bli nödvändigt att förlägga etableringshålet på ett större djup, vilket i sin tur kräver ett mer omfattande schakt än de dimensioner som angivits ovan.

4.3 **Sjökabel**

Alternativ 2 innebär att en del av kabelsträckan kommer att utgöras av sjökabelförband över Järlasjön. Uppbyggnaden av en sjökabel är liknande den för markkabel men vid sjökabelförläggningen planeras tre kabelförband (varav ett utgör reservförband) med vardera tre enfaskablars buntade i triangelformation. Detta görs för ökad redundans och tillgänglighet, då felsökning och felavhjälplingning på sjökabel är betydligt mer tidskrävande än för markkabel. En typisk 220 kV-sjökabel för dessa förband väger cirka 35 kg/m och har en diameter på ca 135 mm. De tre kabelförbanden ligger på botten och förläggs med ett inbördes avstånd på 5-10 m så

att eventuella reparationer underlättas. Detta ger en totalbredd på ca 15 m mellan de två ytterkablarna. Vid förläggning genom trånga passager, till exempel på platser med ogynnsam bottenprofil, kan avståndet mellan kabelgrupperna behöva minskas. I vissa områden med mycket bottenobjekt, exempelvis stenar och brostöd, kan också grupperna av sjökablar behöva separeras och läggas på olika sidor om dessa. Landdiket för sjökabelförbanden behöver vara ca 5 m brett i markplan, 1,6 m i bottenplan, och 1,5 m djupt. Skarvning mot markkablar sker i en skarvgrop med en radie om cirka 10 x 5 m som efter färdigställande täcks över och återställs med lämplig vegetation. Från strandkanten och ut till cirka tre meters vattendjup förläggs sjökabelförbanden i ett schaktat, cirka 1,5 m djupt och 5 m brett sjökabeldike. Nergrävningen utförs för att mekaniskt skydda ledningarna från isens påverkan och mindre ankrande båtar. Strandnära sträckor kan även skyddas med betongmadrasser, singel eller liknande för att undvika att badande kan komma i kontakt med kablarna. Efter förläggning av kabelförbanden kommer återställning av sjökabeldiket och strandzonens till största del att ske med ursprungligt material för att i möjligaste mån återställa den naturliga bottenmiljön. Eftersom båda sjöarna kan vara isbelagda på vintern, måste kabelinstallationen planeras att ske under sommarhalvåret. Tiden för sjöentreprenaden bedöms vara cirka 6-10 månader.

Järlasjön och Sicklasjön har ingen anslutande farled för kabelläggningsfartyg, och är dessutom till stora delar för grunda för ett kabelläggningsfartyg. En eller flera pråmar kommer därmed behövas för kabelförläggning. Pråmarna är i delar och lyfts ner i sjön med kran. Sjösättning av pråmar kan ske där så är lämpligast, det behöver inte göras i anslutning till landtagningarna. Sjökablarna kommer sedan att läggas ner kontrollerat på sjöbotten längs den bestämda rutten. Förläggningen sker i låg fart och uppgrumlingen av sediment under denna operation kommer vara begränsad. Vidare bedöms risken för externa skador av kablarna på sjöbotten som liten då båttrafiken på sjön består av mindre fritidsbåtar. De sjöförlagda kablarnas läge kommer att märkas ut genom skyltning och införas på sjökort. Tillstånd för ankringsförbud kommer att behöva sökas hos Länsstyrelsen.

För själva förläggningen av sjökablarna så finns två huvudprinciper: kabeltrumma på land och kabeltrumma på pråm.

4.3.1 *Kabeltrumma på land*

Kabeltrumman kan monteras på en kabelbock på land, där den kan rotera och bromsas medan kabeln dras ut. Över sjön dras den ena kabeländen av en arbetsbåt, som när den närmar sig andra landtaget kopplar en wirevinsch från land som drar den andra kabeländen i land. Medan kablarna dras över sjön så vilar kablarna på stora flytkuddar. När kablarna är i rätt position tas flytkuddarna sedan succesivt bort så att kablarna sjunker till botten.

4.3.2 *Kabeltrumma på pråm*

Kabeltrumman monteras på en kabelbock som sedan placeras på en pråm. Kablarna läggs därefter ut över aktern på pråmen medan de sakta förs ner i sjön med hjälp av kabelbocken.

Om sjökabel blir aktuellt ska kablarna förläggas i sammanbundade triangelformation. Detta innebär att förläggning enligt de båda huvudprinciperna ovan måste ske med tre synkroniserade

kabeltrummor. Eftersom detta ställer större krav på pråmen är det troligast att sjökablarna kommer att förläggas från trummor på land. På grund av begränsade trumlängder med sjökabel kommer det krävas att kablarna skarvas på sjön. Skarvning måste ske i kontrollerad miljö av certifierad personal med krav på renhet och låg fuktighet. En skarvningsbyggnad, alternativt containrar, behöver då arrangeras på en pråm som förankras vid skarvplatsen på sjön.

Sjökablarna till Järlasjön måste transporteras på kabeltrummor med lastbil med lågtgående släp. Tillsammans med den antagna vikten och diametern på sjökablarna så blir det denna transport som sätter gränsen för hur långa längder kabel utan skarv som kan förläggas i sjöarna. Det låglastande släpet kommer vara minst 10 m långt och ha begränsad svänggradie och i det fall sjökabelförläggning blir aktuellt, bör transportvägen utredas ytterligare.



Figur 8. Exempel på transportekipage av kabeltrumma. Foto: FRECC

4.4 Sjöförlagd markkabel

Alternativ 1a-b och 1e innebär att en del av kabelsträckan kommer att utgöras av sjöförlagda markkabelförband över Sicklakanal, Sicklasjön och eventuellt Kyrkviken i Järlasjön, se avsnitt 3.2. De sjöförlagda markkablarna tillverkas i en hel längd i fabrik, lastas och förläggs därefter från en båt och eller pråm som har möjlighet att ta sig in till förläggningsplatserna. Alternativt används en kombination av båt och eller pråm och landbaserad utrustning vid förläggning, se stycke 4.3.

Vattendjupet i Sicklasjön, där en eventuell kabelförläggning kan bli aktuellt, understiger 5 meter. På dessa djup (från strandkanten och ut till cirka tre meters vattendjup) behöver de

sjöförlagda kablarna skyddas. Dessutom behövs skydd då kablarna kommer att korsa en mindre farled. Skyddet behövs för att mekaniskt skydda ledningarna från isens påverkan och ankrande båtar. Hur skyddet ska utformas är i dagsläget inte bestämt. Ett alternativ kan vara att förlägga kablarna i ett cirka 1 meter djupt schaktat kabeldike. Efter förläggning av kabelförbanden kan återställning av kabeldiket till största del ske med ursprungligt material för att minimera den synliga påverkan av arbetet. Ett annat alternativ är att förlägga ett prefabricerat plaströr per kabel som sträcker sig längs hela sjökabelsträckan, förbi strukturer och hinder, som man sedan drar kablarna genom. Själva rören kan i sig också behöva ligga i ett grävt kabeldike vid strandzonen. Ett tredje alternativ till skydd, speciellt där farleder korsars, är att förse kablarna med ett mekaniskt skydd som till exempel betongmattor, stenar, betongrörshalvor eller liknande. En kombination av de tre beskrivna skyddsmeddelandena ovan är troligen det lämpligaste tillvägagångssättet för kabelförläggning över Sicklasjön. Förläggning i rör begränsar dock kabelns belastningsförmåga och därav eftersträvas minimering av antalet rörförläggningar samt längden på dessa.

Vid korsning av befintliga kablar och rör ska förläggningen av de nya kablarna ske med hänsyn till de befintliga. Befintliga ledningar kan exempelvis skyddas genom att de täcks över med betongmattor eller sten, som de nya kablarna förläggs på vid själva korsningen. Som alternativ kan skyddshylsor träs på kablarna i samband med förläggningen.

Sträckningen för de sjöförlagda markkablarna är i nuläget inte detaljprojekterade. Olika alternativ har utarbetats utifrån befintlig information och kommer att kompletteras i MKB-dokumentet och en anmälan om vattenverksamhet. Den slutliga sträckningen av de sjöförlagda markkablarna kan således förflyttas något och förläggningssättet specificeras efter detaljprojektering.

4.5 Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält (EMF) används som ett samlingsnamn för elektriska och magnetiska fält. Elektriska och magnetiska fält uppkommer bland annat vid generering, överföring och distribution och slutanvändning av el. Fälten finns överallt i vardagsmiljön; kring kraftledningar, transformatorer och elapparater som till exempel hårtork och dammsugare. Det elektriska fältet mäts i kilovolt per m (kV/m) och beror på ledningens spänning samt avståndet mellan faslinorna och marken. Det elektriska fältet minskar proportionellt med avståndet. Vegetation och byggnader avskärmar fältet och därmed orsakar kraftledningar inga höga elektriska fält inomhus. I en kabel skärmas det elektriska fältet helt av kabelskärmen varför inga elektriska fält uppstår utanför kabeln.

Magnetiska fält mäts i mikrotesla (μ T) och styrkan i en angiven punkt beror på fasernas inbördes placering och på avståndet mellan linorna/kablarna. Fälten alstras av strömmen i ledningen och varierar med strömlasten som i sin tur är beroende på variationerna i elförbrukning över tiden. Ju mer ström som flödar i ledningen desto större blir magnetfältet. Magnetfältet avtar normalt med kvadraten på avståndet från ledningen (dubbla avståndet ger en fjärdedel av magnetfältet). Magnetfält avskärmas vanligtvis inte av väggar och tak och därfor

kan magnetfälten inne i hus nära kraftledningar vara högre än vad som normalt förekommer i bostäder.

Strålsäkerhetsmyndigheten arbetar pådrivande och förebyggande för att skydda människor och miljö från oönskade effekter av strålning och är ansvarig myndighet för dessa frågor. På myndighetens hemsida finns bland annat allmänna råd om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält, www.stralsakerhetsmyndigheten.se.

Folkhälsomyndigheten bildades den 1 januari 2014 och övertog då Socialstyrelsens arbete kring miljöns påverkan på hälsan. Folkhälsomyndigheten är därmed också ansvarig myndighet rörande frågor om hur elektromagnetiska fält påverkar hälsan.

Trots mångårig forskning runt om i världen anses det vetenskapliga underlaget fortfarande inte tillräckligt för att ett gränsvärde ska kunna sättas för långvarig exponering av magnetfält från kraftledningar och kablar. Det finns ett referensvärde för allmänheten (rekommenderat maxvärde) avseende kortvarig exponering. Det är 100 µT enligt Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd (SSMFS 2008:18).

Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten har arbetat fram en vägledning vid samhällsplanering och byggande (Magnetfält och hälsorisker, 2009). Följande rekommenderas om det kan genomföras till rimliga kostnader:

- *Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.*
- *Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.*
- *Sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer*

Vad gäller magnetiska fält ska Ellevio i sitt agerande följa den av myndigheterna formulerade försiktighetsprincipen.

4.5.1 Magnetfält från aktuell ledning

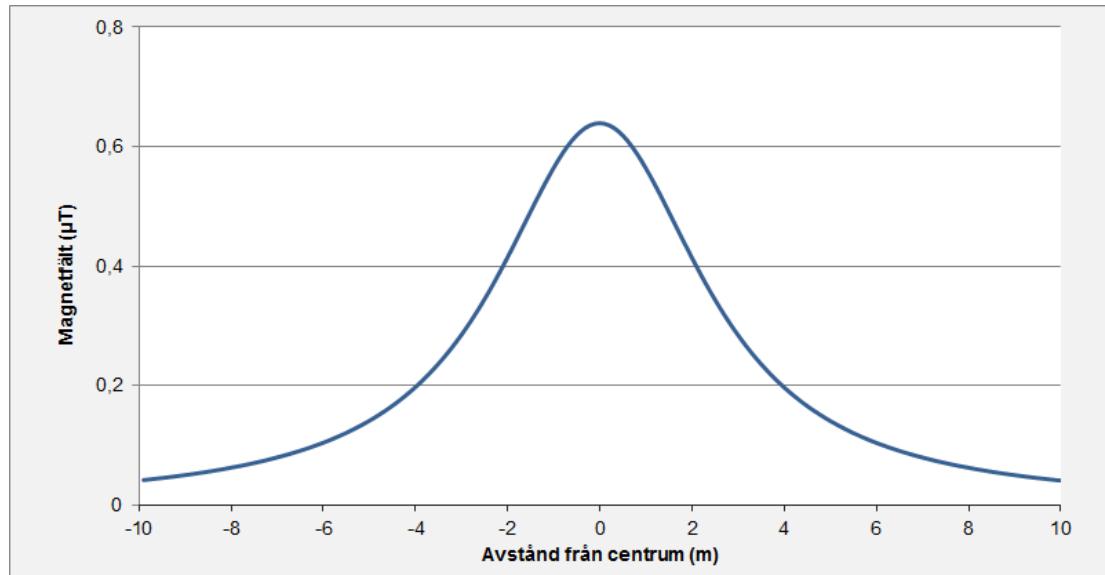
En översiktiglig magnetfältsberäkning har genomförts för att kontrollera vilket avstånd som bör hållas till lokaler och bostäder där människor stadigvarande vistas. I Stockholms stad och Nacka kommun rekommenderas som försiktighetsprincip att nya byggnader där människor vistas stadigvarande inte bör byggas där årsmedelvärdet 0,4 µT överskrider och dessa riktvärden har använts inom detta projekt för att planera ledningssträckningen.

Magnetfälts styrka beror av hur stor ström som genomflyter kablarna. För att få fram ett värde att förhålla sig till så är branschpraxis att magnetfältsberäkningen utgår från kabarnas normala årsmedelbelastning samt att fältet beräknas vid 1,5 m ovanför markytan. För att få en uppfattning om vilka magnetfält som kan förekomma så har beräkningarna utförts för nedan

belastningsnivå och normal förläggningsstandard för Ellevios markförlagda 220 kV-kablar. Magnetfältet har bestämts analytiskt genom summering av bidragen från de två kabelförbanden:

114 A/förband

Förväntat årsmedelvärde baserat på Nacka Energi ABs prognoser samt belastningsstatistik för befintliga 33 kV förbindelser Skanstull-Nacka.



Figur 9. Beräknat magnetfält vid belastningsnivån 114 A/förband, vid 1,5 m ovanför markytan med utgångspunkt från schaktets centrum.

För aktuellt markkabelförband bedöms magnetfältet underskrida $0,4 \mu\text{T}$ på ett avstånd av ca 2,1 m från centrum av kabelschakten åt vartdera håll, se figur 9. De möjliga sträckningsalternativen som har studerats ligger alla med ett avstånd från lokaler och bostäder som är större än 4,2 m. Ellevio gör därmed bedömningen att ledningen kan placeras så att exponeringen vid bostadshus, skolor, förskolor och lokaler där människor stadigvarande vistas begränsas i enlighet med myndigheternas rekommendationer.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Planförhållanden

En nätkoncession för linje får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock en mindre avvikelse göras.

Ledningens föreslagna läge går genom tätbebyggt område, och nästa hela sträckning omfattas av gällande detaljplaner (se bilaga 1 för fullständig förteckning över gällande och pågående planer). Dessutom omfattas stora delar av ledningen av pågående planarbeten eller framtida utvecklingsområden. Därför har kartan bara tagit upp de gällande och pågående planer som kan komma i konflikt med föreslagen ledningssträckning.

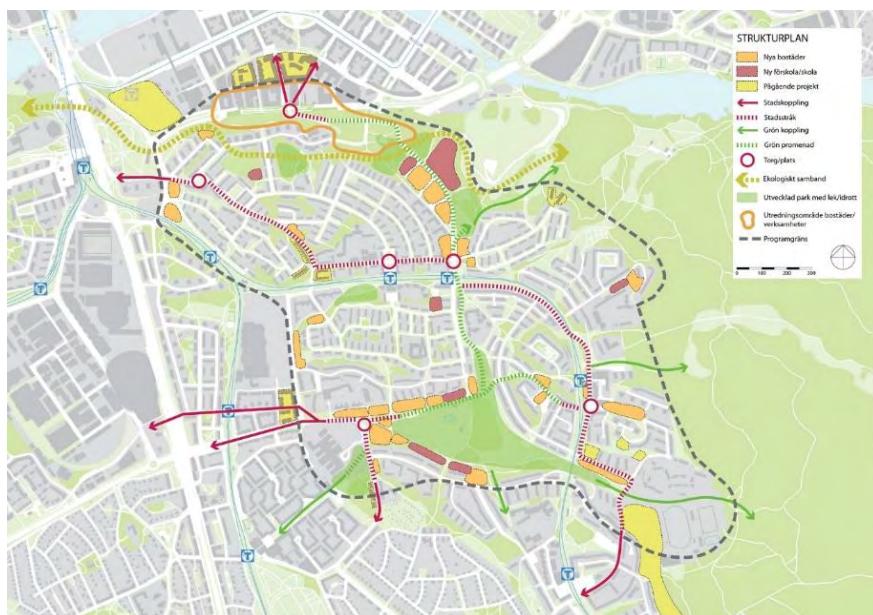
Nedan redogörs för gällande och pågående detaljplaner och översiktsplaner, uppdelat på Stockholms respektive Nacka kommun.

5.1.1 Stockholms Stad

Stockholms Stad har en Översiktsplan ”Promenadstaden” för Stockholm (antagen 2010-09-15) där ledningen går genom område som föreslås för centrala stadens utveckling.

Dessutom pågår arbete med en ny översiktsplan för Stockholm där ledningen enligt samrådsversionen ingår i ”område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås (stadsbebyggelse)” samt att strandkanten vid Sicklasjön/Sickla kanal är utpekat som ”natur och- kulturreservat, nationalstadspark, världsarv”.

I Stockholms Stad berörs ledningens inledande sträckning av ett pågående planprogram för Hammarbyhöjden-Björkhagen (se figur 10) där bl.a. Hammarbyvägen föreslås däckas över (se punkt nr 8 i figur 11). Planarbetet är i inledningsskedet men Ellevio har genom ett antal samordningsmöten med Staden tagit hänsyn till pågående planer i detta skede. Vidare samordning med övriga ledningsägare kommer att krävas för att minimera intrång i området.



Figur 10. Strukturplan för Hammarbyhöjden-Björkhagen inkl. Sjöstadshöjden i norr.

Totalt passerar föreslagen ledning genom 7-8 gällande detaljplaner inom Stockholms kommun. Närmast stamstation Skanstull finns en relativt ny detaljplan (se punkt nr 9 i figur 11). Här finns lägen anvisade för ledningar i form av kulvert under byggnad samt u-områden, men dessa är smalare än 10 meter. Då genomförandetiden fortfarande pågår behöver ledningen anpassas till planens u-områden och föreslagna läge för kulvert.

Där Hammarby Fabriksväg korsar Södra länken och ledningen ska förbi Hammarbybacken är lokalgatan enligt gällande detaljplaner (se punkt nr 7 på figur 11) mindre än 10 meter bred, och på natur- och parkmarken i omgivningen ska befintliga träd bevaras. Detta kan komma i konflikt med arbetsområdet för ledningen (ca 10 m). Om det planerade arbetsområdet minskas finns bland annat möjlighet att placera ledningar inom befintliga vägar och på så vis bevara träden.

5.1.2 *Nacka kommun*

Nackas översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” antogs 2012, och nu pågår en översyn av denna. Något förslag på ny översiksplan finns inte på kommunens webbsida. Enligt gällande översiksplan passerar ledningen genom område avsedd för tät stadsbebyggelse. Nacka har även en ”Utvecklad strukturplan för Nacka stad” som hålls aktuell och ses som ett levande dokument med en samlad bild av pågående och planerade förtätningsprojekt i Nacka.

Ledningsdragningen passerar genom 17 olika gällande detaljplaner i Nacka kommun. Av dessa är det smalt förbi en gällande plan (se punkt nr 2 i figur 11). En del av ledningen passerar genom planområde för kontorsändamål, men med prickmark och gång- och cykelbana som ska vara tillgänglig för allmänheten (se punkt nr 6 i figur 11). Nysätravägen är en privatägd gata, planlagd som gatumark, men med enskilt huvudmannaskap (se punkt nr 10 i figur 11).

Förutom detaljplaner pågår många större stadsutvecklings- och förtätningsprojekt i Nacka som kan komma i konflikt med föreslagen ledningsdragning. Planprogram för Centrala Nacka anger utveckling kring Järla stationsområde (se punkt nr 3 i kartan) med ny tunnelbanestation och bussterminal, samt kring Skvaltans väg där vägens sträckning kan komma att ändras något (se punkt nr 13 och 14 i figur 11) och därmed påverka ledningens läge.

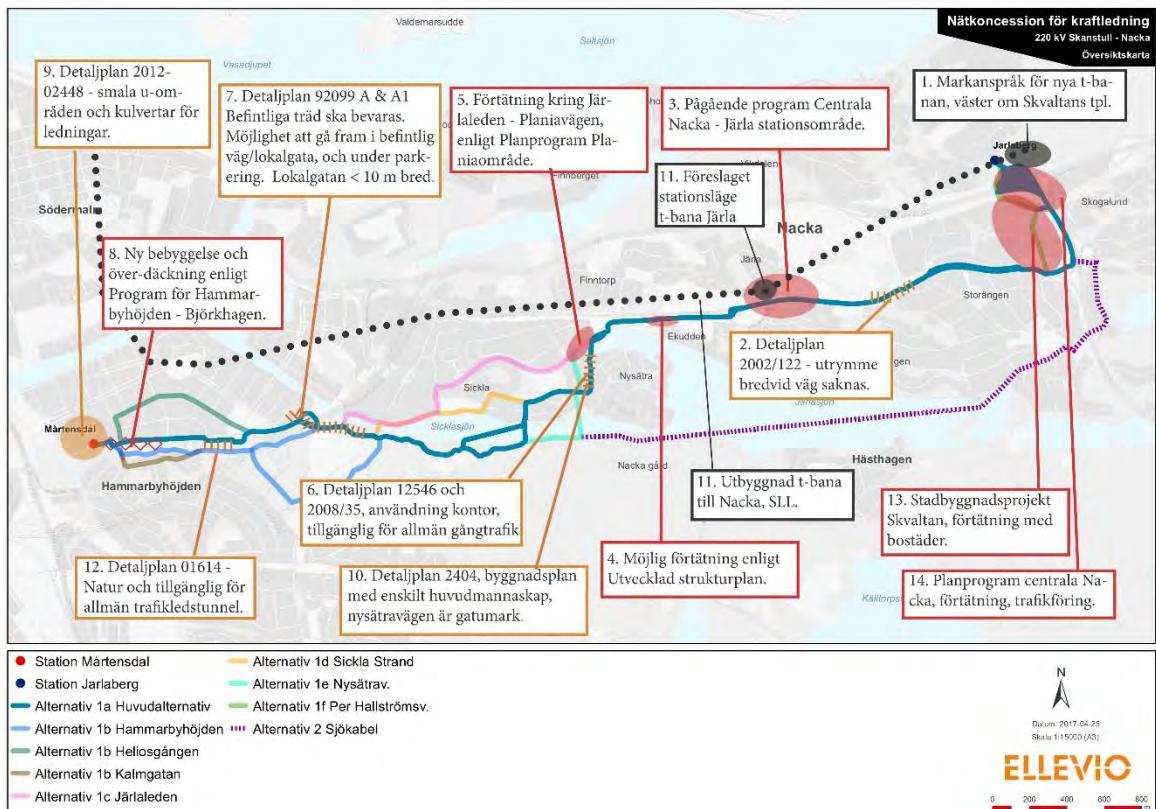
Planprogram för Planiaområdet anger förtäning kring Planiavägen och Järlaleden (se punkt nr 5 i figur 11), med visioner med mycket trädplantering längs gatorna, vilket kan komma i konflikt med och minska utrymmet för ledningen. Enligt ”Utvecklad strukturplan för Nacka stad” föreslås även förtäning på flera platser längs föreslagen ledningsdragning, (se punkt nr 4 i figur 11) men där planarbeten ännu inte påbörjade.

5.2 **Övriga planer och pågående projekt**

Trafikverket bygger om (Nacka kommun håller på att ta fram en bygghandling) en del av Järlaleden mellan Atlas- och Gillerondellerna, vid Sickla köpkvarter.

Stockholms Läns Landsting bygger ut tunnelbanan från Kungsträdgården till Nacka, med stationslägen vid Sickla köpkvarter, Järla station samt Nacka C, varav Nacka C och Järla kan

påverka möjlig ledningsdragning, se punkt nr 11 i figur 11 för ungefärlig sträckning och stationslägen. Tunnelbanebygget beräknas vara klart år 2026.



Figur 11. Översiktskarta med större pågående och planerade planer vid aktuella alternativ i Stockholms stad och Nacka kommun.

5.3 Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit nationella mål för miljökvaliteten inom 16 områden. Miljökvalitetsmålen uttrycker det miljötillstånd som eftersträvas i det svenska samhället och ska ange riktning för miljöarbetet på alla nivåer. 15 av målen ska vara uppfyllda till år 2020 och ett av målen, *Begränsad klimatpåverkan*, ska vara uppfyllt senast 2050. För respektive miljökvalitetsmål har tidsatta delmål formulerats och är vägledande vid fysisk planering och projektering.

Av de 16 nationella miljömålen bedöms 4 vara relevanta för den aktuella verksamheten;

1. God bebyggd miljö
2. Säker strålmiljö
3. Ett rikt växt- och djurliv
4. Levande sjöar och vattendrag

Dessa mål är vägledande vid fysisk planering och förprojekteringen av kabelförläggningen och kommer att diskuteras mer i detalj vid kommande MKB.

5.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken 1999. Avsikten är att förebygga eller åtgärda miljöproblem, uppnå miljökvalitetsmål och att genomföra EU-direktiv. Enligt 5 kap. Miljöbalken ska en miljökvalitetsnorm ange de förreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Vid tillståndsgivning enligt Miljöbalken ska det säkerställas att tillståndet inte medverkar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Idag finns miljökvalitetsnormer för:

- Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Havsförvaltning (HVMFS 2012:18)
- Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

De MKN som bedöms vara relevanta (bedöms kunna påverkas på en relevant nivå under anläggnings- och driftskedet) i detta fall är specifikt miljökvalitetsnormer för vattenförekomster i Sicklasjön. Om alternativet blir aktuellt bör påverkan på MKN och underliggande kvalitetsfaktorer för vattenförekomsten analyseras mer i detalj, vilket bland annat inkluderar utredning av potentiell spridning av förorenade sediment.

MKN för föroreningar i utomhusluften ska säkerställas genom krav på entreprenörernas arbetsmaskiner och drivmedel. Vad gäller MKN för omgivningsbuller finns angivet att normen ska se till att ”omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Dock gäller dessa MKN ej för tillfälligt byggbuller. För denna typ av störning tillämpas istället Naturvårdsverkets riktvärden för byggarbetsplatser (NFS 2004:15).

6 Berörda intressen och förutsedd påverkan

Följande kapitel redovisar dels förutsättningar för planerad verksamhet, dels den påverkan som bedöms uppstå på miljön och människors hälsa till följd av planerad verksamhet.

Bedömningarna är gjorda efter nuvarande kunskap och kan efter genomfört samråd och undersökningar komma att ändras eller kompletteras i det slutgiltiga MKB-dokumentet.

För detaljkartor över områdets skyddsvärda natur- och kulturområden samt riksintressen se bilaga 1.

6.1 Boendemiljö och landskapsbild

6.1.1 Förutsättningar

En markförlagd ledning i drift påverkar boendemiljön i huvudsak med avseende på magnetfält och en viss förändring av landskapsbilden i det fall avverkning av träd krävs. En markkabelförläggning i tätbebyggda områden medför generellt ett antal utmaningar då framkomligheten är begränsad och med en omfattande infrastruktur i form av befintliga ledningar i mark. Den faktor som är mest styrande vid markkabelförläggning vid bebyggelse är att projektets riktvärde för magnetfält där människor varaktigt vistas inte ska överskridas.

Den aktuella ledningen kommer inte att förläggas närmare än 2,1 meter från något bostadshus och inga överträdelser av riktvärdet för magnetfält bedöms därför uppstå.

Alternativ 1a Huvudalternativ

Ledningen går inledningsvis längs med Hammarby Fabriksväg med verksamhets- och företagskvarter på norra sidan och Hammarbyvägen på södra sidan. Området på södra sidan av Hammarbyvägen är skogbeklätt. Därefter passeras Hammarbybacken och sedan följs strandkanten längs Sicklasjöns södra strand som domineras av skog, se Figur 12. Därefter viker ledningen av norrut över Sicklasjön och går genom bostadskvarteren vid Sicklastrand, se Figur 13. Här passerar ledningen söder om Sickla skola och fram till Kyrkvikens gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan går genom ett skogsområde mellan Planiavägens verksamhetsområde och Näsätra som är ett större villaområde. Alternativet följer sedan gång- och cykelbanan längs Järlaleden och korsar järnvägen till Värmdövägen. Området runt Järla är höglänt i norr och sluttar mot Järlasjön i söder. Värmdövägen och Saltsjöbanan går i öst-västlig riktning genom stadsdelen och bildar en barriär mellan Järla och Lill- och Storängens bostadsområden. Värmdövägen (ombyggnad planeras) omges på båda sidor av bostadskvarter med i huvudsak flerfamiljshus. Här passerar ledningen även söder om Nacka Kyrka med anslutande kyrkogård och begravningsplats. Längre fram längs Värmdövägen finns området Järla med villaområden, skolor och Nacka kommunhus. Ledningen passerar söder om Järla skola och Järla sporthall. Vidare passerar ledningen Lill- och Storängens bostadsområden med både villaområden och flerfamiljshus. När ledningen viker av norrut längs Saltsjöbadsleden omges den av bostadsområden och verksamheter där vägarna domineras landskapsbilden. Station Jarlaberg är placerad i utkanten av bostadsområdet Jarlaberg med flerfamiljshus. Öster

om den planerade stationen finns ett större skogsområde som till stor del är avsatt som naturreservat (Nyckelvikens naturreservat).



Figur 12. Vy över Hammarbybacken sett från Sickla strand.



Figur 13. Långsjövägens bostadsområde vid Sickla strand, strax efter korsning av Sicklasjön.

Alternativ 1b Hammarbyhöjen

Alternativ 1b korsar Hammarbyvägen, viker av söderut och följer grönstråket längs gång- och cykelbanan i Sjöstadshöjen/Hammarbyhöjen och rundar Hammarbybackens skidanläggning se Figur 12. Söder om ledningsdragningen finns bostadskvarter längs Kalmgatan (se Figur 14) och Hammarbyhöjen. Området väster och söder på Hammarbyhöjen består av skogsområden

(Hammarbyskogen) med ett väl utbyggt nätverk av gång- och cykelbanor, elljusspår och stigar. Även den norra dragningen av Alternativ 1b som går norr om Hammarbybacken går till stor del genom Hammarbyskogen. Alternativet passerar även ett koloniområde i anslutning till skidanläggningen.



Figur 14. Grönstråk och gång- och cykelbana på baksidan av flerfamiljshus och parkeringsgarage längs Kalmgatan.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet viker av söderut från Alternativ 1b Hammarbyhöjden och följer Kalmgatan fram till Hammarbytornet. Kalmgatan ligger på en höjd med flerfamiljshus omgivna av skogsområden, se Figur 15. Gatan är relativt smal och för att klara uppsatta nivåer för magnetsfält planeras i så fall en förläggning i vägbanan.



Figur 15. Kalmgatan med flerfamiljshus och skogspartier.

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet viker av norrut från Alternativ 1a och följer Textilgatan och Heliosgången i Södra Hammarbyhamnen. Heliosgången är en gång- och cykelbana som omges av bostadskvarter, skolor, grönytor, lekplatser och verksamheter, se Figur 16. I området pågår uppbyggnaden av de nya kvarteren Påsen och Godsvagnen, se Figur 17.



Figur 16. Heliosgången med flerfamiljshus och verksamheter.



Figur 17. Uppbyggnad av nya kvarteren Påsen och Godsvagnen vid Heliosgången samt fastighet Påsen 10.

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativet korsar Sickla kanal och följer Sicklasjöns norra strandpromenad ca 250 m (se Figur 18) med befintliga 33 kV-kablar samt verksamhet- och bostadsområden på norra sidan.

Alternativet viker av norrut vid parkområdet/tennisbanorna vid Sickla strand (väg), se Figur 19. Vidare följer alternativet längs med södra sidan av Sickla köpkvarter och Sickla strands bostadsområden. Här passeras Sickla skola. Landskapet kring Sickla är småkuperat och sluttar mot Sicklasjön och Sickla kanal. Vägar samt köpkvarteren domineras landskapsbilden.



Figur 18. Strandpromenad längs Sickla strand.



Figur 19. Brygga och parkområde vid Sickla strand.

Alternativ 1d Sickla strand

Alternativ 1d passerar Sicklasjön vid gång- och cykelbron (se Figur 20) och går ca 500 m längs med Sicklasjöns norra strandpromenad och viker av norrut vid Sickla strand (väg) genom Sickla strands bostadsområde strax innan badplatsen (Sickla strandbad).



Figur 20. Gång- och cykelbro över Sicklasjön.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e Nysätravägen fortsätter ytterligare ca 300 m längs Sicklasjöns södra strand jämfört med alternativ 1a. Sjön korsas och alternativet går sedan längs med Nysätravägen (se Figur 21) som går genom Nysätras villaområden till Planiavägen. Planiavägen följs till Järlaleden där alternativet ansluter till alternativ 1a. Längs Planiavägen finns ett mindre verksamhetskvarter.



Figur 21. Föreslagen landtagning för de sjöförlagda markkabelförbanden vid Nysätravägen samt Nysätravägen med en stor ek.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Alternativ 1f viker av norrut från Alternativ 1a längs med Per Hallströms väg som är omgiven av verksamheter och bostadsområden samt planerad ny bebyggelse.

Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 fortsätter längs Sicklasjöns södra strand inom Nackareservatet fram till Ältavägen där den övergår i ett sjökabelförband vid en planerad skavplats. Sjökabeln övergår sedan åter igen till ett markkabelförband vid korsningen Storängens strandväg och Fannydals strandväg i villaområdet Fannydal. Ledningen går sedan vidare genom villaområdet ut till Saltsjöbadsleden där vägen domineras landskapsbilden. Fram till trafikplats Storängen angränsar vägen till bostadsbebyggelse i väst och verksamheter i öst och där skogen fungerar som en avskärmande trädridå mot vägen. Alternativ 2 ansluter till alternativ 1a i höjd med Värmdöleden.

6.1.2 Miljöpåverkan

Den huvudsakliga miljöpåverkan vid anläggandet av markkabelförband uppkommer i byggskedet bland annat genom fysiskt intrång, buller, utsläpp till mark och vatten samt luftföroreningar från anläggningstrafik. Ytterligare temporär miljöpåverkan vid eventuella reparations- och underhållsarbeten tillkommer under driftskedet. Markförlagda ledningar har idag låg felfrekvens.

I byggskedet uppstår störningar i form av begränsad framkomlighet och buller, vilket kan förväntas orsaka störningar i trafiken i och med avstängningen av ett körfält och eventuella skyddsbarriärer. Den markförlagda ledningen förläggs i etapper om 700-900 m för att minimera störningarna för trafik och näroende. Vid vissa platser kan sprängning behöva utföras. Detta kommer att aviseras och ske under tillåtna och specifika tider på dygnet för att minimera störningar för näroende.

Grönstrukturen längs vägar, gång- och cykelbanor och grönområden vid bland annat Hammarbybacken (Alt 1b), Sickla strand (Alt 1d) och Kyrkviken (Alt 1a och 1e) kommer i största möjliga mån att återställas till ursprungligt skick efter att schakten fyllts igen. Dock sker ingen återplantering av träd i ledningens direkta närhet på grund av att trädens rötter riskerar att skada kablarna samt då det ska vara fritt ovanför kablarna vid eventuell felavhjälpling.

Schaktmassor som upptår vid grävning av markkabelschakt kommer i största möjliga mån att återanvändas för att hushålla med naturresurser och minska transporter och tung trafik till och från arbetsområdet. Däremot kommer transporter med fyllnadsmassor och massor som inte kan återanvändas att pågå under delar av byggtiden.

Sammantaget bedöms byggskedet ge en stor påverkan på områdets boendemiljöer. Under driftskedet bedöms påverkan på landskapsbilden som obetydlig. Ledningen kommer att placeras så att exponeringen av magnetfält där människor stadigvarande vistas begränsas i enlighet med myndigheternas rekommendationer. Någon påverkan på människors hälsa kommer därmed inte uppstå. En mer ingående beskrivning av konsekvenser för alla enskilda berörda intressen sker i det slutgiltiga MKB-dokumentet.

6.2 Naturmiljö

6.2.1 Förutsättningar

Alternativ 1a Huvudalternativ

Alternativ 1a följer inledningsvis Hammarby fabriksväg. Strax innan passagen av Södra länken går alternativet längs med ett mindre lövskogsområde som utgör skyddsvärd trädmiljö. I området har fem grova ekar specifikt pekats ut som värdefulla träd.

Efter passagen av Södra länken går alternativet in i naturreservatet Nackareservatet, och fortsätter vidare genom dess norra del parallellt med Sickla kanal, se Figur 24. Reservatsgränsen går ungefär halvvägs ut i Sicklasjön. Nackareservatet har en stor betydelse för rekreation och friluftsliv, är generellt sett rikt på skogsområden, sjöar och vattendrag och omfattar även områden som ekhagar och öppna kulturmarker. Längs med befintlig gång- och cykelbana passeras inom reservatet kulturmarker och skogsområden, varav ett område har utpekats som skyddsvärd trädMiljö där träden uteslutande utgörs av grova ekar.

Efter passagen av Sicklasjön, som sker antingen inom området som utgörs av skyddsvärd trädMiljö, eller strax innan branten som utgörs av en nyckelbiotop (se alternativ 1e nedan) fortsätter alternativet vidare genom ytterligare ett område med skyddsvärd trädMiljö vid Nysätra, se Figur 24 och 25. Träden i området utgörs av ett fyrtiotal skyddsvärda ekar, varav ett mindre antal (mellan cirka fem och tio individer) passeras av eller i närheten av alternativet.

Vid passagen över Värmdöleden fram till fördelningsstationen korsas ett skogsparti, vilket angränsar till Nyckelvikens naturreservat. För området saknas sedan tidigare utpekade naturvärden, men det kan inte uteslutas att området kan ha betydelse för exempelvis spridning eller som skyddande kantzon i förhållande till det mer vidsträckta skogsområdet åt nordost. Det bör noteras att detta område också kommer att vara del av den planerade tunnelbanans arbetsområde.

För övriga delar av sträckan saknas sedan tidigare identifierade naturvärden. Vid detaljprojekteringen kommer det utredas om och i så fall i vilken mån de alléer som finns inom den aktuella sträckan kommer att beröras.

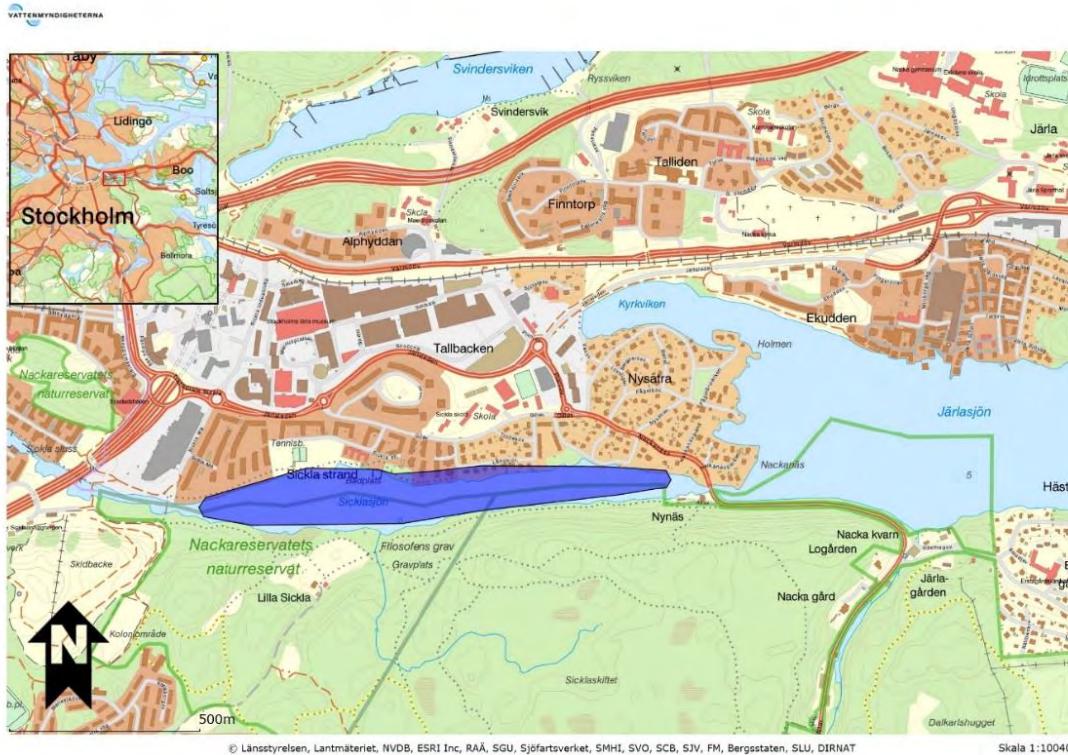
MKN för vatten (vattendirektivet)

Om markkabelförläggning genom Sicklasjön blir aktuell, krävs utredning om påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten. Påverkan på miljökvalitetsnormerna vid åtgärder som görs i vattenförekomsten måste redovisas på kvalitetsfaktornivå.

Inom ramen för EU:s vattendirektiv (2000/60/EG) har miljökvalitetsnormer för vatten utvecklats. För ytvatten innehåller normerna kvalitetskrav angående ekologisk status och kemisk status. För grundvatten finns kemiska och kvantitativa kvalitetskrav. Normer finns även för konstgjorda och kraftigt modifierade vattenförekomster, exempelvis vattenkraftdammar. Som huvudregel ska alla vattenförekomster uppnå normen om god status till 2021 och statusen

får inte försämrmas. För vissa parametrar finns undantag i form av mindre stränga krav alternativt tidsfrist till 2027.

Sicklasjön är en utpekad vattenförekomst (SE657791-163223)¹, se Figur 22. Den ekologiska statusen² för Sicklasjön är *Måttlig ekologisk status*. Den kemiska statusen är *Uppnår ej god status, både med och utan överallt överskridande ämnen*.



Figur 22. Sicklasjön är en utpekad vattenförekomst (SE657791-163223). Källa: Vattenmyndigheterna

Beslutade miljökvalitetsnormer³ för denna vattenförekomst är *God ekologisk status 2027* och *God kemisk ytvattenstatus, med undantag i form av mindre stränga krav för Bromerad difenyleter och Kvicksilver och kvicksilverböningar samt med undantag i form av tidsfrister till 2027 för Antracen, Kadmium och kadmiumföreningar, och Bly och blyföreningar*.

De miljöproblem som tas upp för Sicklasjön är:

- Övergödning på grund av belastning av näringssämnen.
- Förorenade sediment: där ämnena kvicksilver, kadmium, bly och antracen⁴ har uppmätts i höga halter.

¹ <http://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE657791-163223>

² Statusklassning är en bedömning av hur vattnet mår nu.

³ Inom vattenförvaltningen används miljökvalitetsnormer för att ange krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt

⁴ Dessa ämnena ackumuleras i fettvävnader hos djur och människor och är mycket hälsoskadliga vid höga halter och är cancerframkallande.

- Förändrade habitat genom fysisk påverkan: status för hydromorfologiska kvalitetsfaktorer⁵ indikerar miljöproblem⁶.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Alternativet går inledningsvis genom en brant med ädellövskog och blandskog med inslag av äldre ekar och tallar, se figur 23. Branten utgör en ekologisk värdekärna⁷ och är en viktig del av spridningssambandet för värdefull skog mellan Nackareservatet och Årtaskogen.

Ledningspassagen sker via den tänkta gång- och cykelbanan som Stockholms stad planerat i samband med utbyggnaden av Hammarbyhöjden. Därefter går alternativet antingen norr eller söder om Hammarbybacken. För alternativet norr om Hammarbybacken passeras yngre skog, med inslag av äldre träd. För alternativet söder om Hammarbybacken passeras

Hammarbyskogen via samma tänkta gång- och cykelbana. Skogen utgörs av barr- och blandskog av hög kvalitet, innefattar våtmarker samt grova träd som mätts in⁸. Vidare passeras området kring idrottsplatsen, som utgörs av blandskog med inslag av värdefulla barrträd och ädellövträd. Området angränsar till Nackareservatet och utgör tillsammans med ädellövsbranten och Hammarbyskogen en viktig del av spridningssambandet mellan Nackareservatet och Årtaskogen.



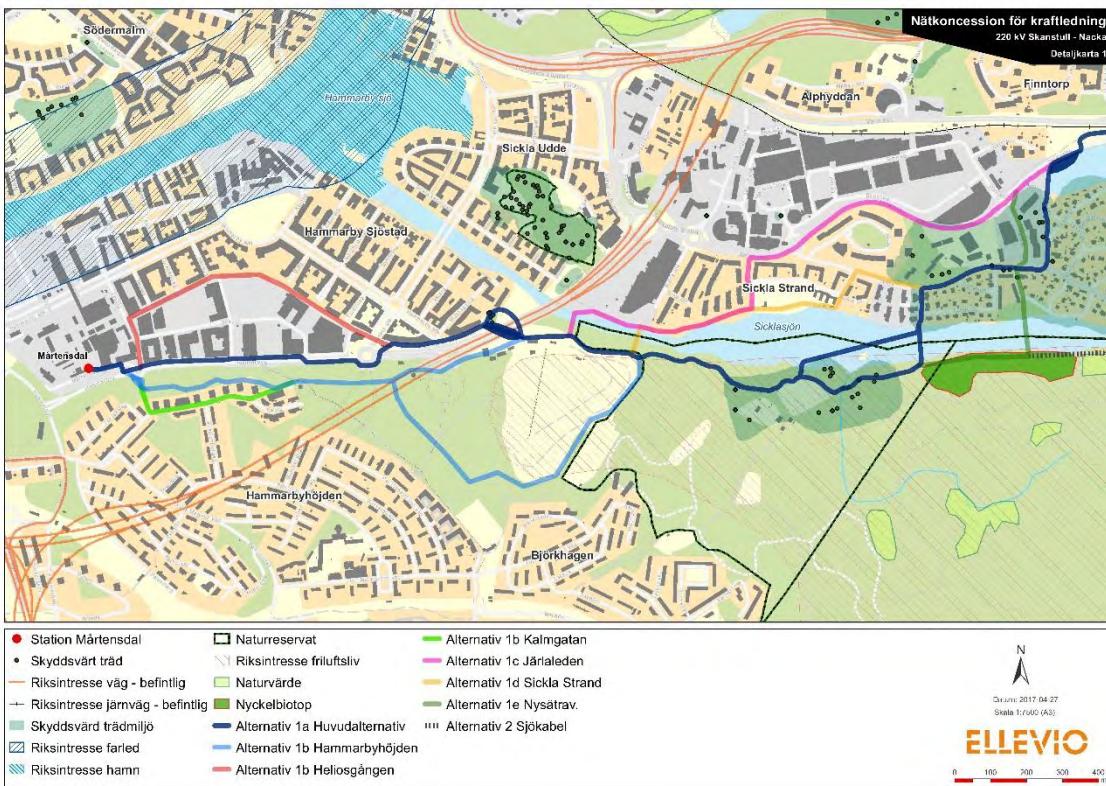
Figur 23. Skogsområde mellan Hammarbyvägen och Kalmgatan.

⁵ Kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd är en beskrivning av de fysiska förhållanden som råder i en vattenförekomst och hur de avviker i förhållande till ett referenstillstånd med ingen eller mycket lite mänsklig påverkan.

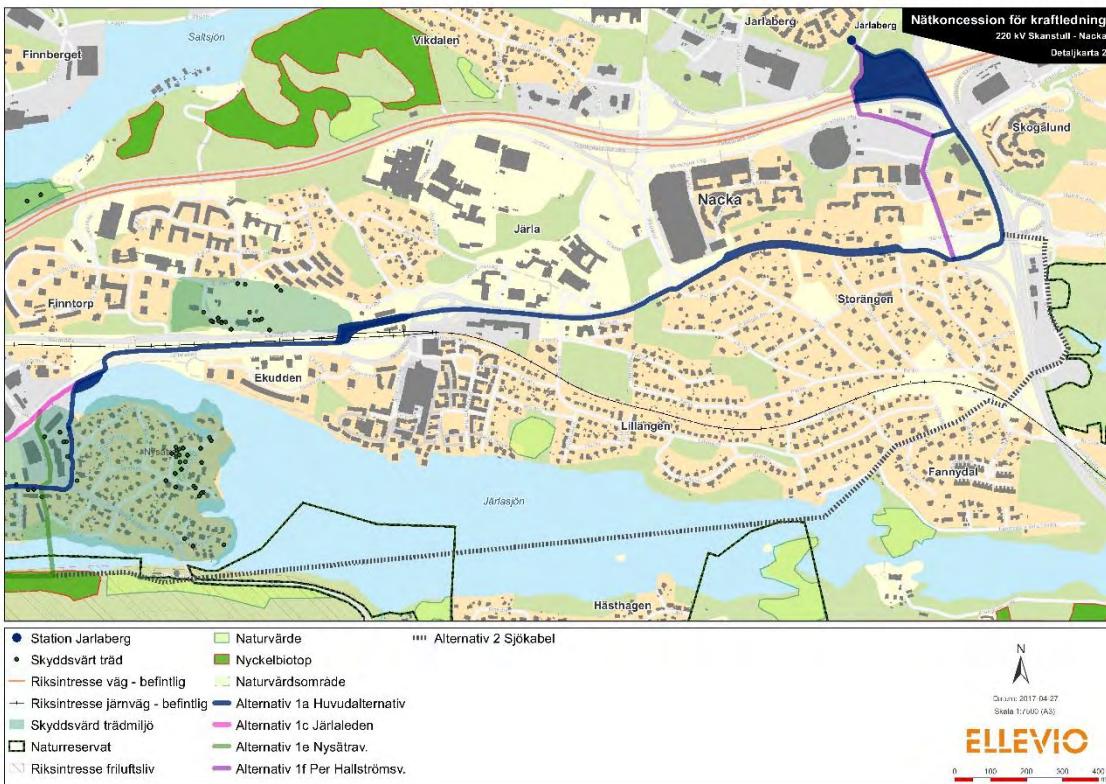
⁶ Vattenförekomstens status är bedömd som otillfredsställande för kvalitetsfaktorn Morfologiskt tillstånd i sjöar. Bedömningen är en sammanvägning av parametrarna 7.5 Närområdet runt sjöar och 7.6 Svämplanternas strukturer och funktion i sjöar.

⁷ Ett värdefullt naturområde som har goda förutsättningar att hysa god biologisk mångfald och skyddsvärda arter. Exempel på värdelement är olika ekologiska strukturer/funktioner som gamla träd, död ved, hålträd, förekomst av blockrika branter, klippväggar, brynmiljöer eller andra småhabitat.

⁸ Stockholms stad/Ekologigruppen 2015. Gröna strategier. Underlag för planering.



Figur 24. Detaljkarta 1 med riksintressen och skyddsvärda naturområden över Stockholm.



Figur 25. Detaljkarta 2 med riksintressen och skyddsvärda naturområden i Nacka.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet går längs befintlig väg i bostadsområde Hammarbyhöjden och omges av de västliga delarna av Hammarbyskogen. I och med placeringen i befintlig väg bedöms inga specifika naturvärden beröras.

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet går längs med befintliga vägar och gång- och cykelvägar genom bostadsområden inom Hammarby sjöstad. Alternativet passerar mindre områden med grönytor längs med gång- och cykelbanan, men inga specifika naturvärden. Vid detaljprojekteringen kommer det utredas om och i så fall i vilken mån de alléer som finns inom den aktuella sträckan kommer att beröras.

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativ 1c passerar Sickla kanal och de träd som står vid strandkanterna vartefter ledningsdragningen fortsätter längs befintlig gång- och cykelbana. Vägen kantas av lövträd och går parallellt med Sicklasjön fram till tennisbanan, där alternativet viker av norrut. Vid Näsätra passerar alternativet norr om ett område med skyddsvärd trädmiljö, med ett fyrtioatal skyddsvärda ekar, se Figur 25 samt Alternativ 1a. Vid detaljprojekteringen kommer det utredas om och i så fall i vilken mån de alléer som finns inom den aktuella sträckan kommer att beröras.

Alternativ 1d Sickla strand

Alternativ 1d passerar Sickla kanal och går i gemensam sträckning med 1e fram till tennisbanan. Därefter fortsätter ledningen i egen sträckning längs med strandpromenaden och viker av norrut vid badplatsen vid Sicklasjön, vidare genom Näsätra och ett område med skyddsvärd trädmiljö med ett fyrtioatal ekar, se Alternativ 1a. Vid detaljprojekteringen kommer det utredas om och i så fall i vilken mån de alléer som finns inom den aktuella sträckan kommer att beröras.

Alternativ 1e Näsätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e övergår i egen sträckning från 1a strax innan den bergsbrant som är utpekad som nyckelbiotop i Nackareservatet. Alternativ 1e passerar cirka två tredjedelar av branten längs med intilliggande gång- och cykelbana. Därefter viker ledningen av mot norr, korsar Sicklasjön och fortsätter vidare genom ett mindre grönområde med ett par bryggor med plats för mindre båtar. Området är en del av det område som utgör skyddsvärd trädmiljö i Näsätra, se Alternativ 1a. I området som utgörs av skyddsvärd trädmiljö passeras ett utpekat skyddsvärt träd som utgörs av en gammal grov ek, se figur 21. Alternativet ansluter till 1a vid Järlaleden. Vid detaljprojekteringen kommer det utredas om i vilken mån de alléer som finns inom den aktuella sträckan kommer att beröras.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Alternativ 1f går i gemensam sträckning med Alternativ 1a fram till Värmdövägen i höjd med nordöstra Storängen, där det viker av norrut genom Per Hallströms väg mot terminalstationen. För detta alternativ finns inga sedan tidigare identifierade eller beskrivna naturvärden. Vid detaljprojekteringen kommer det utredas om och i så fall i vilken mån de alléer som finns inom den aktuella sträckan kommer att beröras.

Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 går inledningsvis som en markförlagd ledning i Nackareservatet och fortsätter fram till en skarvplats strax söder om Nackanäsbron vid Ältavägen, se Figur 25. Där övergår ledningen till sjökabelförband genom Järlasjön och vidare i nordöstlig riktning för landtagning vid en skarvplats vid korsningen Storängens strandväg och Fannydals strandväg.

Järlasjön är Nackas största sjö. Den ligger i en öst-västlig sprickdal och delas av ett smalt sund i två bassänger. Den inre delen av sjöns västra bassäng kallas Sicklasjön. Den största och djupaste bassängen (ca 23 m) ligger mellan Kranglan och Nackanäs. Sjön är näringssrik och siktdujet är litet (1,0–2,5 meter). Syrebrist uppträder ofta i bottenvattnet runt 10 meters djup. Sjön har fått ta emot föroreningar från omkringliggande hushåll och industrier under lång tid och både näring och höga halter av tungmetaller har därför ansamlats i sedimenten vid bottnen. Längs med strandkanten växer exempelvis vass och andra näringsgynnade arter, i övrigt är växtligheten i sjön sparsam, beroende på att den är djup också nära stränderna. Fiskbeståndet består av bland annat gädda, abborre, braxen, björkna, mört, sarv, sutare, ruda och löja. Vid kommunens senaste provfiske hittades bland annat den sällsynta fisken nissöga och musselarten allmän dammussla⁹.

Om alternativet med sjökabelförläggning genom Järlasjön blir aktuellt, krävs utredning om påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenforekomsten Sicklasjön, som ligger nedströms Järlasjön. Påverkan på miljökvalitetsnormerna vid åtgärder som görs i vattenforekomsten måste redovisas på kvalitetsfaktornivå, se Alternativ 1a ovan.

Från landtagningen vid korsningen Storängens strandväg och Fannydals strandväg och vidare till skarvplatsen vid Värmdövägen saknas sedan tidigare identifierade naturvärden.

6.2.2 Miljöpåverkan

Alternativ 1a Huvudalternativ

För de ekar som står strax innan alternativet korsar Södra länken, bedöms risk för avverkning och/eller skada på rotsystem föreligga för några av träden. Området är litet, och träden bedöms därför svåra att undvika helt och hållt.

Avseende det område som pekats ut som skyddsvärd trädmiljö i Nackareservatet kommer, om den första varianten av alternativet blir aktuell, påverkan på de skyddsvärda träden troligen att kunna undvikas, men med en längre passage över Sicklasjön som följd. Om den andra varianten blir aktuell kan ett antal träd komma att beröras men med en kortare passage över Sicklasjön.

Intråget i Nackareservatet innebär även att naturvärden utöver de som beskrivs ovan kan komma att beröras. I samband med detaljprojektering och utformandet av MKB:n behöver en naturvärdesinventering göras för att fastställa vilka värden som berörs och hur dessa i så långt det är möjligt att kunna undvikas. För intrång i Nackareservatet behövs dispens från naturreservatsföreskrifterna och söks hos Stockholms stad, som förvaltar reservatet.

⁹ <http://www.nacka.se/boende-miljo/natur-och-parker/sjöar-och-kustvatten/jarlasjon/>

Även vid Nysätra kan enstaka skyddsvärda träd beröras, exempelvis om rotsystemet breder ut sig under berörda vägar. Flest skyddsvärda träd finns strax innan korsningen Gillevägen/Planiavägen och vid gång- och cykelbanan som passerar Kyrkviken vid Järlasjö.

Vid passagen under Värmdöleden kan träd behöva avverkas på bågge sidor om vägen. På den södra delen av leden rör det sig om träd som växer på en grönya mellan Värmdöleden, trafikplats Skvaltan och Saltsjöbadleden. På den norra sidan rör det sig om träd i kanten av ett större skogsområde, som i sin tur övergår i ett naturvårdsområde och Nyckelvikens naturreservat. Som nämnts under avsnitt 6.2.1 Förutsättningar, kommer detta område utgöra arbetsområde för planerad tunnelbana, vilket innebär att en påverkan av området kommer att ske oavsett den planerade markkabelförläggningen.

För att minimera risken för negativ påverkan på träd, finns en rad generella skyddsåtgärder som kan tillämpas. Bland dem kan nämnas anpassningar avseende markkabelschakt och inhägnad av stammar. Om avverkning inte kan undvikas kan grova avverkade träd med fördel läggas som död ved vid lämpliga platser. I MKB:n kommer mer specifika skyddsåtgärder att beskrivas både avseende träd och andra eventuella naturvärden.

Förläggning av en sjöförlagd ledning över Sickla kanal kan medföra en försämrad vattenkvalitet på grund av temporär uppgrumling av sediment. Kabelförläggningen måste göras på ett sådant sätt att vattenkvaliteten inte försämrar och inte heller försvårar förbättring av vattenförekomsten Sicklasjöns ekologiska och kemiska status. Vattenmiljön, och hur sjökabelanläggning kan komma att påverka vattenmiljön, kommer att utredas vidare i kommande MKB och ansökan om vattenverksamhet. Sjömätning och limnisk inventering för att identifiera möjlig förekomst av värdefulla biotoper och organismer är exempel på undersökningar som kan genomföras.

I den mån alléer berörs längs med sträckan kommer dispens från det generella biotopskyddet att sökas hos Länsstyrelsen.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Passagen genom branten med ädellövträd och blandskog söder om Hammarbyvägen kan innebära avverkning av ett mindre antal träd alternativt ge upphov till skada på rotsystemen för närliggande träd. Förutsatt att alternativet kan följa den gång- och cykelbana som planeras i och med planerad nybyggnation längs med Hammarbyvägen, bedöms ledningen inte bidra till ytterligare försvagning av det ekologiska sambandet utöver det som den planerade bebyggelsen bedöms medföra¹⁰. Möjligtvis kommer negativ påverkan på ett antal träd längs med den planerade gång- och cykelbanan föreligga, om det visar sig att ytterligare markbredd krävs för schakten. Om den planerade bebyggelsen inte blir av, kommer förläggningen av ledningen innebära att ett större antal träd sannolikt behöver avverkas. Om det norra alternativet av 1b Hammarbyhöjden blir aktuellt, bedöms påverkan som något mindre i och med att sträckan omges av yngre träd.

¹⁰ Stockholms stad, 2015. Gröna strategier. Underlag för planering, Hammarbyhöjden.

Alternativ 1b Kalmgatan

Ingen negativ påverkan med avseende på naturvärden bedöms uppkomma vid alternativ 1b Kalmgatan.

Alternativ 1b Heliosgången

Ingen negativ påverkan med avseende på naturvärden bedöms uppkomma vid alternativ 1b Heliosgången. I den mån alléer berörs längs med sträckan kommer dispens från det generella biotopskyddet att sökas hos Länsstyrelsen.

Alternativ 1c Järlaleden och Sickla strand

Vid passage av Sicklakanalen kan enstaka träd behöva avverkas vid respektive sida om kanalen. I övrigt bedöms inga specifika naturvärden beröras inom sträckan. I den mån alléer berörs längs med sträckan kommer dispens från det generella biotopskyddet att sökas hos Länsstyrelsen.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Passagen längs med nyckelbiotopen i Nackareservatet innebär att ett antal träd sannolikt behöver avverkas i nyckelbiotopens kant i samband med markkabelschakten. Efter passagen av Sicklasjön kan på den norra sidan av sjön enstaka träd behöva avverkas. Strax före korsningen Nysätravägen/Gillevägen föreligger risk för påverkan av en ek med en omkrets på drygt 480 cm, ett så kallat jätteträd. Detaljprojekteringen får visa om handschakt kan vara en möjlig skyddsåtgärd för att minska risken för påverkan på ekens rotsystem. I den mån alléer berörs längs med sträckan kommer dispens från det generella biotopskyddet att sökas hos Länsstyrelsen. Även på denna sträcka finns utrangerade kablar som kommer tas bort om alternativet väljs.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Längs med Alternativ 1f bedöms inga särskilda naturvärden finnas utöver trädalléer längs med alternativets vägkanter. Vid detaljprojektering kommer det visas om träd berörs eller ej och således om dispensansökan från det generella biotopskyddet behövs.

Alternativ 2 Sjökabel

Längs med stigen i Nackareservatet kan avverkning av träd behövas i ett stråk intill stigen fram till skarvplatsen där alternativet övergår i sjökabel. Relevanta naturvärden längs sjökabelsträckningen antas vara begränsade till grundare bottenhabitat (vattendjup ≤ 4 m), vilka enbart kommer att tas i anspråk vid landfästena. Anläggandet av tre sjökabelförband innebär grävning av ett sjökabeldike som upptar vardera en bredd av ca 5 m ut till ett vattendjup av drygt 3 m. Detta innebär en tillfällig förlust av potentiella bottenhabitat. Om detta alternativ blir aktuellt kommer bottenundersökningar att genomföras för att identifiera möjliga bottenhabitat och vidare för respektive plats lämpliga skyddsåtgärder.

Förläggning av sjökabel kan medföra en försämrad vattenkvalitet på grund av temporär uppgrumling av sediment. Detta kan ske till följd av grävning av sjökabeldiken nära

strandkanten, i marginell omfattning även till följd av förläggning av sjökabelförband direkt på sjöbotten, samt genom förläggning av mekaniskt skydd på kablar (till exempel betongmattor). Grumling i vatten kan påverka vattenlevande organismers livsbetingelser. Exempelvis kan musslor kvävas av långvariga grumlingsförhållanden. Det tillfälligt minskade sikt djupet som uppstår kan också lokalt påverka tillväxten av fotosyntetiserande planktonalger, alger och kärlväxter.

Kabelförläggningen måste göras på ett sådant sätt att vattenkvaliteten inte försämras och inte heller försvårar förbättring av vattenforekomsten Sicklasjöns ekologiska och kemiska status. Spridning av sediment under anläggningsskedet kan begränsas med skyddsåtgärder såsom som användandet av siltgardiner (skyddsdukar).

Vattenmiljön, och hur sjökabelanläggning kan komma att påverka vattenmiljön, kommer att om alternativet väljs utredas vidare i kommande MKB till en ansökan för vattenverksamhet. Sjömätning och limnisk inventering för att identifiera möjlig förekomst av värdefulla biotoper och organismer är exempel på undersökningar som kan genomföras.

6.3 Kulturmiljö

6.3.1 Förutsättningar

Alternativ 1a Huvudalternativ

Den föreslagna sträckningen för Alternativ 1a passerar norr om *Hammarby Radiolänktorn*, (se figur 27 och bilaga 1, detaljkarta 1) som Stockholms Stadsmuseum anser är särskild värdefull. Alternativ 1a går även förbi *Stockholm Slamstationen 1* och *Hammarby Backens Stuga* (se bilaga 1, detaljkarta 1) som har en positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde enligt Stockholms Stadsmuseum. Det finns uppgifter om att en enhet under namnet *Sundstugan* funnits i närheten, se bilaga 1, detaljkarta 1. Området är kraftigt förändrat och spår efter stugan är inte tydliga.

Alternativ 1a kommer sedan in i Nackareservatet och i området kring Lilla Sickla gård, som har pekats ut av Stockholms stadsmuseum som kulturhistoriskt värdefullt, se figur 26 och bilaga 1, detaljkarta 2. Området anses ha varit befolkat sedan medeltiden. Ledningen angränsar även till torpet Brännkyrka 257:1 som klassas som lägenhetsbebyggelse, se bilaga 1, detaljkarta 2.

Alternativ 1a korsar sedan över Sickasjön med två olika förslag. Sjön har inte utretts för marinarkeologiska lämningar och tidigare kända fynd saknas. På Sicklasidan tangerar ledningen ett minde område av lokalintresse för kulturmiljövärde 34 *Nysätra* (se bilaga 1, detaljkarta 2) och angränsar till fyndplats för kulturlämning *Nacka 83:1*, ett stenröse som nu är borttaget, se bilaga 1, detaljkarta 3. Nysätra består av ett radhusområde uppfört 1943 efter ritningar av Sven Bäckström och Leif Reinius. Vidare kommer ledningen i kontakt med Riksintresseområdet för kulturmiljövård *Storängen [AB 54]*, se bilaga 1, detaljkarta 4. Området består av ett villasamhälle som speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal i planering och utformning. Samma område sammanfaller med ett område av lokalintresse för kulturmiljövärde 30 *Storängen*, se bilaga 1, detaljkarta 4. Alternativet följer sedan Värmdövägen och passerar i

utkanten av med Riksintresse för kulturmiljövård *Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58,J]*, se bilaga 1, detaljkarta 5. Området består av en farledmiljö utmed inlopp till Stockholm via Vaxholm. Alternativ 1a tangerar ett skogsområde på södra delen av riksintresset. Delar av en äldre väg som kopplade samman Nyckelviken med Sickla och Skuru kan finnas kvar norr om Värmdöleden och väster om den förslagna ledningssträckan. Vägen kan ses på en karta över Sickla Ön från 1774.



Figur 26. Sickla gård i Nackareservatet.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Alternativ 1b Hammarbyhöjden viker av mot sydost strax efter stationen och fortsätter i grönområden söder om Hammarbyvägen. Alternativet passerar strax norr om *Hammarby Radiolänktorn*, som Stockholms Stadsmuseum anser är särskilt värdefullt, se figur 27. Vidare fortsätter ledningen norr eller söder om Hammarbybacken för att ansluta till Alternativ 1a vid Sickla kanal. Om alternativet istället går norr om Hammarbybacken kommer ledningen i direkt kontakt med Stockholm Slamstation 1 som har en positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde enligt Stockholms Stadsmuseum. Inga kulturhistoriska lämningar finns registrerade söder om Hammarbybacken.



Figur 27. Hammarby radiolänktorn.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet viker av söderut från Alternativ 1b Hammarbyhöjden och följer Kalmgatan fram till Hammarbytornet. Inga kulturhistoriska lämningar finns registrerade.

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet viker av norrut från Alternativ 1a och följer Textilgatan och gång- och cykelbanan längs Heliosgången. Ledningen passerar fastigheten Påsen 10 (se figur 17) som enligt Stadsmuseet är av visst kulturhistoriskt värde.

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativ 1c korsar över Sickla kanal, känd under 1600 och 1700-talen som *Pålsundet*, se bilaga 1, detaljkarta 1. Området har inte utretts för marinarkeologiska fynd. Namnet Pål-Sundet finns på en karta från 1774 över Sicklaön och syftar till att det fanns förpälningar. Denna pålspärr för sjötrafik går tillbaka till Gustav II Adolfs tid. Alternativ 1c angränsar till område av lokalintresse för kulturmiljövärde 35 *Sickla Strand*. Sickla Strand är representativt för folkhemmet.

Alternativ 1d Sickla strand

Alternativ 1d går genom område av lokalintresse för kulturmiljövärde 35 *Sickla Strand*, se beskrivning ovan.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e Nysätravägen fortsätter från Alternativ 1a längs Nackareservatets norra strand för att sedan korsa över Sicklasjön. Redan innan alternativet når sjöns norra strand angränsar det med området av lokalintresse för kulturmiljövärde 34 *Nysätra* (se beskrivning Alternativ 1a). Alternativet kommer upp på land öster om bebyggelsen och fortsätter längs Nysätravägen och Planiavägen. Bakom husen på Planiavägen ligger det som tidigare har varit Sickla gårds gamla hagar.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Alternativ 1f gränsar till riksintresse för kulturmiljövård *Storängen [AB 54]* och lokalintresse för kulturmiljövärde 30 *Storängen* samt passerar i utkanten av riksintresse för kulturmiljövård *Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58]*, se beskrivning Alternativ 1a.

Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 korsar över Järlasjön. Sjön har inte utretts för marinarkeologiska lämningar och tidigare kända fynd saknas. Sjökabelförbandens avslutande sträckning vid korsningen Storängens strandväg och Fannydals strandväg går genom ett riksintresseområde för kulturmiljövård *Storängen [AB 54]* samt lokalintresse för kulturmiljövärde 30 *Storängen*, se beskrivning Alternativ 1a.

6.3.2 Miljöpåverkan

I byggskeendet uppstår störningar för tillgänglighet till upplevelsen av kulturmiljöer i form av begränsad framkomlighet och visuell påverkan. Den negativa påverkan för kulturmiljön kommer dock att vara temporär. Under driftskedet bedöms inga negativa konsekvenser uppstå vad gäller påverkan på kulturmiljön.

Alternativ 1a Huvudalternativ

Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden. Alternativ 1a innebär intrång i Lilla Sickla gårds utpekade område samt intrång i två riksintressen för kulturmiljövård: *Storängen* samt *Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet*. I de båda riksintressena är intråget minimalt och bedöms inte orsaka skador på riksintressets utryck eller minska dess värde. Störningar som uppstår under byggfasen kan dock komma att påverka tillgänglighet till upplevelsen av kulturmiljöerna i form av begränsad framkomlighet och visuell påverkan.

Sicklasjön har inte utretts för marinarkeologiska lämningar och innan marinarkeologiska utredningar har utförts är det svårt att göra en fullständig bedömning av påverkan på sjöns kulturmiljö.

Vid förläggning av markkabelförband kan kablarna styras bort från enskilda objekt. I de fall där man måste passera genom eller i närheten av registrerad fornlämning och utföra markarbeten kan Länsstyrelsen besluta om att arkeologiska utredningar och undersökningar ska utföras i enlighet med 2 kap. Kulturmiljölagen. Delar av den äldre väg som kopplade samman Nyckelviken med Sickla och Skuru kan finnas kvar norr om Värmdöleden. Detta område och även området vid Lilla Sickla gård bör utredas vidare, utöver en marinarkeologisk utredning vid Sicklasjön.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Alternativ 1b Hammarbyhöjden angränsar till *Hammarby Radiolänktorn*. Under anläggningsskedet kommer störningar för tillgänglighet till upplevelsen att uppstå i form av

begränsad framkomlighet och visuell påverkan. Den norra sträckningen innebär direkt intrång i *Stockholm Slamstationen 1*. Inom detta område är placeringen av ledningen viktig så att helhetsmiljön inte får en försämrad läsbarhet och förändrad karaktär under både anläggningskede och i driftskede. Verksamheten är dock i behov av ökad strömförsörjning som är en del av syftet med planerad ledningsdragning.

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet passerar fastigheten Påsen 10. Under anläggningsketed kommer störningar att uppstå i form av begränsad framkomlighet och visuell påverkan.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet angränsar till *Hammarby Radiolänktorn* (se Alternativ 1b Hammarbyhöjden).

Alternativ 1c Järlaleden

Då alternativet föreslås korsa över Sickla kanal rekommenderas en marinarkeologisk utredning. Innan denna utredning utförs är det svårt att göra en bedömning av påverkan på kulturmiljön.

Alternativ 1d Sickla strand

Intrånet i området av lokalintresse för kulturmiljövärde *35 Sickla Strand* kommer ske under byggtiden men kommer inte att orsaka skador på områdets uttryck eller minska dess värde i driftskedet då ledningen förläggs i en gång- och cykelbana.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativet innebär intrång i området av lokalintresse för kulturmiljövärde *Nysätra* men bedöms inte orsaka skador på det lokala intresset eller minska dess värde.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Alternativet gränsar till riksintresse för kulturmiljövård *Storängen* och lokalintresse för kulturmiljövärde *Storängen* samt kommer i kontakt med riksintresse för kulturmiljövård *Norra Boo - Vaxholm - Oxjupet - Lindalssundet*. Intrånet är minimalt och bedöms inte att orsaka skador på riksintressets uttryck eller minska områdenas värden.

Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 korsar över Järlasjön. Sjön har inte utretts för marinarkeologiska lämningar och innan dessa utredningar har utförts är det svårt att göra en fullständig bedömning av påverkan på Järlasjöns kulturmiljö. Sjökabelförbandens avslutande sträckning vid Fannydal går genom ett riksintresseområde för kulturmiljövård *Storängen* samt lokalintresse för kulturmiljövärde *30 Storängen*. Intrånet i riksintresset är minimalt och kommer inte att orsaka skador på riksintressets uttryck eller minska dess värde. Däremot kommer störningar temporärt att uppstå för tillgänglighet till och upplevelsen av kulturmiljöer i form av begränsad framkomlighet och visuell påverkan.

6.4 Rekreation och friluftsliv

6.4.1 Förutsättningar

Alternativ 1a Huvudalternativ

Alternativ 1a passerar norr om Hammarbybacken. Norra sidan av Hammarbybacken nyttjas under vinterhalvåret som skidanläggning, se figur 28. Backens centrala läge i Stockholm och att den erbjuder skidåkning för alla åldrar och erfarenhetsnivåer gör den till ett välbesökt utflyktsmål. År 2016 och 2017 har det hållits världscuptävling i parallellslalom i Hammarbybacken. Under sommarhalvåret nyttjas Hammarbybacken bland annat för downhillcykling och löpning. Dessutom sker, mellan maj och september, uthyrning av kajaker vid Sickla kanal bredvid Hammarbybacken.



Figur 28. Sickla kanal och Hammarbybackens skidanläggning.

Efter att ha passerat Hammarbybacken går alternativ 1a in i Nackareservatet som har stor betydelse för rekreation och friluftsliv och till stora delar sammanfaller med riksintresse för friluftsliv, se bilaga 1, detaljkarta 1-2. Nackareservatet är det mest välbesökta friluftsområdet i Sverige och i reservatet utövas en mängd friluftsverksamheter, som vandring, orientering, skidåkning, skridskoåkning, kanot, svamp- och bärplockning. Inom Nackareservatet finns ett väl utbyggt system av cykel- och promenadvägar och motorfordonstrafik är förbjuden. Det finns cirka 30 km vandringsleder, två elljusspår och tre friluftsbad. I samtliga sjöar är sportfiske med fiskekort tillåtet. Inom Nackareservatet går alternativ 1a ca 1 km längs med den gång- och cykelbana/skidspår som löper utmed Sicklasjöns södra strand för att sedan korsa Sicklasjön (två varianter av korsning) till den norra stranden och ansluter till Sickla strand vid Långsjövägen. Längs strandpromenaden finns bland annat en badplats och bryggor och området är ett betydande område för närekreation. Alternativet följer sedan Långsjövägen, Gillevägen, Gång- och cykelbanan längs med Kyrkviken och vidare västerut längs med Järlaleden. Längs Kyrkviken finns mindre grönområden för rekreation och kommunen har planer på att förstärka områdets parkmiljöer. Därefter följer alternativet befintliga vägar och gång- och cykelbanor utan egentligt friluftsliv.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Alternativ 1b Hammarbyhöjden går längs med den tänkta gång- och cykelbana som Stockholms stad planerat i samband med utbyggnaden av Sjöstadshöjden/Hammarbyhöjden (se avsnitt 5.1.1). Därefter passeras Hammarbyskogen söder om Hammarbybacken. Passagen genom skogen sker via samma tänkta gång- och cykelbanan fram mot Hammarbyhöjdens idrottsplats, med en 11-manna konstgräsplan samt löparbanor. Alternativet passerar även en lekpark (Indianparken) i anslutning till en öppen grönyta samt ett koloniområde fram till Sickla kanal. En variant av Alternativ 1b passerar istället norr om Hammarbybacken och fram till Sickla kanal.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet går längs befintlig väg i bostadsområdet utan egentliga värden för rekreation och friluftsliv.

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet går längs med befintliga vägar och gång- och cykelbanor genom bostadsområden inom Hammarby sjöstad. Alternativet passerar mindre områden med grönytor samt lekparker längs med gång- och cykelbanan.

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativ 1c viker av från Alternativ 1a i höjd med slussen i Sickla kanal. Efter passagen av Sickla kanal följer Alternativ 1c strandpromenaden som går längs med Sicklasjöns norra strand fram till tennisbanorna. Här finns även en boulebana och öppna gräsytor som nyttjas för rekreation. Från strandpromenaden når man även ett par bryggor som nyttjas för bad i Sicklasjön. Alternativ 1c passerar norr om en 7-manna konstgräsplan strax innan korsningen Järlaleden/Planiavägen.

Alternativ 1d Sickla strand

Från Alternativ 1c fortsätter Alternativ 1d längs med Sicklasjöns strandpromenaden fram till Sickla strandbad där alternativet viker av norrut. Alternativet passerar öppna gräsytor som nyttjas för rekreation. Vid Sickla strandbad finns sandstrand, bryggor och en badflotte.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e går längs med gång- och cykelbanan som går längs med den södra stranden av Sicklasjön inom Nackareservatet (se Alternativ 1a) för att sedan korsa Sicklasjön i höjd med Nysätravägen. Vid det lilla strandområdet på norra sidan av Sicklasjön finns en liten brygga som nyttjas för bad och förtöjningsplats för mindre båtar. Här finns även en öppen gräsyta som nyttjas för rekreation och lek.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Efter att alternativ 1f har passerat Värmdöleden går alternativet genom utkanten av ett större skogsområde som lite längre norrut är avsatt som naturreservat (Nyckelvikens naturreservat). Alternativ 1f passerar dock utanför naturreservatets gränser.

Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 går längs med gång- och cykelbanan i Nackareservatet (se Alternativ 1a) fram till en planerad skarvplats strax söder om Nackanäsbron vid Ältavägen. Därefter fortsätter alternativet som sjökabel i Järlasjön. Sjön nyttjas bland annat för segling, fiske och motorbåtssporter som vattenskidåkning. I Järlasjön finns även en utpekad kanotled och vintertid plogas en skridskobana på sjön. Alternativ 2 övergår återigen till en markförlagd ledning vid grönområdet vid korsningen Storängens strandväg och Fannydals strandväg. Här finns en badbrygga samt möjlig iläggningsplats för kajaker/kanoter. Vid korsningen Storängens strandväg/Lillängsvägen passerar Alternativ 2 bredvid en fotbollsplan.

6.4.2 Miljöpåverkan

I byggskedet uppstår störningar för rekreation och friluftsliv i form av begränsad framkomlighet och buller. Den negativa påverkan på rekreation och friluftsliv kommer dock att vara temporär. Nedan beskrivs kortfattat påverkan för respektive alternativ under anläggningsskedet. Under driftskedet förväntas ingen negativ påverkan ske vad gäller på rekreation och friluftsliv med avseende på markabelförband. Sjöförlagda markkabelförband kommer inte påverka båtlivet, men kan påverka möjligheten för ankring i området.

Alternativ 1a Huvudalternativ

Under anläggningsskedet kommer en ledningsdragning vid Alternativ 1a innehåra en tillfällig negativ påverkan på rekreation och friluftsliv, med avseende på framkomlighet och buller, vid de markarbeten som kommer att utföras i anslutning till Hammarbybacken, inom Nackareservatet samt arbeten vid den norra stranden av Sicklasjön. Även de arbeten som kommer att utföras vid korsning av Sicklasjön kan innehåra negativ påverkan på de friluftsaktiviteter som utövas på och vid sjön. Därutöver kan framkomligheten tillfälligt begränsas i de fall markförläggningen av kablarna kommer att ske i befintliga gång- och cykelbanor.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Under anläggningsskedet kommer en ledningsdragning vid alternativ 1b Hammarbyhöjden innehåra en tillfällig negativ påverkan på rekreation och friluftsliv vid passage genom Hammarbyskogen. Störningar, med avseende på begränsad framkomlighet och till viss del även buller kan komma att uppstå vid Hammarbyhöjdens idrottsplats, Indianparken samt koloniområdet. För den variant av Alternativ 1b som går norr om Hammarbybacken kan framkomligheten på stigar norr om backen temporärt komma att begränsas.

Alternativ 1b Kalmgatan

Ingen negativ påverkan med avseende på rekreation och friluftsliv bedöms uppstå för Alternativ 1b Kalmgatan.

Alternativ 1b Heliosgatan

Tillfälligt kan en viss störning för rekreatiommöjligheterna, med avseende på framkomlighet och till viss del även buller, längs med detta alternativ uppkomma i och med passage av mindre grönområden samt lepkärker.

Alternativ 1c Järlaleden

Under anläggningsskedet kommer en ledningsdragningen vid Alternativ 1c innehåra en tillfällig negativ påverkan på rekreation och friluftsliv, med avseende på framkomlighet och till viss del även buller, vid passage av Sickla kanal (vid slussen) och längs med den norra stranden av Sicklasjön.

Alternativ 1d Sickla strand

Under anläggningsskedet kommer Alternativ 1d innehåra en tillfällig negativ påverkan på rekreation och friluftsliv (se ovan) samt möjligheterna till bad vid den norra stranden av Sicklasjön.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Under anläggningsskedet kommer Alternativ 1e framför allt att innehåra en tillfällig negativ påverkan på rekreation och friluftsliv, med avseende på framkomlighet och till viss del även buller, vid arbeten inom Nackareservatet och arbeten vid den norra stranden av Sicklasjön. Även de arbeten som kommer att utföras vid korsning av Sicklasjön kan innehåra negativ påverkan på den friluftsaktivitet som utövas på och vid sjön.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Ingen negativ påverkan med avseende på rekreation och friluftsliv bedöms uppkomma för en ledningsdragning vid Alternativ 1f. Någon påverkan på Nyckelvikens naturreservat bedöms inte uppstå.

Alternativ 2 Sjökabel

Under anläggningsskedet kommer Alternativ 2 framför allt att innehåra en tillfällig negativ påverkan på rekreation och friluftsliv vid arbeten som kan störa framkomligheten inom Nackareservatet samt vid passagen av Järlasjön och vid skarvplatsen vid Fannydals strandväg. En sjökabel i drift kommer inte påverka båtlivet, men kan påverka möjligheten för ankring i området.

6.5 Markanvändning

Inget av alternativen berör brukad skogsmark eller odlingsmark. Det finns heller inga kända markavvattningsföretag inom berört område.

6.5.1 Förutsättningar

Alternativ 1a Huvudalternativ

Alternativ 1a följer befintliga vägar eller angränsande cykelbanor inom tätbebyggt område och verksamheter. Övrig markanvändning är sjöar, allmänna gräsytor och skogspartier. Markslagen som passeras (via vägar) utgörs inom Stockholms kommun av trädbeklädd mark med ädellövskog, hällmarkstallskog, lövsumpskog, blandskog respektive övrig skog. Vid Lilla Sickla utgörs marken av frisk gräsmark¹¹. Enligt Nacka kommuns föreskrifter om Nackareservatet ¹² utgörs markanvändningen inom berörd del av Nackareservatet i Nacka kommun av ädellövskog, övrig barrskog respektive blandskog. I den befintliga gång- och cykelbanan i Nackareservatet finns idag äldre uttjänta oljekabler på 0,6-1,0 m djup. Om alternativet väljs kommer dessa kablar att tas bort och destrueras.

Längs med Hammarby fabriksväg finns ett antal områden som pekats ut som potentiellt förurenade. Det första, som är beläget strax innan korsningen med Heliosgatan, utgörs av en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, elektroteknisk industri, grafisk industri samt verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. För det andra området, beläget strax efter korsningen med Heliosgatan, saknas uppgifter om föroreningstyp och härkomst. Vid korsningen med Virkesvägen finns potentiella föroreningar till följd av gummiproduktion och vid rondellen vid infarten till Södra länken härrör föroreningarna från drivmedelshantering respektive verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Korsningen av Sicklasjön innebär potentiell kontakt med förurenade sediment, se avsnitt 6.2.1. Vid Gillevägen/Planiavägen finns uppgifter om förurenade områden. I höjd med Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla, finns på respektive sida om Värmdövägen potentiellt förurenade områden. Området runt en verkstadsindustri, också längs med Värmdövägen, utgör ett ytterligare förenat område, liksom områden sydväst och sydost om Nacka forum samt kring Skvaltan, framförallt väster om Saltsjöbadsleden. Majoriteten av föroreningarna har uppstått till följd av drivmedelshantering, kemikalier vid bilvårdsanläggningar, verkstadsindustri eller liknande.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Alternativ 1b följer enbart befintliga eller planerade vägar och gång- och cykelbanor. Vägarna är till stor del belägna i skogsområden eller angränsar till väg 75/Trafikplats Sickla (den norra varianten) alternativt till Hammarbybacken (den södra varianten).

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet följer Kalmgatan som omges av bostäder och grönområden.

¹¹ Stockholms stad, 2006. Skötselplan för naturreservatet Nackareservatet i Stockholms stad.

¹² Nacka kommun, 2005. Nacka gårds Naturreservat i Nacka kommun. Syfte, föreskrifter, avgränsning, skötselplan. (Bilaga 2)

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet följer gång- och cykelbana och grönytor längs Heliosgången. I området pågår uppbyggnad av de nya kvarteren Påsen och Godsvagnen. Vid korsningen Textilgatan och strax innan korsningen med Heliosgatan finns uppgifter om förekomst av potentiella föroringar. Vid Textilgatan rör det sig om en grafisk industri, och vid den sistnämnda framgår inte vilken typ av föroring det rör sig om eller bakomliggande orsak. Ytterligare två föroringar som kan beröras av alternativet är belägna vid rondellen vid Södra länken. Föroringarna härrör från drivmedelshantering respektive verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativ 1c följer enbart befintliga vägar, förutom vid korsningen av Sickla kanal. Korsningen av Sickla kanal innehåller potentiell kontakt med förorenade sediment. Området kring Sickla parkering, norr om Järlaleden innehåller föroringar från industrideponi (anläggning för farligt avfall) respektive drivmedelshantering (oljegrus- och asfalsverk). Även söder om Sickla köpcentrum, söder om Järlaleden, vid fotbollsplanen, finns uppgifter om förekommande föroringar.

Alternativ 1d Sickla strand

Även detta alternativ följer uteslutande befintliga vägar, med undantag då ledningen korsar Sickla kanal där, utöver kanalen, även mer oexploaterade grönområden intill kanalen passeras.

Passagen av Sickla kanal innehåller potentiell kontakt med förorenade sediment. I övrigt finns uppgifter om möjliga föroringar där alternativet viker av norrut vid badplatsen (småbåtshamn).

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e följer befintliga vägar, undantaget passagen av Sicklasjön, då utöver vatten även trädbevuxna ytor passeras. Gång- och cykelvägen på den södra sidan om Sicklasjön angränsar i sin tur skog respektive vatten (Sicklasjön) i Nackareservatet och på den norra sidan följer alternativet asfalterad väg inom bebyggt område.

Vid gång- och cykelbanan sydväst om Kyrkviken i Järlasjön finns uppgift om förorenad mark till följd av drivmedelshantering, elektroteknisk industri samt transformatorstation.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Alternativ 1e följer befintliga vägar med undantag för passagen över Värmdöleden och grönytan vid Skvaltan trafikplats. Såsom beskrivs under Alternativ 1a, finns uppgifter om föroringar kring Skvaltan. Föröreningsnivån är som mest omfattande väster om Saltsjöbadsleden till följd av drivmedelshantering respektive industrideponier¹³.

¹³ Enligt uppgift från Miljöförvaltningen, Nacka kommun 2017-04-04.

Alternativ 2 Järlasjön

Alternativ 2 följer befintlig gång- och cykelbana inom Nackareservatets norra del. Längs med gång- och cykelbanan kan en del träd behöva avverkas, se avsnitt 6.2.1. Förläggning av ett sjökabelförband sker därefter på sjöbotten. För förekomst av förureningar och rådande MKN, se avsnitt 6.2.1.

6.5.2 Miljöpåverkan

Avseende de uppgifter som finns om potentiella förureningar inom området, har Nacka kommun bekräftat förekomst för ett antal av de områden som finns utpekade som potentiellt förurenade områden. För de områden som berörs och där bekräftelse om förureningsstatus eventuellt saknas, kommer provtagning att behöva göras och skyddsåtgärder att vidtas i samband med en kabelförläggning. I miljökonsekvensbeskrivningen kommer specifikt att redovisas för vilka områden som uppgifter om förureningar bekräftats och för vilka områden provtagning bör ske för att fastställa förekomst.

Avsaknad av markavvattningsföretag innebär att ingen negativ påverkan förväntas uppstå som berör denna aspekt.

Alternativ 1a Huvudalternativ

Eftersom Alternativ 1a till allra största del följer befintliga vägar, kommer endast en mindre del obebyggd mark att behöva tas i anspråk. Inom de områden som berörs, fordras en cirka två meter bred kabelgata samt cirka 10 meter tillfälligt arbetsområde. Efter kabelförläggningen kommer stigar, grus- och asfaltsvägar att återställas till ursprungligt skick. Även andra ytor som exempelvis sådana belagda med gräs kan återställas. Däremot kommer inte träd att kunna återplanteras direkt ovan eller i anslutning till schaktområdet eftersom marken behöver vara åtkomlig för eventuella framtida underhålls- och reparationsarbeten.

Förekomst av markförureningar längs med sträckan innebär att det föreligger risk för spridning av dessa från schaktområdena, framförallt vid kraftig nederbörd eller annan markavrinning som kan föra med sig förureningar. Föra att hindra spridning behöver därför åtgärder vidtas.

Åtgärderna kan exempelvis innehålla provtagning av sediment, borttransportering av förurenade massor för omhändertagande vid lämplig mottagningsstation samt återfyllnad av massor som faller under riktvärdena för mindre känslig markanvändning. När dessa åtgärder är uppfyllda bedöms positiv miljöpåverkan uppstå till följd av att förureningarna avlägsnats. Mer omfattande undersökningar avseende markförureningar och åtgärdsförslag kommer att utföras inför det slutgiltiga MKB-dokumentet.

Vid passagen av Sicklasjön kan förureningar i sedimenten frigöras i vattnet till följd av strandnära markschakt. Övrig grumling bedöms som begränsad då ledningen kommer att läggas på botten eller i rör utan att schaktning eller nedspolning görs. Kabelförbanden kommer däremot att få ett mekaniskt skydd med t.ex. grus. Därmed bedöms också risken för negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten Sicklasjön (SE657791-163223) som liten, se avsnitt 6.2.1.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Under förutsättning att planerad gång- och cykelbana anläggs, följer alternativet uteslutande befintliga vägar. Det går i dagsläget inte att utesluta att en viss breddning kan behöva ske för schakt- och arbetsområde, vilket innebär risk för avverkning för träd som står i nära anslutning till vägen. Om planerad gång- och cykelbana inte anläggs, kommer en större avverkning av träd att ske längs med de sträckor som i dagsläget går genom skogspartier till förmån för schakt- och arbetsområde. Om den norra varianten istället väljs, är sträckan som utgör av mer oexploaterad mark kortare i jämförelse med den södra. För både den norra och den södra varianten kommer bergröpning att behöva ske där markförhållanden inte tillåter grävning.

Alternativ 1b Kalmgatan

Eftersom Alternativ 1b Kalmgatan till allra största del följer befintliga vägar, kommer endast en mindre del obebyggd mark att behöva tas i anspråk, se Alternativ 1a.

Alternativ 1b Heliosgången

Eftersom Alternativ 1b Heliosgången till allra största del följer befintliga vägar, kommer endast en mindre del obebyggd mark att behöva tas i anspråk, se Alternativ 1a.

Förekomst av markföroringar längs med sträckan innebär att det föreligger risk för spridning av dessa från schakt- och arbetsområden, framförallt vid kraftig nederbörd eller annan markavrinning som kan föra med sig föroringar. För föreslagna skyddsåtgärder, se Alternativ 1a.

Alternativ 1c Järlaleden

Vid passagen av Sickla kanal kan föroringar i sedimenten frigöras i vattnet till följd av grumling. I denna del av kanalen kan muddring behöva utföras för att nå önskat ledningsdjup alternativs utföras med styrd borrhning. Detta innebär att grumlingen förväntas bli större än för övriga alternativ, där passage sker på djupare nivåer utan muddring. Med erforderliga skyddsåtgärder förväntas risken för spridning av förorenade sediment minska.

Förekomst av markföroringar längs med sträckan innebär att det föreligger risk för spridning av dessa från schakt- och arbetsområdena, framförallt vid kraftig nederbörd eller annan markavrinning som kan föra med sig föroringarna. För att hindra spridning behöver därför åtgärder vidtas. Åtgärderna innehåller exempelvis provtagning av sediment, borttransportering av förorenade massor för omhändertagande vid lämplig mottagningsstation samt återfyllnad av massor som faller under riktvärdena för mindre känslig markanvändning. När dessa åtgärder är uppfyllda bedöms positiv miljöpåverkan uppstå till följd av att föroringarna avlägsnats.

Alternativ 1d Sickla strand

Vid passagen av Sickla kanal kan föroringar i sedimenten frigöras i vattnet till följd av grumling, se Alternativ 1c ovan. Se även Alternativ 1c för påverkansrisk och möjliga åtgärder avseende förekomst av markföroringar.

Alternativ 1e Nysätravägen/Kyrkviken

Passagen på befintlig väg längs med skogspartiet i Nackareservatet innebär att träd kan komma att avverkas samt viss bergsprängning (se även under avsnitt 6.2 Naturmiljö) för att få plats med schakt- och arbetsområde. Träd kommer inte att kunna återplanteras på eller i direkt anslutning till schaktområdet, vilket innebär att vägen mellan vatten och skog kommer att bli något bredare.

Vid passagen av Sicklasjön kan föroreningar i sedimenten frigöras i vattnet till följd av grumling. Grumlingen bedöms som begränsad till strandnära kabelschakt då ledningen kommer att läggas på botten utan vare sig schaktning eller nedspolning, se Alternativ 1a ovan. Därmed bedöms risken för negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten Sicklasjön (SE657791-163223) som liten.

Alternativ 1f Per Hallströms väg

Förekomst av markförningar längs med sträckan (kring Skvaltan) innebär att det föreligger risk för spridning av dessa från schakt- och arbetsområdena, framförallt vid kraftig nederbörd eller annan markavrinning som kan föra med sig föroreningarna. Föra att hindra spridning behöver därför åtgärder vidtas. Åtgärderna innefattar exempelvis provtagning av sediment, borttransportering av förorenade massor för omhändertagande vid lämplig mottagningsstation samt återfyllnad av massor som faller under riktvärdena för mindre känslig markanvändning. När dessa åtgärder är uppfyllda bedöms positiv miljöpåverkan uppstå till följd av att föroreningarna avlägsnats.

Alternativ 2 Sjökabel

För påverkan till följd av trolig avverkning av träd samt för risk för påverkan respektive åtgärder till följd av föroreningar i vattenmiljön, se Alternativ 1a resp 2 under avsnitt 6.2.2.

6.6 Infrastruktur

6.6.1 Förutsättningar

Alternativ 1a Huvudalternativ

Efter att Alternativ 1a går ut från stamstation Skanstull i Mårtensdal följer ledningen Hammarby Fabriksväg. Alternativ 1a korsar sedan över Södra länken (väg 75) genom styrd borrring, alternativt i ekodukten på Hammarby fabriksväg. Södra länken är en väg med riksintresse av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Vägen ansluter till utpekad kombiterminal av riksintresse. Södra länken är en del av den ofullbordade ringen kring Stockholms innerstad och förbinder E4/E20 med väg 226, väg 73 och väg 222, och består till större delen av en 4,6 kilometer lång tunnel. Vidare följer Alternativ 1a Nackanäsvägen (del av väg 260) och Järlaleden. Alternativ 1a korsar under Saltsjöbanan i höjd med station Saltsjö-Järla, se figur 29. Saltsjöbanan är utpekat som ett riksintresse för järnväg och av särskild regional betydelse. Stora investeringsåtgärder planeras längs Saltsjöbanan, bland annat ska banan moderniseras och dessutom byggs Tvärbanan och Saltsjöbanan ihop till ett system. Därefter följer Alternativ 1a Värmdövägen i ca 1,7 km. Enligt *Utvecklad strukturplan för Nacka*

stad föreslås även förtätning på flera platser längs föreslagen ledningssträckning. Här framgår att Värmdövägen kan göras om till huvudgata med gång- och cykelbanor och alléer, detta kan komma i konflikt med och minska utrymmet för ledningen. Vidare följer Alternativ 1a Saltsjöbadsleden och korsar under väg 222, Värmdöleden, som är ett riksintresse med särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Väg 222 är den enda större vägen ut från Nacka och Värmdö, som tillsammans har mer än 100 000 invånare, till resten av Stockholmsregionen och är därmed en mycket viktig väg för arbetspendling.



Figur 29. Passage under järnvägen vid station Saltsjö-Järla, ledningsdragningen fortsätter sedan längs med gång- och cykelbanan.

Alternativ 1b Hammarbyhöjden

Från Mårtensdal korsar Alternativ 1b Hammarbyvägen och följer grönstråket längs Sjöstadshöjden/Hammarbyhöjden. Alternativet passerar en tunnelmynning ut från Södra Länken (väg 75), se figur 30, och passerar Stockholm Vatten och Avfall ABs Sicklaanläggning. Ledningen rundar sedan söder eller norr om Hammarbybacken för att ansluta till Alternativ 1a vid Sickla kanal.



Figur 30. Tunnelmynning av Södra länken.

Alternativ 1b Kalmgatan

Alternativet viker av söderut från Alternativ 1b Hammarbyhöjden och följer Kalmgatan fram till Hammarbytornet (radiolänktorn).

Alternativ 1b Heliosgången

Alternativet viker av norrut från Alternativ 1a och följer Textilgatan och gång- och cykelbanan längs Heliosgången. Alternativet ansluter till Alternativ 1a vid Södra länken (väg 75).

Alternativ 1c Järlaleden

Alternativ 1c viker av från Alternativ 1a i höjd med slussen vid Sickla kanal, se figur 31.

Alternativ 1c följer sedan Järlaleden (del av väg 260) ca 800 m fram till korsningen Järlaleden/Planiavägen. På denna sträcka av Järlaleden finns planer som kan ändra utseendet på vägen med mer planteringar och gång- och cykelbanor. Vid korsningen Järlaleden/Planiavägen ansluter Alternativ 1c till Alternativ 1a.

Alternativ 1d Sickla strand

Alternativ 1d viker av från Alternativ 1a i höjd med Sickla kanal och ansluter igen till Alternativ 1a vid Gillevägen. På den sträcka av Alternativ 1d som inte är gemensam med Alternativ 1a berörs inga större vägar.

Alternativ 1e Nysätravägen/Planiavägen

Alternativ 1e viker av från Alternativ 1a inom Nackareservatet och följer Nysätravägen och Planiavägen för att sedan ansluta igen till Alternativ 1a vid Järlaleden i höjd med Kyrkviken.



Figur 31. Sickla sluss för passage mellan Hammarby sjö och Sicklasjön.

Alternativ 1f Per Hallströmsväg

Alternativ 1e följer Alternativ 1a fram till nordöstra Storängen, där det viker av norrut mot terminalstationen längs med Per Hallströms väg och Skvaltans väg, se figur 32. Precis som Alternativ 1a så korsar Alternativ 1e under Värmdöleden, men här går ledningen parallellt med en befintlig gång- och cykeltunnel, se figur 33.



Figur 32. Grönstruktur mellan avfarten från Värmdöleden och Skvaltans väg.



Figur 33. Gång- och cykeltunnel under Värmdöleden.

Alternativ 2 Sjökabel

Alternativ 2 fortsätter längs södra stranden från Alternativ 1e fram till Nackanäsbron där den korsar Ältavägen och övergår i ett sjökabelförband. Ledningen går sedan genom villaområdet Fannydal ut till Saltsjöbadsleden och passerar järnvägen strax öster om Storängens station. Alternativ 2 ansluter till Alternativ 1a i höjd med Värmdövägen.

6.6.2 Miljöpåverkan

Alternativ 1a-f

Alla utredda alternativ berör mer eller mindre tätbebyggda områden och är framförallt förlagda till större vägar och gång- och cykelbanor. Vägarna utgör viktiga trafiknoder och i byggskedet av markkabelförläggningen kan framkomligheten temporärt begränsas.

Förläggningen sker etappvis per kabellängd, och schakten fylls igen och återställs allt eftersom vilket gör vägen successivt körbart. Framkomligheten för trafiken kommer att påverkas i olika omfattning genom t.ex. begränsning av antalet körfält, avsmalnade körfält, hastighetsbegränsningar, skytteltrafik och omdirirering av trafiken. Markförläggningen påverkar också cykelpendlingen då ledningen läggs i gång- och cykelbanor.

De riksintressen för väg och järnväg som finns i området, Södra länken (väg 75), Värmdöleden (väg 222) och Saltsjöbanan korsas alla av Alternativ 1a, men deras värde kommer inte påverkas av ledningen. Viss bergsprängning kommer att krävas vid Saltsjöbadsleden.

Sicklasjön berörs under anläggningsskedet genom nedläggning av sjöförlagda markkabelförband vilket medför en temporär ökning av trafik till sjöss av arbetsbåtar som kan komma att krävas för att transportera och anlägga ledningen för den aktuella sträckan. Ledningen i drift kommer inte påverka båtlivet, men kan påverka möjligheten för ankring i området.

Sammantaget kommer ledningsdragningen ge stor temporär påverkan under byggskedet. Samtidigt sker stora infrastruktursatsningar i kommunerna och för att minimera och förhindra påverkan krävs bland annat samordning med andra ledningsägare. Exempelvis finns planer på förtätning kring Värmdövägen som kräver ledningssamordning.

Alternativ 2 Sjökabel

Sickla- och Järlasjön berörs under anläggningsskedet genom nedläggning av sjökabelförband vilket medför en temporär ökning av trafik till sjöss av pråmar och andra typer av arbetsbåtar, som krävs för att transportera och anlägga ledningen inom den aktuella sträckan. En sjökabel i drift kommer inte påverka båtlivet, men kan påverka möjligheten för ankring i området.

7 Sammanfattning

Detta dokument utgör underlag för samråd inför koncessionsansökan för linje och ansökan om vattenverksamhet för en ny ledning mellan Skanstull och Nacka. För att finna ett alternativ som ger så liten samlad påverkan på boendemiljöer, infrastruktur, bebyggelseplaner, natur och kulturmiljö presenterar Ellevio ett huvudalternativ med ett antal alternativa sträckningar. Efter avslutat samråd sammanställs befintlig kunskap inför val av slutgiltig sträckning och därefter kommer Ellevio låta göra ett antal marktekniska undersökningar och inventeringar med avseende på kultur- och naturmiljön inför framtagandet av en MKB. I detta skede har översiktliga bedömningar gjorts av påverkan och kan komma att ändras i den slutgiltiga bedömningen.

Naturmiljön kommer att påverkas under anläggningsskedet genom avverkning av enstaka träd och buskar samt vid schaktning och eventuell bergsprängning. Då kabelsträckningen i huvudsak följer befintliga vägar minimeras dock behovet av avverkning. Grönstrukturen längs vägar och parkmiljöer kommer i största möjliga mån att återställas till ursprungligt skick. Dock sker ingen återplantering av träd direkt ovan eller i anslutning till schaktområdet eftersom marken behöver vara åtkomlig för eventuella framtida underhålls- och reparationsarbeten. .

Sicklasjön omfattas av miljökvalitetsnormer. Förläggning i Sicklasjön och Järlasjön kan medföra uppgrumling av sediment till följd av grävning av kabeldiken nära strandkanten och en kabelförläggning måste göras på ett sådant sätt att vattenkvaliteten inte försämras och inte heller försvårar förbättring av vattenforekomsten Sicklasjöns ekologiska och kemiska status.

Alternativ 1a och 2 innebär intrång i Nacka naturreservat under anläggningsskedet. Konsekvenserna på naturmiljön kan dock minimeras i och med att ledningen förläggs i befintliga gång- och cykelbanor samt där befintliga utrangerade kablar finns. Viss miljöpåverkan förväntas vid skarvplatserna mellan mark- och sjökabelförband där ett antal träd kan komma att behöva avverkas. Förläggningen kommer även innehålla att gräsytor tillfälligt grävs upp. Marken kommer att återställas men träd kommer inte att kunna återplanteras direkt ovan eller i anslutning till schaktområdet eftersom marken behöver vara åtkomlig för eventuella framtida underhålls- och reparationsarbeten. Transporter av massor till och från området under byggskedet kan förekomma. För naturreservatets del kommer tillstånd för intrång att sökas där lämpliga skyddsåtgärder beskrivs mer ingående.

Kulturmiljön i form av riksintressen och kulturmiljöprogram berörs inte av en ny markförlagd ledning utöver begränsad tillgänglighet och eventuellt påverkat synintryck vid själva förläggningen. Markschatkan beröra kulturhistoriska lämningar i mark och vidare utredningar kan komma att krävas.

I byggskedet uppstår störningar i form av buller och begränsad framkomlighet för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik i och med att merparten av kabelsträckan följer och korsar befintliga vägar. För huvudalternativet bedöms förläggning i körbanor som en stor påverkan, vilken förväntas orsaka störningar i trafiken i och med avstängningen av körfält i uppskattningsvis

några månaders tid. En kabelförläggning i storstadsmiljö kräver samordning med befintliga och planerade aktörer och ledningsägare och genom att samförlägga ledningar vid planerade vägbyggen minskar påverkan på boendemiljöer och infrastruktur. Ledningen förläggs i etapper för att minimera störningarna för trafik och näroende.

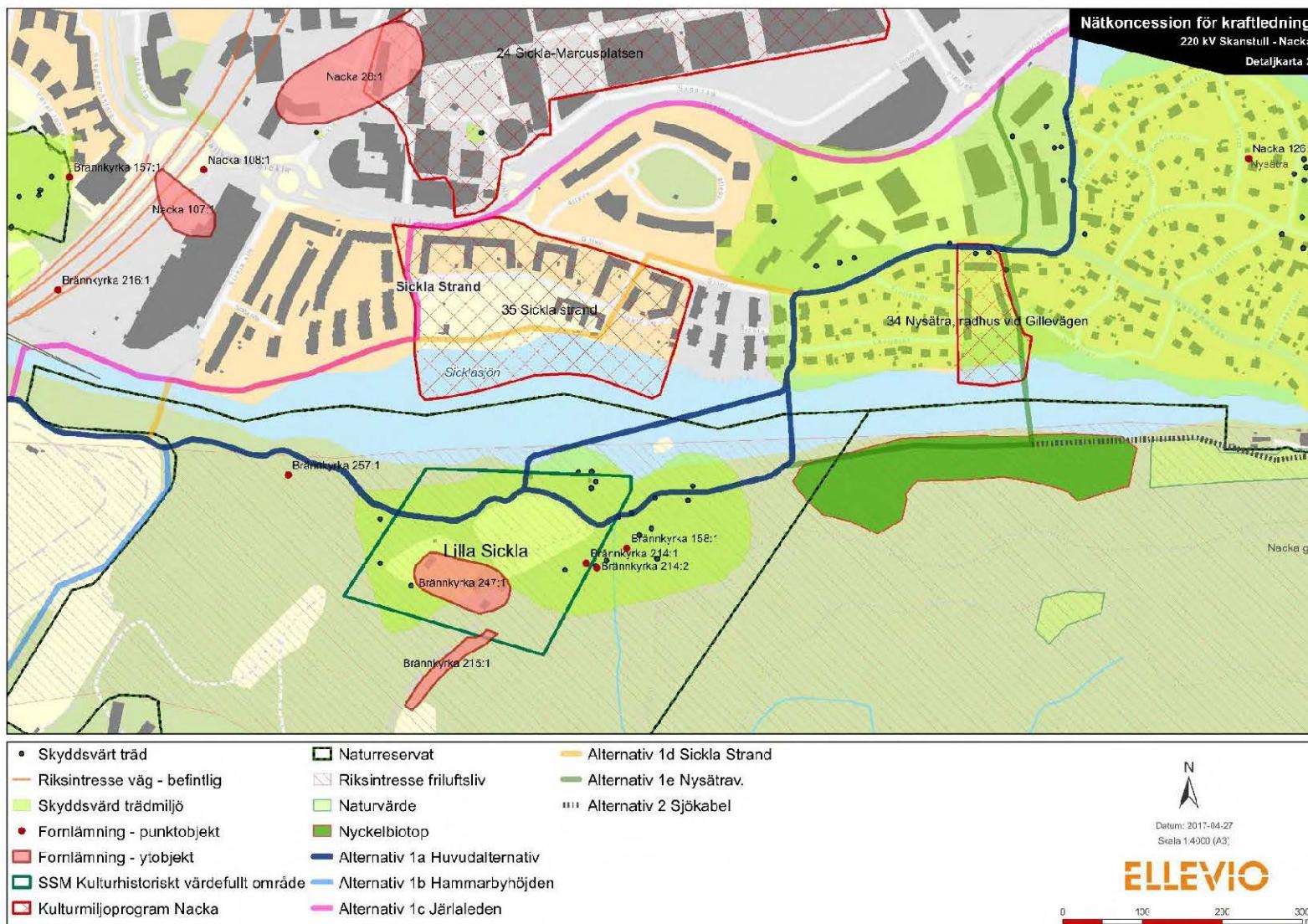
Schaktmassorna kommer att återanvändas i största möjliga mån för att hushålla med naturresurser och minska transporter och tung trafik till och från arbetsområdet. Däremot kommer transporter med fyllnadsmassor till schaktet och eventuella fyllnadsmassor som inte kan återanvändas att pågå under delar av byggtiden.

Vid vissa platser behöver bergsprängning utföras. Detta kommer att aviseras och ske under tillåtna och specifika tider på dygnet för att minimera störningar för näroende. Ytterligare temporär miljöpåverkan vid eventuella reparations- och underhållsarbeten kan tillkomma under driftskedet.

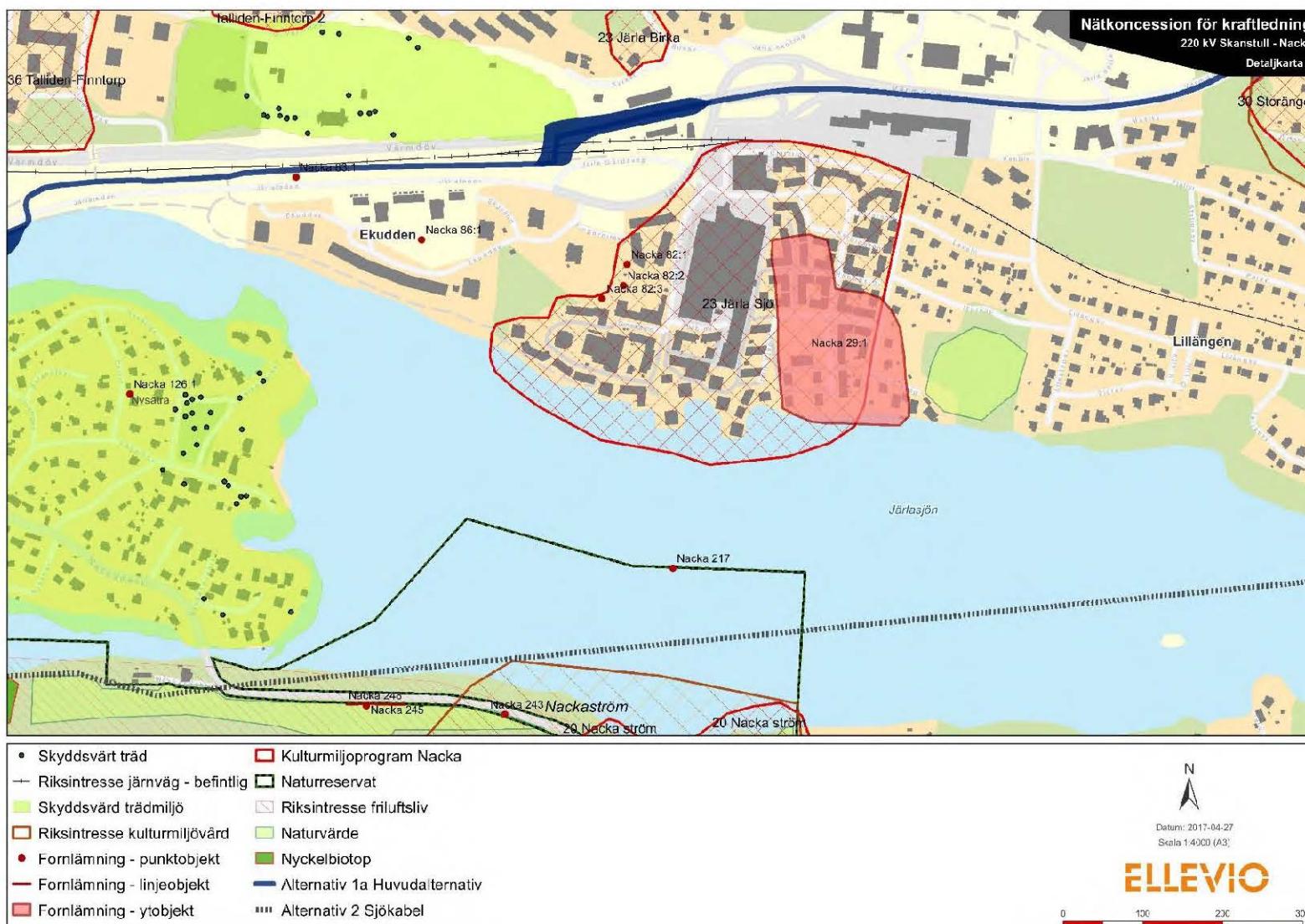
ELLEVIO
Vi tar elen hem till dig.



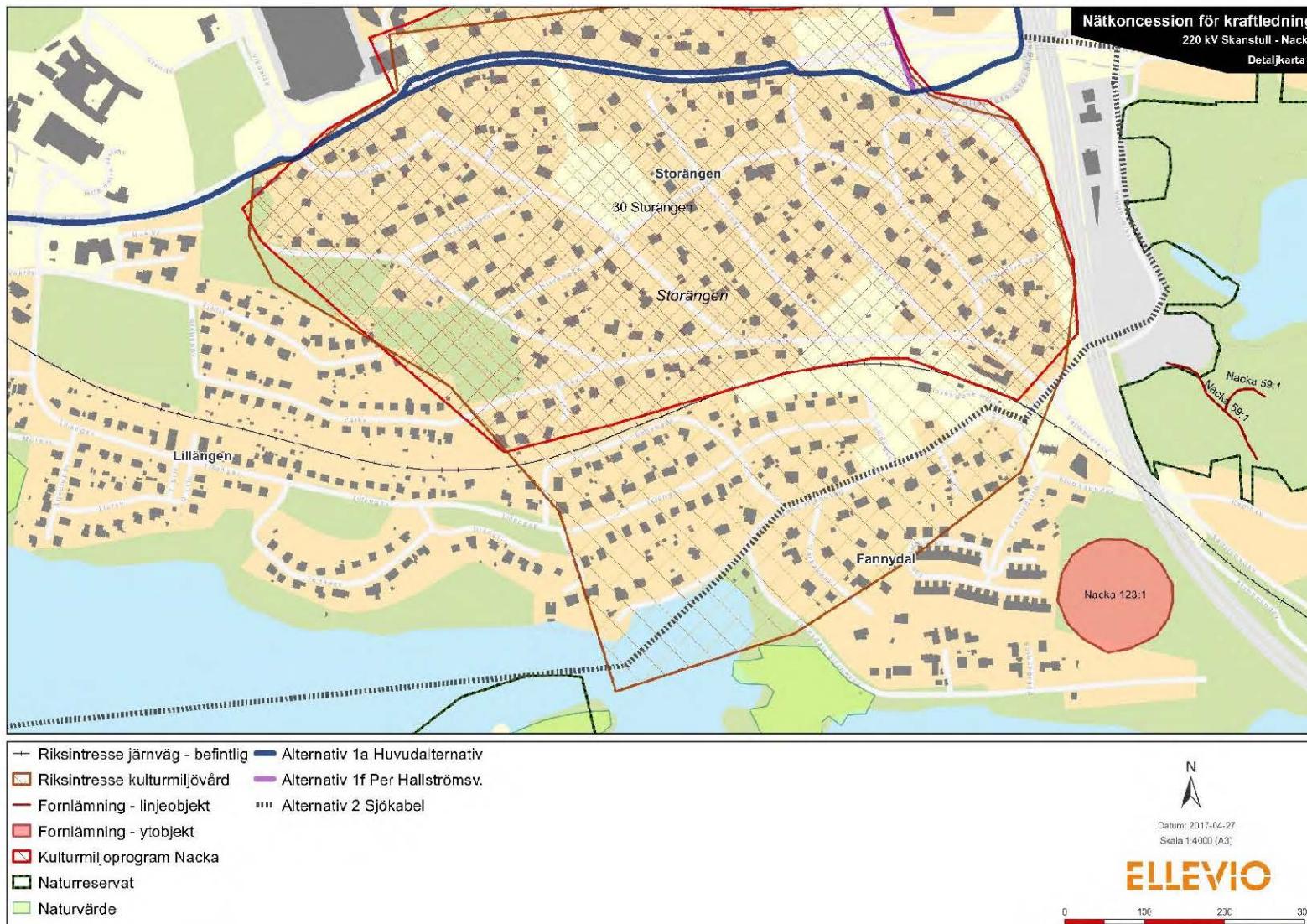
Bilaga 1. Detaljkartor till samrådsunderlag Nacka 220 kV-förbindelse, maj 2017



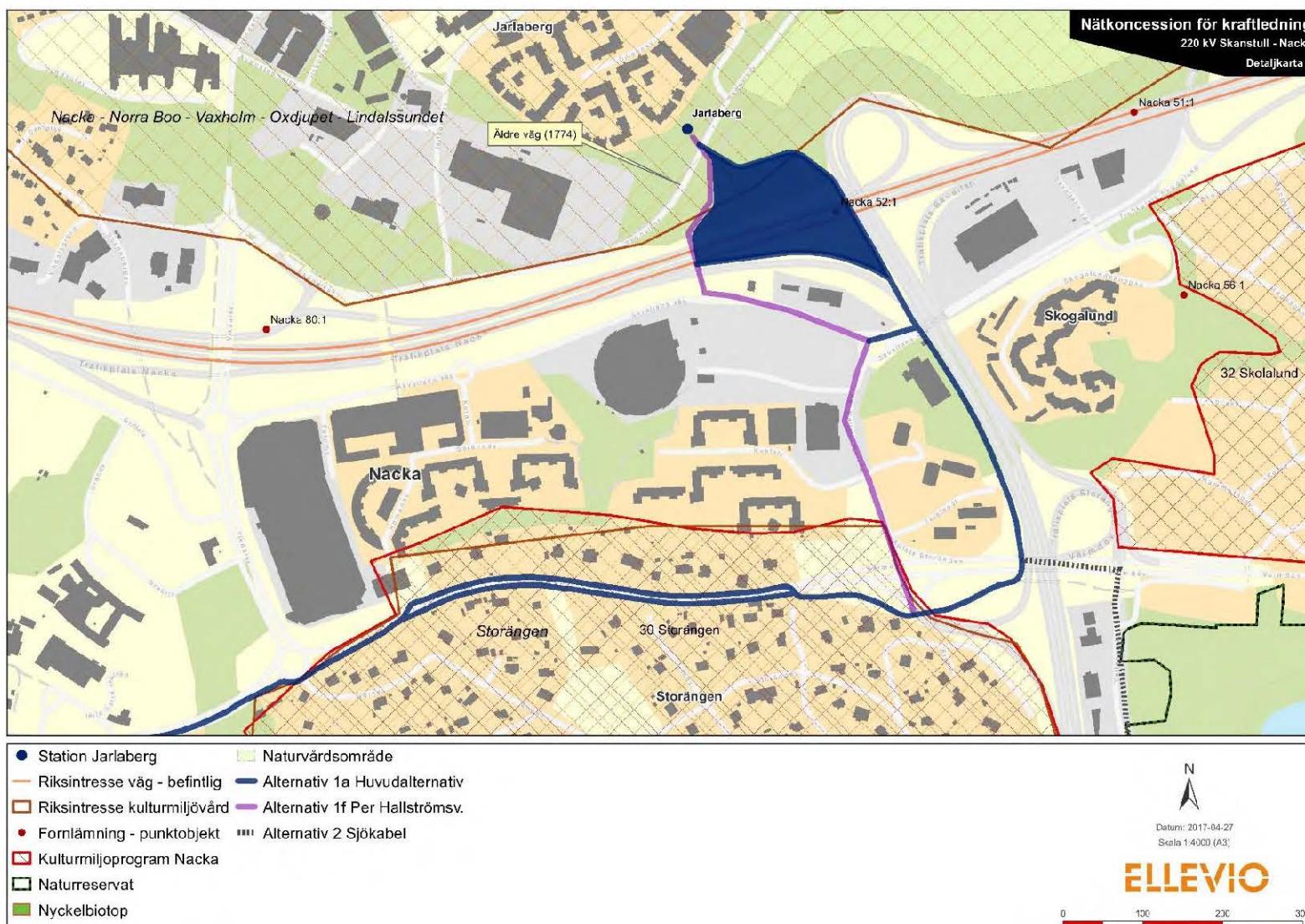
Bilaga 1. Detaljkartor till samrådsunderlag Nacka 220 kV-förbindelse, maj 2017



Bilaga 1. Detaljkartor till samrådsunderlag Nacka 220 kV-förbindelse, maj 2017



Bilaga 1. Detaljkartor till samrådsunderlag Nacka 220 kV-förbindelse, maj 2017



Kommunstyrelsen

Ramavtal med Brf Betsövägen ("Röda längan") om området Sarvträsk/Ormingehus, fastigheten Orminge 46:4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att ingå föreslaget ramavtal ,mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Betsövägen, för området Sarvträsk/Ormingehus, fastigheten Orminge 46:4.

Sammanfattning

Ett planprogram för centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Området Sarvträsk och Ormingehus omfattar bland annat fastigheten Orminge 46:4 och ska enligt planprogrammet detaljplanelläggas.

Inom kommande detaljplan planeras bostäder, verksamheter, förskola, aktivitetsstråk och dagvattendamm. Bostadsrättsföreningen Betsövägen, som äger aktuell fastighet, och därmed är exploater, planerar en påbyggnad av befintlig byggnad, "Röda längan", med tre våningar samt en inklädnad av fasaden. Föreslaget avtalsförslag ämnar bland annat tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande planläggningen och exploateringen samt översiktligt redovisa vilka kostnader som bedöms uppkomma och vem som ska stå för dem.

Ärendet

Upprättat avtalsförslag syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande planläggningen och exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Avtalet ska också översiktligt redovisa vilka kostnader som uppkommer och vem som ska stå för dem.

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.



- Fastställa principer för exploaterörens, bostadsrättsföreningen Betsövägens, ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

Exploateren samarbetar med Svensk Bostadsutveckling AB för framtagande av bebyggelseförslag inom fastigheten. Anlitade arkitekter är Wingårdhs AB.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ingående av avtalet innebär att kommunen får kostnadstäckning för den del av plan- och exploateringsarbetet som avser planändring och genomförande samt de infrastrukturinvesteringar som behöver genomföras till följd av att ytterligare byggrätt skapas inom Orminge 46:4. Kostnadsfördelningen mellan byggherrarna inom planområdet har gjorts utifrån bedömda tillkommande byggrätter inom hela planområdet.

Konsekvenser för barn

Bebyggelseförslaget som är föremål för diskussion, innebär ingen större förändring sett ur ett barnkonsekvensperspektiv. Den förändring som sker och som kan ha betydelse ur ett barnperspektiv är att fler familjebostäder tillkommer i en del av Orminge som i dag i huvudsak präglas av enpersonshushåll. Under själva genomförandetiden av projektet måste hänsyn tas till att säkerställa säkra skolvägar förbi arbetsplatsområdet.

Bilagor

- Ramavtal för Sarvträsk & Ormingehus, Orminge
Bilaga 1 – Kostnadsfördelning

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringenheten

Lena Hall
Projektledare
Exploateringenheten

RAMAVTAL

FÖR SARVTRÄSK & ORMINGEHUS, ORMINGE C

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, nedan kallad Kommunen, och Bostadsrättsförening Betsövägen, Betsövägen 10, 132 30 Saltsjö-Boo, org.nr 769621-6881, nedan kallad Explotören, träffats följande ramavtal avseende stadsbyggnadsprojektet "Sarvträsk och Ormingehus" i Orminge centrum, Nacka kommun.

§ 2 OMRÅDE

Projektmrådet ligger i norra delen av Orminge centrum. Området består av mark som tillhör fastigheterna Mensättra 1:1, Orminge 46:1, 46:2, 46:4, 59:1 och 60:1. Mensättra 1:1 och Orminge 60:1 ägs av Kommunen, Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 ägs av Rikshem AB och Orminge 46:4 ägs av Explotören.



§ 3 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett planprogram för centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär

och identitet. Området för Sarvträsk och Ormingehus utpekas i planprogrammet för att ingå i en första etapp av detaljplaner.

Exploatören äger fastigheten Orminge 46:4 som innehåller den byggnad som kallas "Röda längan". Inom kommande detaljplan planeras bostäder, verksamheter, förskola, aktivitetsstråk och dagvattendamm. Exploatören planerar en påbyggnad av befintlig byggnad med tre våningar samt en inklädnad av fasaden.

§ 4 SYFTE

Detta avtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Avtalet ska också översiktligt redovisa vilka kostnader som uppkommer och vem som ska stå för dem.

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.

§ 5 EXPLOATÖRENS BUNDENHET

Exploatörens bundenhet förutsätter att Kommunen beslutar att ingå avtalet senast den 30 september 2017.

§ 6 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar angivna i förslag till Start-PM daterat 2016-09-22. Huvuddraget av start-PM är att stadsbyggnadsprojektet Sarvträsk och Ormingehus ska planlägga området så att befintliga byggnader kan utvecklas och ny bebyggelse kan tillkomma.

Enligt start-PM är målet med detaljplanen att:

- Skapa byggrätt för ca 400 bostäder, varav ca 120 bostäder på mark som ingår i kommande markanvisning, upplåtna som hyresrätter.
- Skapa lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen.
- Skapa byggrätt för minst 160 platser eller åtta nya förskoleavdelningar, utöver existerande idag.
- Utveckla norra delen av Kanholmsvägen till ett grönstråk med ökad attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Skapa en dagvattendamm och parkmiljö vid Sarvträsk.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa. Vad som ska vara allmän plats och allmänna anläggningar bestäms inom detaljplanen.

§ 8 ERSÄTTNING

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens kostnader som hänförs sig till den planerade exploateringen enligt detta avtal. Detta innebär följande:

1. Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för framtaget planprogram med belopp om 290 000 kronor. Betalning ska vara Kommunen tillhanda inom 30 dagar från att detta avtal vunnit laga kraft.
2. Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 7. Exploatören har nytta av dessa anläggningar. För de kostnader som detta ansvar föranleder hos Kommunen inom Samordningsprojektet Orminge C, såväl vad avser kommunens interna arbete som externa konsulters arbete, ska Exploatören därför erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas per Ijus BTA bostad och lokal. Preliminär fördelning av exploateringsbidrag mellan planområdets intressenter framgår av bilaga 1. Om fördelningen av byggrätter i den detaljplanen som går upp för antagande avviker från fördelningen i bilaga 1 med mer än 5 % ska kostnadsfördelningen justeras i motsvarande mån. Vilket belopp exploateringsbidraget ska uppgå till ska fastställas i exploateringsavtalet.
3. För Kommunens övriga åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören ersätta Kommunen ekonomiskt enligt vid var tid gällande timpris. Exempel på sådana åtaganden är samordning, projektledning och kommunens interna administrationsarbete i samband med projektet. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen. Fakturering sker löpande var tredje månad. Kostnaderna fördelas på projektområdets intressenter utefter byggrätter i planområdet. Fördelning framgår av bilaga 1. Fördelningsgrundet enligt bilaga 1 kan över tid förändras om antal intressenter ändras. Om fördelningen av byggrätter i den slutliga detaljplanen avviker från fördelningen i bilaga 1 med mer än 5 % ska kostnadsfördelningen justeras i motsvarande mån när detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 9 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet och detta Avtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Om detaljplanearbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader.

§ 10 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal upprättas för detaljplanen innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken kostnad som utgår för kommunens arbete.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader för och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå ramavtal.

§ 11 TVIST

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

§ 12 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 13 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

§ 14 VILLKOR

Parterna förutsätter

Att BRF Betsövägen före den 15 april 2017 beslutar att teckna detta avtal genom stämmobeslut.

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

Nacka den den

För Nacka kommun För Brf Betsövägen

Bilagor:

- 1) Kostnadsfördelning

Bilaga 1

Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus

Fördelning kostnader på intressenter

Fördelningsnyckel kostnader

Rikshem	56 %
Nacka kommun	34 %
Brf Betsövägen	10 %

Underlag för fördelningsnyckel, ny BTA per intressent

Rikshem	25000	54 %
Nacka kommun	15000	33 %
Brf Betsövägen	6000	13 %
Total ny BTA	46000 kvm	

§ 109

Dnr KFKS 2017/418

Arrendeupplåtelse och upphandling av totalentreprenad för uppförande av hyresbostäder med villkor om block- inhyrning

Fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden, Björknäs 1:849 i Saltsjö-Boo och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo

Beslut

Ärendet bordläggs.

Ärendet

Ett fortsatt och ökat behov av bostäder för sociala ändamål även innefattande bostäder för nyanlända gör att Nacka kommun behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder.

Handlingar i ärendet

Enhetens för fastighetsutveckling och lokal enhetens tjänsteskrivelse den 10 maj 2017
Lägeskortor över de aktuella fastigheterna

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Arrendeupplåtelse och upphandling av totalentreprenad för uppförande av hyresbostäder med villkor om block-inhyrning

Fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden, Björknäs 1:849 i Saltsjö-Boo och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att för ändamål som anges i punkten 2, upplåta mark inom följande fastigheter med arrende med marknadsmässiga arrendeavgifter:
 - a) Igelboda 2:19 Vinterbrinksvägen i Saltsjöbaden,
 - b) Björknäs 1:849 Skjutbanevägen/Gamla Värmdövägen i Saltsjö-Boo
 - c) Eknäs 1:259 Skymningsvägen/Höjdvägen i Saltsjö-Boo
2. Kommunstyrelsens beslutar upphandla tre totalentreprenader för uppförande av flerbostadshus på dessa fastigheter, med tillhörande blockhyresavtal till Nacka kommun. Upphandlingen ska genomföras i enlighet med de ramar och förutsättningar som anges i enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 10 maj 2017.

Sammanfattning

Ett fortsatt och ökat behov av bostäder för sociala ändamål även innehållande bostäder för nyanlända gör att Nacka kommun behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Kommunstyrelsen föreslår därför upphandla tre totalentreprenader för byggnation av flerbostadshus med tillhörande blockhyresavtal till Nacka kommun inom fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden och fastigheterna Björknäs 1:849 och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo. En förutsättning är att kommunen arrenderar ut fastigheterna till anbudsvinnaren/anbudsvinnarna för byggnation av flerbostadshus för sociala ändamål och att kommunen åtar sig att blockhyra de bostäder som sedermera



uppförs. Samtliga byggnationer förutsätter att tidsbegränsat bygglov på 10 år med möjlighet till förlängning på 5 år erhålls, vilket söks av anbudsvinnaren/anbudsvinnarna.

Ärendet

Bakgrund

Under 2017 bedöms det kommunala behovet av bostäder omfatta bostad för ytterligare 600 personer. Under 2018 och ett flertal år därefter bedöms behovet omfatta ytterligare mellan 200 och 300 personer årligen. Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017, 2018 och framåt. Arbetet består bland annat av att hitta en samverkan med externa privata aktörer. Det totala behovet av bostäder är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma lösningar och möta behovet av bostäder i tid finns det ett antal externa aktörer som visat intresse för att uppföra ett antal flerbostadshus (modulbostäder i första hand) i syfte att efter färdigställandet hyra ut dessa bostäder till Nacka kommun till en i förväg fastställd hyresnivå. Kommunen kan därefter använda dessa bostäder för sociala ändamål och då i första hand uthyrning till kommunens nyanlända innevånare.

De aktuella fastigheterna

Enheten för fastighetsutveckling har identifierat mark inom tre kommunalt ägda fastigheter, vilka bedöms ha goda förutsättningar för uppförande av hyresbostäder. Detta eftersom samtliga tomter/fastigheter har goda markförhållanden (mindre markarbeten krävs), ligger nära kommunikationer och är placerade i olika områden inom kommunen. De aktuella fastigheterna är:

- Igelboda 2:19 vid Vinterbrinksvägen i Saltsjöbaden, med möjlighet till cirka 20 hyresbostäder.
- Björknäs 1:849 vid korsningen Skjutbanevägen/Gamla Värmdövägen i Saltsjö-Boo, med möjlighet till cirka 10 mindre hyresbostäder.
- Eknäs 1:259 vid korsningen Skymningsvägen/Höjdvägen i Saltsjö-Boo, med möjlighet till cirka 18 hyresbostäder.

Underlaget för beräkning av antal hyresbostäder bygger på erfarenhet från tidigare projekt, såsom Kommunalvägen 7. Jämförelsen innehåller bl.a. fastighetens storlek, möjlig byggyta (i två plan), behov, efterfrågan från kommunen och tidigare fördelningstal.

Arrendeavtal och blockhyresavtal med mera

En förutsättning i upphandlingen är att marken upplåts med arrende på marknadsmässiga villkor till den/de som vinner upphandlingen. Arrendetiden bör anpassas till tiden för det tidsbegränsade bygglovet som det åligger anbudsvinnaren/anbudsvinnarna att ansöka om.



Ytterligare en förutsättning i upphandlingen är att Nacka kommun åtar sig att blockhyra de bostäder som uppförs med en hyresnivå mellan 1 700 – 2 000 kronor per kvadratmeter per år.

Nacka kommun kommer skriftligen ställa krav, i kommande upphandling, på en tydlig optimering av yteffektivitet vid utnyttjande av fastigheterna/tomterna som erbjuds. Detta i syfte att tillgodose behovet av bostäder med en optimerad boendeyta per person, där en planering motsvarande 17 kvadratmeter till 19 kvadratmeter eftersträvas.

Nacka kommun kommer att i samförstånd med vinnande anbudsgivare besluta om vilken typ och storlek på lägenheter som skall byggas på respektive fastighet.

Det tilltänkta avtalet kommer att tydligt reglera att hyresnivån inte får överstiga en nivå motsvarande normhyra om 2 000 kronor per kvadratmeter och år. Även hyrestiden kommer att vara anpassad till tiden för det tidsbegränsade bygglovet. Själva genomförandet av byggnationen kommer att regleras genom ett genomförandeavtal där bl.a. tidplaner, färdigställandetid, antal bostäder, storlek och utformning, kvalitet och övrigt av betydelse regleras.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Upphandlingen avses att genomföras med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas förenklat förfarande. Vid förenklat förfarande annonseras upphandlingen på kommunens hemsida och i upphandlingsverktyget e-avrop. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs en kvalificering av leverantörerna och en utvärdering av anbuden. Vid förenklat förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot fem olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Utvärderingskriterier

- | | |
|---|-----------|
| A. Utnyttjad BTA visad genom ritningar som beskriver antal lägenheter, tänkt planlösning, yteffektivitet samt byggteknik. | Vikt 30 % |
| B. Två referensprojekt | Vikt 20 % |
| C. Kompetens, organisation, genomförande och tidplan | Vikt 30 % |
| D. Avetablering, detaljbeskrivning krävs | Vikt 10 % |
| E. Gestaltning, exempelvis genom att byggnaden ska smälta in väl i den befintliga bebyggelsen | Vikt 10 % |

Anbudet ska även innehålla ett pris i form av den årliga hyran (kallhyra per kvm) som Nacka kommun kommer att betala till anbudsgivaren.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Hur mycket



jämförelsetalet påverkas vid olika utvärderingar står beskrivet för varje utvärdering i detta dokument. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet.

Bedömning av anbudet

- Ritningar som beskriver antal lägenheter, planlösning samt använd byggtexnik, enligt förfrågningsunderlaget.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 30 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- Beskrivningen av kompetens, organisation, genomförande och tidplan som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 30 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- Tänkt avetablering ska beskrivas i detalj.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

För entreprenaden gäller ID06, vilket innebär att det ska finnas elektroniska personalliggare på arbetsplatsen. Syftet är att motverka svartarbete och att främja en sundare konkurrens i byggbranschen.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Processägare
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Uppdragsansvarig
Peter Bertilsson	Projektledare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig



Marknadsanalys

Det finns ett flertal aktörer för denna typ av byggentreprenad på marknaden men antalet potentiella anbudsgivare begränsas av många byggprojekt genomförs i stora delar av landet och framförallt i Stockholmsregionen.

Upphandlingsförfarande

Förenklat förfarande

Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari 2016 - april 2017	2016-09-10
Upphandling	Dokument	maj 2017- juni 2017	2017-06-07
	Annons e-avrop	28 dagars annonsering	2017-06-08
	Sista dag för frågor	9 dagar innan sista anbudsdag	2017-06-27
	Sista anbudsdag		2017-07-06
	Anbudsöppning		2017-07-07
	Utvärdering	14 dagars utvärdering	2017-07-21
	Tilldelning	Omedelbar justering på KS	2017-08-28
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr minst 10 dagar	2017-09-08
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-09-08
	Uppstartsmöten		2017-09-08
	Avstämningsmöten en gång per månad under genomförandefasen	En gång per månad	2017 2018

Risker

I hela regionen Storstockholm råder det idag en brist på tillgängliga aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Detta beroende på den högkonjunktur som idag råder inom branschen. I syfte att undvika för få anbudsgivare har Nacka kommun en pågående dialog med och en riktad marknadsföring till tänkbara aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Detta i syfte att hålla marknaden uppdaterad på kommunens aktiviteter, däribland entreprenadupphandlingar.

Vid tidigare ansökan om tidsbegränsade bygglov bland annat i syfte att etablera bostäder för sociala ändamål inom Nacka kommun, har kommunen vid ett flertal tillfällen erfart att beräknad normal produktionstid har blivit längre än planerat. Detta beroende på överklagade beslut om tidsbegränsat bygglov. Detta medför vanligtvis en förlängd produktion och färdigställandetid.



Ekonomiska konsekvenser

Nettokostnaden för kommunen blir hyreskostnad minus arrendeavgift och hyresintäkt från de boende. Upphandlingskostnaderna, interna kostnader, beräknas uppgå till cirka 100 000 kr.

Arrendeavtalet som kommer att skrivas mellan kommunen och anbudsvinnaren/anbudsvinnarna, är tänkt att reglera att arrendetiden följer det tidsbegränsade bygglovet. Kommunen kommer även att ha möjlighet till en uppsägning av arrendeavtalet vilket innebär att maxtiden för ett arrende kan bli 10 år vid en eventuell uppsägning. Uteblir uppsägning av arrendeavtalet kan maxtiden för arrendet bli högst 15 år (ett tidsbegränsat bygglov kan max sökas för 10 år med en förlängning av 5 år, totalt 15 år).

Konsekvenser för barn

Ett eller flera moderna, säkra och välanpassade boende med nära till kommunikationer, skola, natur, sjukvård och handel är bra boendealternativ för kommunen nyanlända.

Bilagor

Lägeskartor över de aktuella fastigheterna.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Sebastian Nordgren
Enhetschef
Inköpshuseten

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpshuseten



0 5 10 15m





0 5 10 15m



0 5 10 15m

172



0 20 40 60m





NACKA
KOMMUN

§ 105

Dnr KFKS 2017/363 mfl

Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020

Beslut

Ärendet bordläggs.

Ärendet

Ärendet avser bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020 och sammanfattar en genomförandeplanering baserad på det av nämnderna redovisade behovet samt ger en prognos på tillkommande kostnader per nämnd och år.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens och enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 10 maj 2017

1. Arbets- och företagsnämndens behovsbedömning (arbets- och företagsnämnden 2017/27, 2017-03-15)
2. Socialnämndens prognos (Socialnämnden, 2017-03-15)
3. Bostadskategorier

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling att verkställa inhyrning, produktion och förvärv enligt i tjänsteskrivelsen redovisad planering.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar redovisningen i ärendet till kommunstyrelsen som återrappertering av uppdraget den 3 april 2017, § 93, till stadsdirektören att

- redovisa kommunens samlade innehav av sociala bostäder
- hur grunderna för hyressättning beräknas
- rutinerna för att hantera avstående av besittningsskydd och förlängning av sådana besittningsskydd
- strategiska överväganden för ytterligare utökning av antalet bostäder för sociala behov men även hur en avveckling ska ske när behovet av sådana bostäder minskar
- tydliggöra hur prioriteringen mellan olika sociala behov ser ut och hur kommunen bevakar att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet
- tydliggöra hur kommunen effektivt ska ta hand om sitt ökade innehav av sociala bostäder när det gäller god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrätsföreningar.

Sammanfattning

Ärendet avser bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020 och sammanfattar en genomförandeplanering baserad på det av nämnderna redovisade behovet samt ger en prognos på tillkommande kostnader per nämnd och år. I redovisningen ingår de uppgifter som kommunstyrelsen vid sitt sammanträde den 3 april 2017, § 93, uppdrog till stadsdirektören att redovisa senast i juni 2017.



Sammantaget bedöms tillkommande bostäder för 830 personer behövas under perioden. Detta innebär att den årliga kostnaden för bostäder för sociala ändamål växer successivt med 57 miljoner kronor under perioden. Hyresintäkter bedöms på samma sätt öka med ca 50 miljoner kronor och den årliga kostnad som belastar kommunen blir ca 7 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Ärendet avser planering för tillkommande bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020.

I beräkningarna har lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling tagit med att nya hyresgäster kan flytta in i de bostäder som kommer in i kommunens bestånd från och med 2017, allteftersom de första hyresgästerna flyttar vidare. Nyinflyttning i bostäder som kommunen harft för sociala ändamål sedan tidigare är inte medräknat då det är svårt att beräkna i vilken utsträckning de blir lediga. Kostnaderna för befintliga bostäder redovisas ej i denna skrivelse.

Beräkningarna baseras på arbets- och företagsnämndens behovsbild den 15 mars 2017, §9, (bilaga 1) och socialnämndens prognos, beslutad den 28 mars, §33, (bilaga 2).

Beräkningarna förutsätter att de nyanlända nackaborna nyttjar sin bostad under etableringsperioden på två år och där efter flyttar vidare, vilket är i enlighet med arbets- och företagsnämndens beskrivning.

Olika kategorier av bostäder

Att tillgodose behovet av bostäder är en utmaning i Nacka. Bostadsmarknaden erbjuder inte billiga bostäder i den utsträckning det finns efterfrågan på sådana. Till exempel för unga vuxna som söker en första bostad eller för det vuxna paret med utflugna barn som vill flytta till mindre och billigare är det svårt att hitta bostad som erbjuder detta. Det lagstadgade bosättningskravet för nyanlända som anvisas till kommunen, vid sidan om andra målgrupper som kommunen ansvarar för att erbjuda bostad, innebär att kommunen på denna marknad ska agera, hitta och tillhandahålla bostadslösningar. Detta kräver att kommunen arbetar brett för att finna de bostadslösningar som är möjliga att finna, vilket görs genom att parallellt hyra in, köpa och bygga bostäder. Det är på detta sätt som kommunen i dagsläget och de kommande åren kan tillhandahålla bostad till kommunens målgrupper under viss tid och därmed fullfölja sitt ansvar.

På sikt utvecklas ett större bestånd av bostäder som blir tillgängliga för kommunala behov utifrån den strategi för bostadsplanering som genomförs långsiktigt. Detta innehåller en andel av lägenheter i de stadsbyggnadsprojekt som Nacka kommun initierar och driver under kommande tidsperiod. Härigenom möter det på sikt nedåtgående behovet av



bostäder, som framgår av arbets- och företagsnämnden och socialnämndens redovisade behov, en ökad mängd tillgängliga bostadslösningar, vilket ger en hållbar utsikt för bostadsförsörjningen för kommunala behov efter år 2020.

Kommunen arbetar idag på flera sätt med att få tillgång till bostäder för kommunala behov, och de olika kategorierna av bostäder har lite olika förutsättningar både avseende t ex tid, kostnad och integration.

De olika kategorierna är till exempel:

- Inhyrning från kommersiella aktörer
- Inhyrning från privatpersoner
- Egen fastighet med permanent bygglov för bostäder
- Egen fastighet med tidsbegränsat bygglov för bostäder
- Bostadsrätter som kommunen har förvärvat

För kompletterande beskrivning se bilaga 3) Bostadskategorier.

Kommunens samlade innehav av bostäder för sociala ändamål

Kommunens innehav av bostäder per 2017-04-30 omfattar 435 objekt om ca 24 700 kvadratmeter och genererar hyresintäkter om ca 32,2 miljoner kronor per år. Till 30% nyttjas bostäderna av personer inom arbets- och företagsnämndens ansvarsområde och till 60% av personer inom socialnämndens ansvarområde.

Andel kontrakt för uthyrning till hyresgäst utgörs till 46 % av kontrakt i bostäder inhyrda från kommersiella aktörer, till 4% inhyrning hos privatpersoner, till 6 % av bostad på kommunens egna fastigheter med tidsbegränsat lov, till 29% med permanent lov och till 16% av bostadsrätter som kommunen äger. Antalet kontrakt för uthyrning som dessa bostäder medger beror på hur många personer som ingår i respektive hushåll och om vissa av dessa hushåll delar bostad. Denna uppgift kan därmed variera över tid.

Bostadsförvaltning

Effektiv och god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrättsföreningar hanteras av lokalenheten, bland annat genom nyinrättad tjänst för en bostadsförvaltare vid sidan om ytterligare förstärkning av organisationen för bostadsförsörjning.

Hyressättning

Hyressättning för den boende sker utifrån bruksvärdeshyra. Grunden för bruksvärdeshyran är läget, storleken, standard, närhet till service och kommunikationer samt förhållandet till andra liknande lägenheter i området. En möblerad lägenhet innebär tillägg till hyran. Likvärdiga lägenheter har samma hyresnivå oavsett antal personer som bor i lägenheten.

Besittningsskydd

Kommunen tillhandahåller bostad under en begränsad period och tillämpar besittningsskyddsavstående. Rutinen för att hantera besittningsskyddsavstående och



förlängning av detsamma ombesörjs av bostadsförvaltare på lokalenheten. Rutinen innebär att enhet som hanterar ärende med behov av bostad får indikation på att besittningsskyddsavståendet är på väg att gå ut, att dialog mellan berörda handläggare kan föras kring varje specifikt ärende och beslut om eventuell avflyttning eller omflyttning fattas aktivt och i god tid.

Rutinen för besittningsskyddsavstående har inte omfattat de bostäder som finns inom kommunens bestånd sedan tidigare än 2016, vilket innebär att besittningsskyddsavståendet i vissa fall har förverkats. För denna del av beståendet tas en handlingsplan fram hösten 2017, i syfte att öka omsättningen inom det bestånd som kommunen förfogar över.

Genomförandeplanering

Behovsdriven planering

Det behov som arbets- och företagsnämnden och socialnämnden uttrycker, är utgångspunkten för följande planering. I planeringen tas hänsyn till dessa nämnders generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer. Utgångspunkt är framförallt antal personer som är i behov av bostad. Behovet av bostäder beskrivs av arbets- och företagsnämnden (bilaga 1) samt av socialnämnden i (bilaga 2).

Behovet av bostad som denna planering baseras på är som följer:

	2017	2018	2019	2020
Arbets- och företagsnämnden	501	191	140	154
Socialnämnden	25	27	30	30
Totalt behov av bostad, antal personer	526	218	170	184

Prioritering mellan behov av bostad för sociala ändamål

Bosättningsförordningen (2016:39) reglerar att nyanlända nackabor med anvisning ska tillhandahållas bostad. De ensamkommande barn som avses är de ungdomar och unga vuxna som är i behov av ett stödboende som utgörs av en vanlig bostad där stödtjänster tillgängliggörs, då dessa ungdomar bedöms kunna ansvara för relativt hög grad av självständighet. Detta följer den strategi som är framtagen för att matcha de ensamkommande barnens boendeform och kommunens kostnader i relation till de statliga bidragen.

Tillfälliga kontrakt blir aktuella inom verksamheten ekonomiskt bistånd, i det fall ett hushåll inte kan ordna och finansiera sin egen bostad på kort sikt. Sociala hyreskontrakt blir aktuella inom sociala verksamheterna för hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sin egen bostad på längre sikt. Kommunen inte har någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostäder till alla invånare, dock en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. Tillfälliga kontrakt och sociala hyreskontrakt stäms av gentemot detta.



Prioriteringen sker genom ett samarbete mellan ansvariga enheter. Kommunen ansvarar inte för bostad för anhörig till nyanlända som anvisats till kommunen. Prioriteringen utgår från det lagstadgade ansvaret för bosättning som kommunen har samt utifrån avvägningar kring kommunens skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

Bostad för ensamhushåll

Planeringen utgår från kännedom om prognostiseras storlek på hushåll ifrån såväl arbets- och företagsnämnden som socialnämnden. Den övervägande mängden ensamhushåll innebär att bostadslösningar som fungerar väl för dessa eftersträvas och tillhandahålls i den mån det är möjligt. Det handlar om exempelvis inneboendelösningar i inhyrning från privatpersoner, att om möjligt hyra in korridorsliknande bostadslösning vid inhyrning från kommersiella aktörer, förvärv av bostadsrätter som ett flertal ensamhushåll kan dela med separata sovrum och så vidare.

Storlek på bostad

Ytterst effektiva bostadslösningar eftersträvas aktivt. Med stöd i antaganden om möjliga och tillgängliga lösningar, antas i planeringen antalet kvadratmeter per person i genomsnitt vara 23 kvadratmeter per person, att jämföra med det antagande arbets- och företagsnämnden gjort om 17 kvadratmeter per person.

Som grund till planeringen att bostäderna i genomsnitt omfattar 23 kvadratmeter per person ligger information om de bostadslösningar som under perioden år 2016 till år 2020 varit och prognostiseras bli aktuella att hyra in, bygga och förvärva. Mer information om den variation som ligger bakom denna planering, se bilaga 3 bostadskategorier. Lägre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i nybyggd bostad då planlösningen kan påverkas. Högre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i bostadsrättslägenheter där befintlig planlösning innehåller begränsningar. Vid inhyrning från kommersiella aktörer eller privatpersoner finns låg rådighet över antalet kvadratmeter per person. I antagandet av storlek innefattas del i gemensamhetsyta vid delad bostad, t ex när flera ensamhushåll bor i separata rum men delar på kök och badrum.

Ett flertal åtgärder vidtas redan idag för att antalet kvadratmeter per person ska hamna lägre än den genomsnittliga nivån 23 kvadratmeter per person. Ett sätt att påverka antalet kvadratmeter per person är att skapa förutsättningar för fler personer att dela bostad genom att exempelvis att dela rum, vilket är ett led i att matcha individ till bostad vilket arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden ansvarar för. Dock tas hänsyn i planeringen till av arbets- och företagsnämnden uttryckta behov av att bostaden ska vara utformade med läsbart rum för respektive hushåll. Antalet kvadratmeter per person är den parameter som driver kostnaden för bostadslösningarna mest. Avvikelse från nivån 17 kvadratmeter per person leder i viss utsträckning till att individernas betalningsförmåga understiger den faktiska hyreskostnaden. I det fall individens betalningsförmåga överskrids, behöver hushållet stöd genom ekonomiskt bistånd.



Bostaden erbjuds till ett nytt hushåll minst vartannat år

Från och med 2018 beräknas flera bostäder som kommunen har rådighet över bli tillgängliga, då de som nu bor i dem förväntas flytta vidare till annan egen bostad, som kommunen inte har skyldighet att tillhandahålla. Den bostadsrätt som kommunen äger och den lägenhet kommunen hyr in kan därmed erbjudas till nya hyresgäster som flyttar in. Ett hushåll beräknas vara bosatt i lägenheten under som längst en tvåårsperiod.

Först från 2019 beräknas detta ge en effekt på prognoserna om tillkommande behov av bostäder, genom att det tillkommande behovet minskar. I den rådande planeringen innebär det att för åren 2019 och 2020 kan det tillkommande behovet tillgodoses genom inhyrning från kommersiella aktörer. Antalet bostäder som blir tillgängliga på detta sätt beräknas kunna tillgodose merparten av behovet år 2020. Detta resonemang förutsätter dock att det bestånd, innehållande bland annat förvärv av bostadsrätter och nybyggnation, som planeras under åren 2017 och 2018 inom kommunens försorg och genom inhyrning faktiskt tillkommer i enlighet med denna planering.

Behov av bostäder årligen

Behovet av bostad bedöms årligen vara enligt översta raden i följande tabell. Detta efter hänsyn tagen till behov, till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig inflyttnings- och tillgodosättning av nytt hushåll i tidigare bostadslösning. Behovet av tillkommande bostadslösningar beräknas vara tillgodosett per år 2018. Detta under förutsättning att planerade bostäder kan tillhandahållas under perioden 2017-2018. En och samma bostad erbjuds enligt planeringen till ett nytt hushåll efter cirka två års tid, vilket medger att det bostadsbestånd som arbetats upp används av nya hushåll successivt.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
Behov av bostad, för antal personer	568	262	204	221	1255
Varav behov av tillkommande bostadslösningar, för antal personer	568	262	0	0	830
Tillkommande behov, andel av totalt behov	100%	100%	0%	0%	

Genomförandeplaneringen utgår ifrån det tillkommande behovet av bostäder, för 830 personer under perioden 2017-2020. Bostäder genom privat regi prioriteras, vilket är bakgrunden till att planeringen omfattar bostad för 1000 personer, där de privata alternativen är tänkta att ersätta alternativ i kommunal regi. För mer information, se avsnitt om strategiska överväganden nedan. Fördelning mellan de olika bostadskategorierna planeras enligt följande översikt.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
A. Inhyrning kommersiella aktörer	116	170	107	45	438
B. Inhyrning privatpersoner	110	70			180
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0				0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	107	40			147



E. Bostadsrätt	235				235
Bostad för antal personer	568	280	107	45	1000

Tyngdpunkt på privat regi

Sett över tidsperioden år 2017 till år 2020, tillhandahålls nya bostadslösningar i privat försorg till 60% och i kommunal regi till 40%.

Strategiska överväganden för utökning och avveckling av bostadslösningar

En mängd strategiska överväganden för utökning av bostadslösningar ligger bakom denna planering. Ett övervägande är att prioritera småskalighet i bebyggelse, där en avvägning är att inte bygga en mängd eller större flerbostadshus på samma eller intilliggande fastigheter. Därtill sprids bostadslösningarna i högsta möjliga mån geografiskt i Nacka och skapas i samtliga kommundelar.

Hänsyn har tagits till de avvägningar som arbets- och företagsnämnden gör i behovsbedömningen (bilaga 1) samt socialnämndens prognos (bilaga 2). Härigenom delges erfarenheter från föregående års arbete, såsom behovet av separat rum per hushåll när flera hushåll delar samma bostad, vilket ligger till grund för denna planering.

Ett annat övervägande speglar önskemål om att bostäder tillhandahålls genom privata aktörer istället för genom kommunens försorg, vilket skapar en prioritering av inhyrning framför andra bostadslösningar när möjlighet beräknas finnas för detta. Detta är bakgrunden till att bostadslösningar via inhyrning planeras även under år 2019 och därefter, då dessa i den mån det är möjligt då kan ersätta bostadslösningar i det befintliga beståndet.

Planeringen för 2017-2020 baseras på att befintligt bestånd av bostadsrätter, och de bostadsrätter som ytterligare planeras förvärvas under 2017, finns kvar som tillgängliga bostadslösningar och kan få nya hyresgäster efterhand. Bostadsrätter medger flexibel tidpunkt för avveckling. I det fall inhyrningslösningar blir tillgängliga i den utsträckning som planeras och/eller behovet av bostäder skulle minska, kan avveckling ske genom försäljning. Försäljning planeras kunna genomföras successivt från år 2019, om behovet följer givna prognoser. Beslut om försäljning av bostadsrättslägenhet fattas av fastighetsdirektören genom delegationsbeslut enligt punkt 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Efterhand under perioden till och med 2020 planeras inhyrningslösningar i allt högre grad tillgodose det rådande behovet. Erfarenheter visar att inhyrning av bostäder via kommersiella aktörer som bygger nytt på tidsbegränsat lov kräver att kommunen tillhandahåller mark, exempelvis genom att kommunen arrenderar ut mark. I det fall det kommunala behovet av bostäder skulle minska kan det nybyggda beståndet på tidsbegränsat lov eventuellt komma att tillgängliggöras på den reguljära bostadsmarknaden för exempelvis Nackas unga vuxna.



Avveckling av egna byggnader på tidsbegränsat bygglov innebär att bostäderna rivas eller flyttas, vilket med vissa undantag planeras ske 15 år från byggtillfället.

Vid avveckling av bostäder bör en prioritering ta hänsyn till vilken kategori av bostad som visat sig vara mest effektiv utifrån sociala perspektiv och integrationsperspektiv, såväl som ekonomiska perspektiv.

Möjligheterna att tillgodose bostadsbehovet är begränsade

Behovet av bostäder är den utgångspunkt som planeringen utgår ifrån men dess möjligheter att tillgodoses beror på en mängd olika faktorer. Sådana faktorer är exempelvis kommersiella aktörers förväntningar på sina intäkter och marginaler vid uthyrning av bostäder till kommunen. På den rådande bostadsmarknaden finns inte tillräckligt med tillgängliga bostadslösningar för kommunen att hyra in, i vilket fall inte utan att erbjuda ekonomiska incitament utöver de hittills marknadsmässiga villkor som erbjudits till kommersiella aktörer för att hyra ut bostäder till Nacka kommun. Det innebär att de närmaste årens behov behöver tillgodoses genom bostadslösningar som kan komplettera inhyrning från kommersiella aktörer, exempelvis nybyggnation av flerbostadshus på tidsbegränsat lov och förvärv av bostadsrätter, för att säkerställa att behovet tillgodoses.

Sociala bostäder i det nybyggda beståndet

På längre sikt kommer hyresrätter att göras tillgängliga för kommunala behov i högre utsträckning då detta villkor är ett av flera vid tilldelning av mark för nybyggnation av bostäder i Nacka. Planerade bostäder genom det nybyggda beståndet blir tillgängliga från och med år 2020, och i ökande utsträckning därefter. Det är i huvudsak genom markanvisning för byggnation av hyresrätter som bostäder för sociala ändamål kan tillgängliggöras. Vid markanvisning för byggnation av bostadsrätter kan kommunen avtala att få förvärva andel av beståndet. Dock innebär kostnaderna för nybyggda lägenheter, hyresrätter och bostadsrätter, att dessa lägenheter blir mer kostsamma än bostäder inom kommunens befintliga bestånd.

Att tillhandahålla bostäder i rätt tid

Tillgången till bostäder är begränsad och med det följer svårigheter att tillhandahålla bostad i exakt antal vid given tidpunkt, per månad. En fungerande tidsfrist för att bostad ska kunna tillhandahållas i tid för planerat behov är per tre månader, det vill säga att bostäder kan finnas tillgängliga upp till tre månader inför planerad inflyttning. Genomförandeplaneringen utgår ifrån att bostad kan tillhandahållas upp till tre månader innan det är planerat att den ska användas, för att kunna säkerställa leverans i enlighet med behovsbild. Samtidigt sker kontinuerligt en översyn av arbetet som säkerställer högsta möjliga effektivitet, givet att leverans av bostäder i rätt tid kan säkerställas.

Kostnader per bostadskategori

Med utgångspunkt i uppföljning av kostnader för att tillhandahålla bostaden, såsom produktions- eller inhyrningskostnader, administration, underhåll, med mera och planeringen av bostadsförsörjning under kommande år, utifrån redovisningen ovan, har en



schablonkostnad (kr/kvm/år) beräknats. Dessutom har ett genomsnitt avseende antalet kvm/person för respektive bostadskategori beräknats. Med stöd av dessa nyckeltal prognostiseras kostnaderna för tillkommande bostäder för perioden 2017 till 2020.

	Schablon kr/kvm/år	Genomsnitt kvm/person
A. Inhyrning kommersiella aktörer	2 450	23
B. Inhyrning privatpersoner	2 950	23
C. Egen fastighet, permanent bygglov	2 600	23
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	2 750	19
E. Bostadsrätt	2 150	25

För en utvecklad bild av respektive bostadskategori, se bilaga 3.

2017 års genomförandeplanering

Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning (ny hyresgäst flyttar in när befintlig hyresgäst flyttar ut) bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 568 personer.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	116	20%	2 670	6,5	6,3	0,3
B. Inhyrning privatpersoner	110	19%	2 530	7,5	7,1	0,3
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	107	19%	2 030	5,6	5,3	0,2
E. Bostadsrätt	235	41%	5 880	12,6	12,1	0,6
	568	100%	13 110	32,2	30,8	1,4

2018-2020 års genomförandeplanering

Planering för nya bostäder för 280 personer under 2018

Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 280 personer.



	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	170	61%	3910	9,6	8,4	1,1
B. Inhyrning privatpersoner	70	25%	1 610	4,7	4,2	0,6
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	40	14%	760	2,1	1,8	0,3
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	280	100%	6 280	16,4	14,4	2,0

Planering för nya bostäder för 107 personer under 2019

Den totala behovsbedömningen för 2019 innehåller bostad för 204 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms inget behov finnas av tillkommande bostadslösningar. Trots det planeras för inhyrning i omfattning motsvarande bostad för 107 personer, som kan ersätta andra bostadslösningar, vilket skulle kunna möjliggöra försäljning av bostadsrätter i motsvarande utsträckning.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	107	100%	2460	6,0	4,9	1,1
B. Inhyrning privatpersoner	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	107	100%	2 460	6,0	4,9	1,1

Planering för nya bostäder för 45 personer under 2020

Den totala behovsbedömningen för 2020 innehåller bostad för 221 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms inget behov finnas av tillkommande bostadslösningar. Trots det planeras för inhyrning i omfattning motsvarande bostad för 45 personer, som kan ersätta andra bostadslösningar, vilket skulle kunna möjliggöra försäljning av bostadsrätter i motsvarande utsträckning.



	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	45	100%	1035	2,5	2,1	0,4
B. Inhyrning privatpersoner	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	45	100%	1 035	2,5	2,1	0,4

Alternativ till ovan planering

Redovisad planering bedöms generera underskott för kommunen. Avvägningar har gjorts för att tillgodose de behov som arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden uttrycker samt för att tillgodose de övergripande direktiv som finns specificerade i mål och budget, se stycke som strategiska avvägningar ovan. Alternativa scenarios för att minska underskottet, som dock skulle gå emot ovan nämnda avvägningar, kan vara:

- **Effektivare matchning genom att flera hushåll delar rum.** Redan idag ansvarar arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden för en effektiv matchning. Flera hushåll delar samma bostad, dock med avskild yta per hushåll exempelvis eget rum för ensamhushåll. Ett sätt att ytterligare minsta underskottet, vore att dela bostad i större utsträckning. Det skulle innebära att kravet på eget rum per hushåll vid delat boende förändras, för att åstadkomma mer effektivt bostadsutnyttjande med upp till 17 kvm per person. Att konsekvent kräva motsvarande matchning ger att bedömda årliga kostnader minskar med 7 mnkr för den tillkommande bostadsvolymen 2017-2020.
- **Enbart bostadsrädder.** Den bostadskategori som bedöms ha lägst kostnad per kvm och år är förvärvade bostadsrädder. Att styra om planeringen så att hela det tillkommande behovet år 2017-2020 tillgodoses genom förvärv av bostadsrädder ger att bedömda årliga kostnader minskar med 4 mnkr. Enbart bostadsrädder parallellt med att ställa krav på effektivare matchning, upp till 17 kvm per person, att bedömda årliga kostnader minskar med 21 mnkr. Att lösa hela behovet via förvärv av bostadsrädder skulle innebära att kommunens andel av årlig omsättning av bostadsrädder antas öka från 4% (utifrån föreslagen genomförandeplanering) till omkring 8%.



- ***Enbart nyproduktion med permanent bygglov.*** Ett alternativ för att åstadkomma en både yteffektiv och kostnadseffektiv lösning kan vara att ta mark i anspråk för att kunna uppföra mindre bostäder med permanent bygglov och ta del av det statliga stödet ”Långsiktig investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande”. Kraven är då bl a att bostäderna ska ha lägre energiförbrukning än kraven enligt Boverkets byggregler, hyreskostnaden (normhyra för en lägenhet om 3 rok på 77 kvm) inte skall överstiga 1450 kronor per kvadratmeter och år. Stödet kan motsvara en minskad kostnad om ca 530 kr/kvm och ger att bedömda årliga kostnader minskar med 20 mnkr för den tillkommande bostadsvolymen 2017-2020. Om kommunen omgående kan frigöra mark med motsvarande 17 000 kvm byggrätt för bostäder, genomför en upphandling där mark upplåts med tomrätt eller att kommunen själv väljer att uppföra bostäder, bedöms bostäder tidigast vara tillgängliga för kommunens bostadsbehov från 2019 och framåt. Det ger att kommunen skulle kunna sänka sina omkostnader för bostadsförsörjning från år 2019 och framåt.

Ekonomiska konsekvenser

Sammantaget bedöms tillkommande bostäder för perioden 2017-2020 generera tillkommande kostnader om ca 57 miljoner kronor per år fördelat med ca 52 miljoner kronor per år för verksamheter under arbets- och företagsnämnden och ca 5 miljoner kronor för verksamheter under socialnämnden. Hur kostnaderna har beräknats framgår ovan under rubriken ”kostnader per bostadskategori”.

De beräknade kostnaderna baseras på att genomförandet av ny tillkommande bostäder sker enligt plan. Vid avvikelse från planeringen i det faktiska genomförandet, vilka kan orsakas av en mängd olika saker, såsom att inhyrning via kommersiella aktörer inte blir tillgängligt i den utsträckning som planerats, kommer kostnaderna att avvika från prognoserna.

Genomförandeplaneringen innehåller en prognos avseende kostnader för tillkommande bostäder och en bedömning av underskott att finansiera inom kommunen. Med utgångspunkt i en uppskattning av bruksvärdeshyra applicerat på snittet av tillkommande bostäder har en prognos för hyresintäkter beräknats. Hyresintäkter bedöms bli ca 50 miljoner kronor per år och den kostnad som belastar kommunen blir därmed ca 7 miljoner kronor. Beslut om vilken hyresgäst som tilldelas vilken bostad fattas inom arbets- och företagsnämndens, socialnämndens och äldrenämndens ansvar.

Ovan beräkningar avser endast tillkommande kostnader för bostäder under prognosperioden. För att se totala kostnader behöver också information om befintliga nyttjade bostäder vägas in vilket inte redovisas i detta ärende. Uppföljning av de totala kostnaderna sker per tertial.



För att kunna verkställa produktion och förvärv enligt i tjänsteskrivelsen redovisad planering erfordras tillkommande investeringsbeslut om 100 mnkr avseende år 2017 vid tertialbokslut 1 2017 samt 60 mnkr avseende år 2018 vid tertialbokslut 2 2017. Tidigare beslutade medel är 200 miljoner kronor avseende huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala bostäder” (98000103) och 150 miljoner kronor avseende huvudprojekt ”social och äldrenämndens behov av bostäder” (98000080), samt ytterligare 18 miljoner kronor avseende bostadsrätter för sociala behov (98000078). Sammantaget till och med år 2020 föreslås ca 530 miljoner kronor avsättas för bostäder för sociala behov varav ca 390 miljoner sammantaget investeras i bostadsrättslägenheter.

Per april 2017 har totalt ca 260 miljoner kronor använts inom de olika investeringsprojekten om bostäder för sociala ändamål. Där ingår bland annat förvärv av ca 60 bostadsrättslägenheter för ca 200 miljoner kronor.

För perioden från år 2019 och framåt bedöms antalet bostäder inom kommunens ägda bestånd av bostäder och bostadsrätter kunna succesivt avvecklas. Därmed finns möjligheten att genom försäljning återföra fritt kapital till kommunen.

Konsekvenser för barn

Genomförandeplaneringen syftar till att ge goda förutsättningar för prioritering av och planering för kommunala investeringar och förhyrningar. Det i sin tur förväntas långsiktigt ge barn och övriga medborgare en vardag med integrerade, välkomnande och trygga bostäder som bidrar till att ge alla barn goda förutsättningar att tillgodogöra sig både utbildnings-, kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet.

Uppdraget till stadsdirektören

De fakta som har redovisats ovan ger svar på kommunstyrelsens uppdrag den 3 april 2017, § 93, till stadsdirektören. Nedan görs en kort sammanställning, med utgångspunkt i hur punkterna var formulerade.

- Redovisa kommunens samlade innehav av sociala bostäder
 - Per den 30 april 2017 har kommunen 435 bostäder om ca 24 700 kvadratmeter och genererar hyresintäkter om ca 32,2 miljoner kronor per år. Till 30% nyttjas bostäderna av personer inom arbets- och företagsnämndens ansvarsområde och till 60% av personer inom socialnämndens ansvarområde.
- Hur grunderna för hyressättning beräknas
 - Hyressättningen följer hyreslagstiftningens bruksvärdesprincip. Mer information finns under rubriken Hyressättning.
 - Kommunens kostnader beräknas på faktiska kostnader för inhyrning, nybyggnation eller förvärvade bostadsrätter samt för förvaltning och kostnader för att hantera uthyrningen.



- Rutinerna för att hantera avstående av besittningsskydd och förlängning av sådana besittningsskydd
 - En rutin för att säkerställa att hyresgästerna inte får besittningsskydd har införts, vilket har verkan på objekt som hyrs ut från och med 2016. Rutinen innebär i korthet att indikation på att besittningsskyddsavståendet är på väg att gå ut, internt dialog tas upp och beslut i respektive ärende fattas aktivt och i god tid.
- Strategiska överväganden för ytterligare utökning av antalet bostäder för sociala behov men även hur en avveckling ska ske när behovet av sådana bostäder minskar.
 - Detta är redovisat ovan under rubriken ”Strategiska överväganden för utökning och avveckling av bostadslösningar” ovan.
- Tydliggöra hur prioriteringen mellan olika sociala behov ser ut och hur kommunen bevakar att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet
 - Prioriteringen sker genom ett samarbete mellan ansvariga enheter. Prioriteringen utgår från det lagstadgade ansvaret för bosättning som kommunen har samt utifrån avvägningar kring kommunens skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.
 - Bevakning av att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet sker genom att detta ställs som villkor vid tilldelning av mark för nybyggnation av bostäder i Nacka.
- Tydliggöra hur kommunen effektivt ska ta hand om sitt ökade innehav av sociala bostäder när det gäller god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrättsföreningar.
 - Detta är redovisat ovan under rubriken bostadsförvaltning.

Bilagor

1. Arbets- och företagsnämndens behovsbedömning (arbets- och företagsnämnden 2017/27, 2017-03-15)
2. Socialnämndens prognos (Socialnämnden, 2017-03-15)
3. Bostadskategorier

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Arbets- och företagsnämnden

Behovsbedömning av bostäder 2017-2020

Förslag till beslut

1. Arbets- och företagsnämnden fastställer behovsbedömningen av bostäder för nämndens målgrupper för åren 2017-2020.
2. Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om en genomförandeplanering, inkluderande en budget och utgående från arbets- och företagsnämndens behovsbedömning.

Sammanfattning

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för Nacka kommuns flyktingmottagande, ansvar för ensamkommande barn och ekonomiskt bistånd. Inom dessa ansvarsområden finns lagstiftning som fastställer Nacka kommuns ansvar att ordna med bostäder till anvisade nyanlända Nackabor, boende för ensamkommande barn och vid behov tillfälliga bostäder för hushåll inom ekonomiskt bistånd.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens mark- och fastighetsförvaltning. Det innebär bland annat att kommunstyrelsen ansvarar för all inhyrning av lokaler och mark samt drift, utveckling och förvaltning av kommunens fastigheter.

För arbets- och företagsnämndens innehåll ovan att nämnden årligen ska besluta om behovsbedömningar av bostäder och lokaler. Utgående från dessa behovsbedömningar genomför därefter kommunstyrelsen en genomförandeplanering, inklusive en budget. Kommunstyrelsens budget kommer att innehålla kostnader och intäkter för genomförandet och det är arbets- och företagsnämnden som kommer att bärta eventuella kostnader som överstiger intäkterna.



Nämndens fokus är att stödja nämndens målgrupper till en god integration på ett kostnadseffektivt sätt. I en behovsbedömning av bostäder finns ett antal faktorer som påverkar kvaliteten i integrationen och tillhörande kostnader.

Den generella bedömningen av de bostäder som behövs är att dessa ska vara:

- enkla och ändamålsenliga,
- utformade så att det möjliggör delad bostad av flera hushåll, vid större lägenheter/bostäder, genom läsbara rum,
- producerade eller inhyrda så att bruttoarean på bostaden inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person,
- utformade med tillgång till¹ kök, badrum och utrymme för att tvätta,
- belägna som innebär en bra geografisk spridning i kommunen.

Totalt är bedömningen att det behövs bostäder för 561 personer år 2017. För åren 2017 till 2020 är bedömningen att det behövs bostäder för 1 220 personer.

Hyrorna ska sättas efter bruksvärde. Hyrans bruksvärde beror på bostadens standard och läge och uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per kvadrat meter och år. Om kommunens produktionskostnad för framtagandet av bostäder överstiger denna nivå uppstår en nettokostnad som inte kan finansieras via hyra.

Om bruksvärdeshyran överstiger hushållets betalningsförmåga så finns risk för att hushållet behöver försörjningsstöd för mellanskillnaden. Nyanländas förmåga att betala bostadshyra uppgår till cirka 5 600 kronor per månad avseende ett ensamhushåll, 4 800 kronor för ett hushåll som består av ett par. Ett hushåll med två vuxna och tre barn har förmåga att betala drygt 8 300 kronor per månad i bostadshyra.

Omräknat på den prognostiserade demografin och antagandet om en yta på genomsnittligt 17 kvadratmeter per person så uppgår förmågan att betala hyra till 2 400 kronor per person, kvadratmeter och år.

I behovsbedömning ingår inte beaktande av att bostäder kan återanvändas vid utgång av enskilda hyreskontrakt. För bostäder till målgruppen hushåll inom ekonomiskt bistånd antas dessa dock att återanvändas och för dessa bostäder går det inte att räkna med en återanvändning till andra målgrupper.

¹ Tillgång innebär inte egen tillgång. Kan innebära delad tillgång.



Ärendet

Bakgrund

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för Nacka kommuns flyktingmottagande, ansvar för ensamkommande barn och ekonomiskt bistånd. Inom dessa ansvarsområden finns lagstiftning som fastställer Nacka kommuns ansvar att ordna med bostäder till anvisade nyanlända Nackabor, boende för ensamkommande barn och vid behov tillfälliga bostäder för hushåll inom ekonomiskt bistånd.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens mark- och fastighetsförvaltning. Det innebär bland annat att kommunstyrelsen ansvarar för all inhyrning av lokaler och mark samt drift, utveckling och förvaltning av kommunens fastigheter.

För arbets- och företagsnämndens innehåll ovan att nämnden årligen ska besluta om behovsbedömningar av bostäder och lokaler. Utgående från dessa behovsbedömningar genomför därefter kommunstyrelsen en genomförandeplanering, inklusive en budget. Kommunstyrelsens budget kommer att innehålla kostnader och intäkter för genomförandet och det är arbets- och företagsnämnden som kommer att bärta eventuella nettokostnader.

Målgrupper för bostadsförsörjning

Inom nämndens ansvarsområden finns tre målgrupper som förutsättning för behovsbedömningen av bostäder. Det är nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket, ensamkommande barn som har behov av en så kallad egen bostad eller ett så kallat stödboende samt hushåll inom ekonomiskt bistånd.

I bosättningsförordningen, (2016:39), anges i 2-4 §§ personkretsen som även omfattar anhöriga. Däremot anges att ”Prioritering vid anvisningar 11 § Endast nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen ska omfattas av anvisningar.” Nacka kommun är därmed inte skyldig att bosätta anhöriga men med beaktande av barnperspektivet har behovsbedömningen inkluderat de anhöriga hushållen där det ingår barn.



Behovsbedömning - generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer

Nämndens fokus är att stödja nämndens målgrupper till en god integration och egen försörjning. Detta ska genomföras på ett kostnadseffektivt sätt. I en behovsbedömning av bostäder finns ett antal faktorer som påverkar kvaliteten i integrationen och tillhörande kostnader.

Den generella bedömningen av de bostäder som behövs är att dessa ska vara:

- enkla och ändamålsenliga,
- utformade så att det möjliggör delad bostad av flera hushåll, vid större lägenheter/bostäder, genom läsbara rum,
- producerade eller inhyrda så att bruttoarean på bostaden inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person,
- utformade med tillgång till² kök, badrum och utrymme för att tvätta,
- belägna som innebär en bra geografisk spridning i kommunen.

Behovsbedömning - demografi på de boende

Kostnaden per kvadratmeter och hur väl bostäderna disponeras/matchas de boende är de främsta faktorerna till en kostnadseffektiv bostadsförsörjning. För att möjliggöra en bra matchning är det viktigt att det finns en kunskap om familjekonstellationen ser ut på de förväntade hushållen. I detta avsnitt beskrivs storleken på hushållen för målgrupperna nyanlända Nackabor, anhöriginvandring, ensamkommande barn och hushåll med behov av bostäder inom ekonomiskt bistånd. I nästkommande avsnitt beskrivs behov i numerärer, avseende antal personer, hushåll och lägenheter.

Demografi nyanlända Nackabor, inklusive anhöriga

När det gäller nyanlända Nackabor så utgår behovet från den demografi på hushållen som idag finns på Migrationsverkets anläggningar. Den visar att en stor andel, 43 procent, av personer är ensamhushåll. Den andra stora gruppen är par med barn och där dessa familjer innehåller genomsnittligt 1,73 barn. I bedömningen av vilka typer av bostäder som efterfrågas görs antagande om att 20 procent av ensamhushållen kommer att dela bostad.

² Tillgång innebär inte egen tillgång. Kan innebära delad tillgång.



Den grupp där det saknas information om demografi är de kvotflyktingar som Nacka kommun kommer att ta emot. I behovsbedömningen görs antagandet om att Nacka kommun kommer att ta emot procentuellt lika många kvotflyktingar som övriga kommuner i riket. Detta ger antagandet om att antalet kvotflyktingar kommer att vara 18 personer av de totalt anvisade.

Figur 1) Demografi nyanlända Nackabor

Familjekonstellation	Antal personer per hushåll	Andel MV	Andel kvot	Andel anhörig	Andel Nacka
Ensam kvinna	1	8	0	5	7
Ensam man	1	35	0	5	28
Par	2	5	0	5	5
Par med barn	3,73	38	50	35	38
Ensamstående med barn	2,53	14	50	50	22
Övriga, ej definierat					
Summa		100	100	100	100

Demografi tillfälliga bostäder hushåll inom ekonomiskt bistånd

I bedömningen av behovet av tillfälliga bostäder till hushåll inom ekonomiskt bistånd antas att demografin är detsamma som befintliga hyresgäster. Av de befintliga hyresgästerna är 35 procent ensamhushåll och 45 procent av hushållen är par med barn och i denna grupp finns genomsnittligt 3,4 barn per hushåll. Gruppen ensamstående med barn utgör 18 procent och dessa hushåll har i genomsnitt 1,5 barn.

Figur 2) Demografi hushåll med tillfälligt boende inom ekonomiskt bistånd

Hushåll	Andel personer befintliga hyresgäster
Ensam kvinna	8
Ensam man	27
Par	2
Par med barn	45
Ensamstående med barn	18
Summa	100

Demografi ensamkommande barn

I behovsbedömningen av bostäder för ensamkommande barn görs antagande om att dessa kommer i viss omfattning dela bostad. Bostäder till denna målgrupp innehåller ungdomar som, utgående från deras behov, kommer att bo i en så kallad egen bostad eller i ett stödboende. Den sistnämnda boendeformen är en bred definition där ungdomen kan ha en relativt stor variation av stöd, allt från ett korridorsboende i egna rum med omfattande personalresurser till delade lägenheter med begränsade personalresurser. Behovet av bostäder till ensamkommande ungdomar utgår från gruppen som bedöms ha behov av en



egen bostad eller i ett stödboende i form av en lägenhet och som i viss omfattning kan delas av andra ungdomar. Totalt bedöms att knappt hälften är i behov av en egen bostad.

Figur 3) Demografi hushåll ensamkommande barn

Hushåll	Andel ungdomar bedömt behov
Ensam ungdom	48
2 ungdomar delad bostad	23
3 ungdomar delad bostad	15
4 ungdomar delad bostad	13
Summa	100

Behovsbedömning – antal bostäder, hushåll och personer år 2017

I detta avsnitt beskrivs behov av bostäder i form av antal lägenheter och personer. Med utgångspunkt från föregående avsnitt om demografen, görs en bedömning om antal lägenheter, personer och kvadratmeter för åren 2017-2019. När det gäller bedömningen av bostäder preciserat på kvadratmeter så utgår behovet från den generella kostnadsdrivande faktorn att bruttoarean genomsnittligt inte ska överstiga 17 kvadratmeter per person.

Behov av bostäder för 430 personer nyanlända Nackabor och anhöriga

Enligt beslut om anvisning av nyanlända Nackabor ska Nacka kommun anvisas 370 personer under år 2017. Enligt Migrationsverkets prognosser beräknas det dessutom komma 115 nyanlända anhöriga. Med beaktande av att kommunen inte har en skyldighet att ordna bostäder till den gruppen men med beaktande av barnperspektivet görs bedömningen om ett behov av bostäder för 60 nyanlända anhöriga.

Behov av bostäder för 60 personer ensamkommande barn

För gruppen ensamkommande barn finns behov av bostäder för 60 personer under år 2017. Det är de ungdomar som bedöms vara i behov av antigen en så kallad egen bostad eller ett stödboende. Det finns olika kategorier av stödboende och i detta sammanhang räknas kategorierna av stödboende där ungdomarna bor i en lägenhet och där det finns olika mängd av integrations- och etableringsstöd, men där ungdomarna har ett behov som innebär en relativt hög grad av självständighet. Den strategi som är framtagen för att matcha de ensamkommande barnens boendeform och kommunens kostnader i relation till de statliga bidragen innehåller förutsättningen att ett visst antal ungdomar får ett boende i en lägenhet.

Behov av bostäder för 71 personer för tillfälliga kontrakt inom ekonomiskt bistånd

Inom verksamheten ekonomiskt bistånd finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sitt egen boende. I dagsläget finns relativt dyra lösningar för dessa hushåll i forma av hotell och dylikt. Kommunen arbetar intensivt med att dessa hushåll ska få egen försörjning och kunna ordna sin egen bostad, utan bistånd från kommunen. Trots detta görs en behovsbedömning att det behövs bostäder för 30 hushåll, motsvarande 71 personer, under år 2017.



Totalt behov av bostäder för 561 personer år 2017

Totalt är behovsbedöningen att det behövs bostäder för 561 personer år 2017. Med beaktande av att 20 procent av ensamhushållen kommer att dela bostad bedöms det att det finns ett behov av 302 lägenheter, varav 61 procent är ettor eller rum i korridor. Det totala behovet av bruttoyta bostäder uppgår till drygt 9 800 kvadratmeter, motsvarande ett genomsnitt på 17 kvadratmeter per person.

Figur 4) Totalt behov av bostäder år 2017

Behovsbedömning, 2017	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Summa	Andel
Personer	11	11	39	43	53	46	13	58	72	72	72	72	561	100
Nyanlända, anvisade	11	11	39	30	40	33	0	30	44	44	44	44	370	66
Nyanlända, anhöriga	0	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	60	11
Ensamkommande barn	0	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	60	11
Tillfälliga kontrakt	0	0	0	0	0	0	0	14	14	14	14	14	71	13
Hushåll	6	6	22	28	33	29	10	34	42	42	42	42	337	100
Ensam kvinna	1	1	3	4	5	4	2	4	5	5	5	5	44	13
Ensam man	3	3	12	16	19	17	7	18	22	22	22	22	185	55
Par	0	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	11	3
Par med barn	1	1	4	4	5	4	1	6	8	8	8	8	57	17
Ensamstående med barn	1	1	3	3	4	3	1	4	5	5	5	5	40	12
Lägenheter	6	6	21	24	30	26	8	30	38	38	38	38	302	100
1:or/Rum	3	3	11	14	17	15	5	17	21	21	21	21	171	56
1:or	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	2	2	14	5
2:or	1	1	3	4	4	4	1	4	5	5	5	5	42	14
3:or	1	1	4	4	5	4	1	5	6	6	6	6	48	16
4:or	1	1	2	2	3	2	1	3	3	3	3	3	27	9
Kvadratmeter	196	196	696	777	955	830	241	976	1 226	1 226	1 226	1 226	9 769	



Behovsbedömning – antal bostäder, hushåll och personer år 2017-2020

För åren 2018 till 2020 görs en behovsbedömning som dels baseras på Migrationsverkets prognoser om anvisningar och anhöriginvandring, dels på behov av bostäder för ensamkommande barn och dels behov av bostäder för tillfälliga kontrakt till hushåll inom ekonomiskt bistånd. För perioden 2017 till 2020 görs bedömningen att det finns ett behov av bostäder för totalt 1 220 personer. Behovet motsvaras av 732 hushåll, 657 lägenheter och drygt 21 000 kvadratmeter.

Figur 5) Totalt behov av bostäder år 2017 till 2020

Behovsbedömning, 2017	2017	2018	2019	2020	Summa
Personer	561	257	197	205	1 220
Nyanlända, anvisade	370	151	110	154	785
Nyanlända, anhöriga	60	66	57	51	234
Ensamkommande barn	60	30	30	0	120
Tillfälliga kontrakt	71	10	0	0	81
Hushåll	337	154	118	123	732
Ensam kvinna	44	20	16	16	96
Ensam man	185	85	65	67	401
Par	11	5	4	4	24
Par med barn	57	26	20	21	124
Ensamstående med barn	40	18	14	15	87
Lägenheter	302	138	106	110	657
1:or/Rum	171	78	60	62	371
1:or	14	7	5	5	31
2:or	42	19	15	15	92
3:or	48	22	17	18	105
4:or	27	12	9	10	58
Kvadratmeter	9 769	4 480	3 438	3 563	21 250

Behovsbedömning – åren 2021-2030

För att skapa förutsättningar för en långsiktig planering görs här en behovsbedömning åren 2021 till 2030. Naturligtvis finns stora osäkerheter i en sådan behovsbedömning då det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända. Men med antagandet att Migrationsverkets prognosser



Hyresgästernas betalningsförmåga

I framtagandet av bostäder är kommunens kostnad per kvadratmeter och antalet kvadratmeter per person de två viktigaste parametrarna för att undvika att bostadsförsörjningen ska innebära en nettokostnad för kommunen.

När det gäller gruppen nyanlända som befinner sig i etableringsperioden så har dessa personer bidrag i form av etableringsersättning, etableringstillägg för barn, barnbidrag och bostadsbidrag.

Hyrorna ska sättas efter bruksvärde. Hyrans bruksvärde beror på bostadens standard och läge och uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per kvadrat meter och år. Om kommunens produktionskostnad för framtagandet av bostäder överstiger denna nivå uppstår en nettokostnad som inte kan finansieras via hyra.

Om bruksvärdeshyran överstiger hushållets betalningsförmåga så finns risk för att hushållet behöver försörjningsstöd för mellanskillnaden. Nyanländas förmåga att betala bostadshyra uppgår till cirka 5 600 kronor per månad avseende ett ensamhushåll, 4 800 kronor för ett hushåll som består av ett par. Ett hushåll med två vuxna och tre barn har förmåga att betala drygt 8 300 kronor per månad i bostadshyra.

Omräknat på den prognostiserade demografin och antagandet om en yta på genomsnittligt 17 kvadratmeter per person så uppgår förmågan att betala hyra till 2 400 kronor per person och år. Detta betyder att det finns en viss marginal ner till bruksvärdeshyran som uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per månad och år.

Hyresnivå för grupperna ensamkommande barn och hushåll mer behov av tillfälligt kontrakt bör inte överstiga hyrorna för gruppen nyanlända Nackabor. Kostnaderna för denna bostadsförsörjning finansieras av statliga bidrag respektive kommunen via ekonomiskt bistånd.

Figur 6) Hushållens betalningsförmåga

Betalningsförmåga, nyanlända i etableringsperiod	Ensam-stående	Par	par + 1 barn	par + 2 barn	par + 3 barn
Barnbidrag			1 050	2 250	3 754
Bostadsbidrag	3 900		3 400	4 200	5 200
Etableringsersättning	6 470	12 940	12 940	12 940	12 940
Etableringstillägg barn			800	3 000	4 500
Summa bidrag	10 370	12 940	18 190	22 390	26 394
Norm för ekonomiskt bistånd	-3 890	-6 430	-9 390	-12 270	-16 030
Övriga skäliga kostnader	-900	-1 730	-2 030	-2 030	-2 030
Betalningsförmåga hyreskostnader	5 580	4 780	6 770	8 090	8 334

Behovsbedömning – åren 2021-2025

För att skapa förutsättningar för en långsiktig planering görs här en behovsbedömning åren 2021 till 2025. Naturligtvis finns stora osäkerheter i en sådan behovsbedömning då det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända. Det enkla antagandet är att de nivåer som prognostiseras för år 2021 kommer att gälla tillsvidare. Det innebär ett behov av bostäder för 200 personer årligen som ett normaltillstånd.

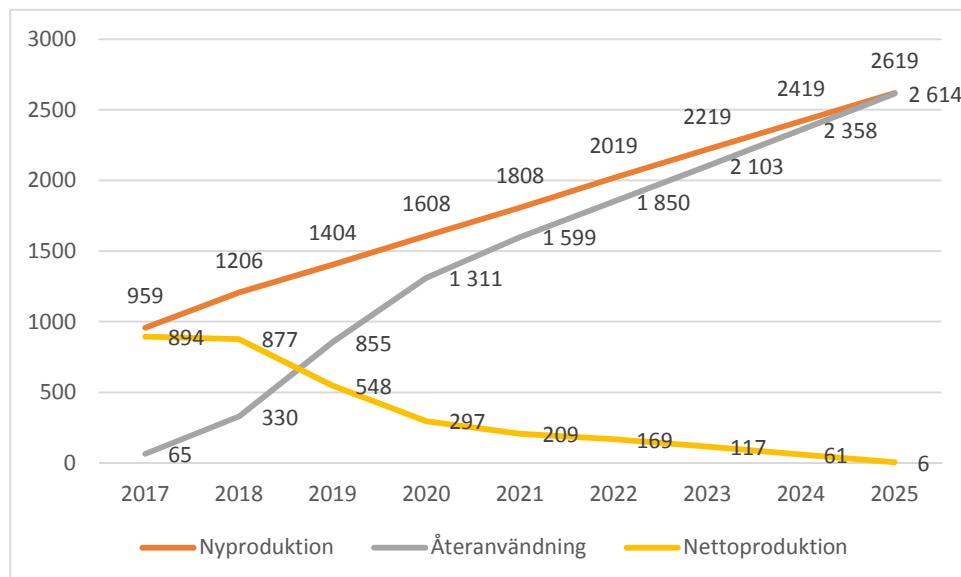
Återanvändning av bostäder

I behovsbedömning ingår inte beaktande av att bostäder kan återanvändas vid utgång av enskilda hyreskontrakt. Perioden för behov av bostaden för hushåll som ingår i målgruppen nyanlända Nackabor med anvisning från Migrationsverket antas kontraktsperioder om 24 månader. För gruppen anhöriga antas kontraktsperiod på 12 månader och för målgruppen ensamkommande barn antas en kontraktsperiod på 24 månader.

För bostäder till målgruppen hushåll inom ekonomiskt bistånd antas dessa tämligen att återanvändas och för dessa bostäder går det inte att räkna med en återanvändning för andra målgrupper.

Med utgångspunkt från de perioderna för behov av bostäder och den långsiktiga behovsbedömmningen går det att teoretiskt göra en bedömning om i vilken grad bostäder kan återanvändas och tidpunkt när framtagandet av nya bostäder inte längre behövs. I figur 7 nedan visas det ackumulerade behovet av behov av bostäder för antal personer och hur återanvändningen av bostäder påverkar behovet av att få fram nya bostäder. Observera att det förutsätter att alla enskilda kontraktsperioder stämmer med vad som anges i stycket ovanför. Behovsbedömmningen visar då att år 2025 nås en balans där det inte längre behövs tas fram nya bostäder utan behovet täcks genom att återanvända befintliga bostäder.

Figur 7) Ackumulerat behov av bostäder för antal personer 2017-2025





Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för bostadsförsörjningen är stora och innehåller flera perspektiv. Ett perspektiv är kommunens förmåga att producera bostäder till en kostnad som överensstämmer med hyresgästernas betalningsförmåga. 100 kronor högre produktionskostnad per kvadratmeter och år innebär ökade nettokostnader på knappt en miljoner kronor. En utökning av ytan per person med en kvadratmeter innebär även detta en ökad nettokostnad på en miljoner kronor.

Ett annat perspektiv är hur väl kommunen lyckas med att få fram bostäder till ensamkommande barn. Dessa bostäder innebär väsentligt lägre boendekostnader inom detta verksamhetsområde och är avgörande om nämnden ska uppnå sin tagna strategi för att balansera kostnaderna med statens bidrag,

Ett tredje perspektiv är kopplat till hur väl kommunens lyckas med etableringen av nämndens målgrupper. En bra och ändamålsenlig bostad bidrar till en snabbare väg etablering och egen försörjning.

Konsekvenser för barn

I genomförandeplaneringen bör särskild hänsyn tas till konsekvenser för barnen. Ett område där så görs, trots att kommunen inte har ett direkt ansvar för detta, är att i behovsbedömningen inkludera hushåll som innehåller barn och kopplat till anhöriginvandring. Genom att erbjuda ändamålsenliga bostäder är målsättningen att Nacka kommun med gemensamma resurser ska erbjuda våra nyanlända barn ett gott mottagande med fokus på integration och etablering utifrån barnets bästa.

Pia Stark
Tf Enhetschef
Etableringsenheten

Jonas Bisander
Processutvecklare
Arbets- och företagsenheten

Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2017-2030

Sammanfattning och slutsatser

Det är svårt att bedöma hur Nacka kommunens ökade befolkningsmängd kommer att påverka behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning och personer som av olika skäl inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden. Rapporten gör ett försök att ge en ram för en möjlig behovsökning utifrån aktuella behov och demografi.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare minst 123 lägenheter att behöva byggas till och med 2030. I prognosunderlaget ingår förutom behov enligt demografin 28 lägenheter till personer som redan idag skulle ha flyttat till grupp- och servicebostäder men som av olika anledningar inte är byggda. Dessa 28 bostäder planeras vara inflyttningsklara under perioden 2019-2020. I prognosen ingår även 11 bostäder till personer som idag saknar fullvärdiga lägenheter.

Det finns 135 lägenheter inplanerade till och med 2030. Detta för att ha visst utrymme om eventuella planer inte går i lås och/eller oväntade behovsökningar uppstår.

Bakgrund

Socialnämndens ansvar

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt till bostad. Endast tre grupper i samhället har en lagstadgad rätt till bostad. Det är personer med funktionsnedsättning vilket är socialnämndens ansvar, bostäder för äldre som på grund av sina svårigheter inte klarar av att bo i ett ordinärt boende vilket är äldrenämndens ansvar och personer som fått permanent uppehållstillstånd som är arbets- och företagsnämndens ansvar.

Kommunen har enligt socialtjänstlagen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunens intention är att Nacka ska vara en bra kommun att bo i för personer med funktionsnedsättning samt personer som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Det kräver samordnad planering och fokus på hållbar utveckling, både mänskligt och miljömässigt. Nacka kommun står inför en stor utmaning under de kommande åren. Behovet av bostäder för ovan nämnda målgrupper ökar markant och i all kommande stadsplanering måste dessa behov beaktas. Det är av största vikt att ha en god kontakt och träffa överenskommelser



med fastighetsägare för att på så sätt få tillgång till bostäder för prioriterade målgrupper. Det ställer stora krav på samverkan mellan olika aktörer, såväl interna som externa.

Planering av bostäder

Utifrån de olika nämndernas behovsprognoser tar fastighetsprocessen årligen fram en bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommundel. Planeringen samordnas med enheten för strategisk fastighetsutveckling. Det sker genom ett nära samarbete med berörda enheter.

Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar för att skriva projektdirektiv när nya planer tas fram. I direktiven ska bland annat behovet av bostäder för de olika nämnderna finnas med. Detta för att förenkla processen kring alla yttranden och för att tillförsäkra sig att behoven tillgodoses.

Socialnämndens behov av grupp- och servicebostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL¹) finns med i den långsiktiga planeringen. Arbets- och företagsnämnden och socialnämnden arbetar för att behovet av bostäder för nyanlända och personer som står utanför den ordinarie arbetsmarknaden tillgodoses. Arbetet sker genom att kontinuerligt samarbeta med fastighetsutvecklare och fastighetsägare.

Målgrupper

En funktionsnedsättning är en nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Personer med funktionsnedsättning kan få olika former av stöd av socialtjänstlagen om de själva inte kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt (4 kap. 1 § Sol).

Stöd till personer med funktionsnedsättning kan ges genom LSS. LSS är en rättighetslag som innehåller bestämmelser om tio olika insatser. Dessa insatser är personlig assistans, ledlagsarservice, kontaktperson, avlösarservice, korttidsvistelse, korttidstillsyn för skolungdom över 12 år, bostad med särskild service för barn och ungdomar, bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna och daglig verksamhet.

För att få rätt till LSS ska man tillhöra någon av lagens tre personkretsar:

1. Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. Personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder till följd av skada eller sjukdom.
3. Personer med varaktiga eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen

¹ Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.



Boende enligt lagen om stöd och service

LSS ska främja jämlighet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med lagen är rätten till en egen bostad.

Boendealternativ

Det finns tre alternativa boendeformer, för samtliga gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är personens privata och permanenta hem och att den inte har en institutionell prägel.

Gruppstad

En gruppstad är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppstad består av ett mindre antal lägenheter (max sex) i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

Servicebostad

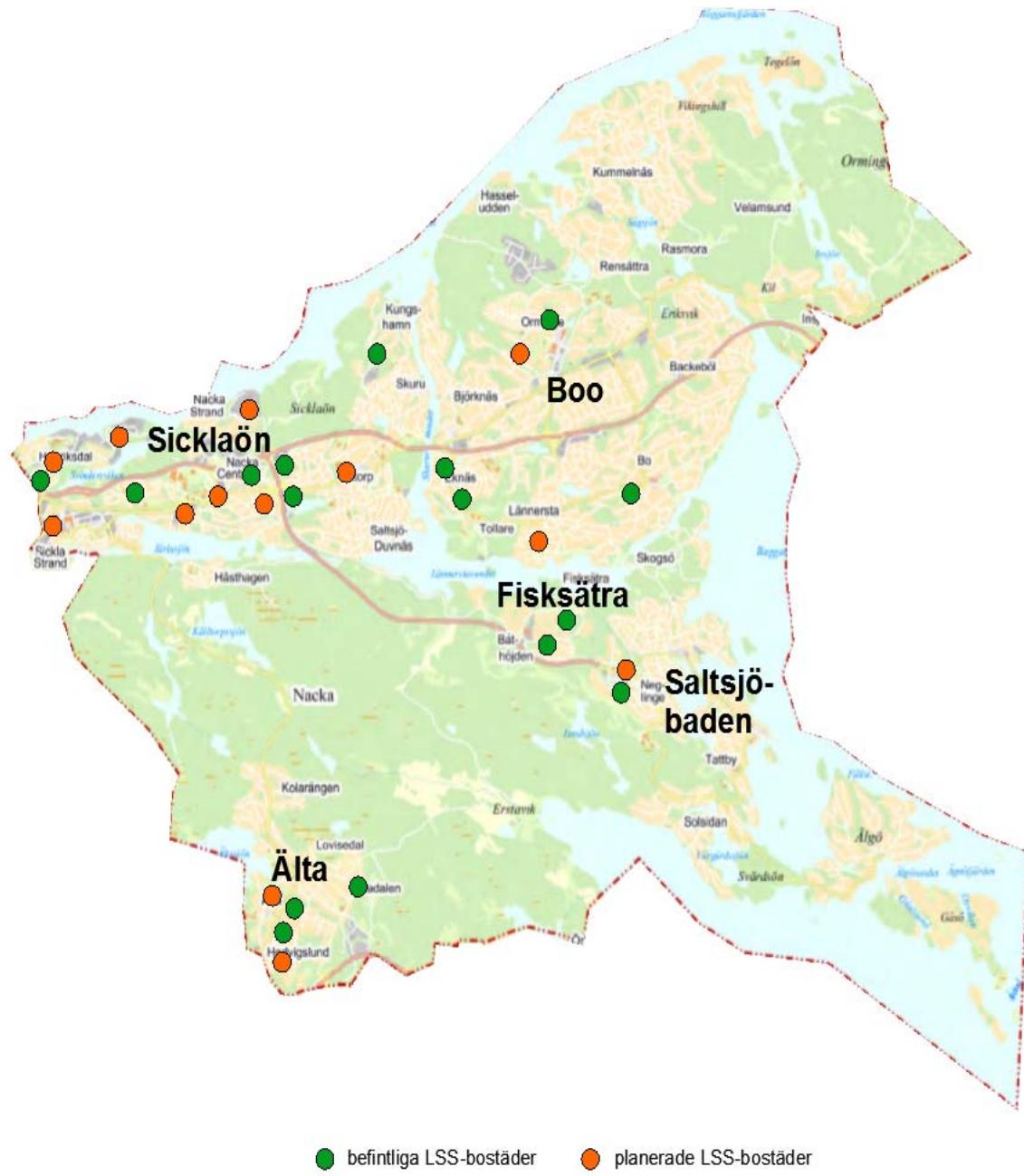
En servicebostad består av ett antal lägenheter, cirka 10 -12 som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp. Lägenheterna kan ligga i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas stöd i den omfattning som han eller hon behöver.

Annan särskilt anpassad bostad

Med ”annan särskilt anpassad bostad för vuxna” avses en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov men utan fast bemanning



Befintliga och planerade grupp- och servicebostäder LSS





Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

I kommunal regi:

• Bergåsen	9 platser
• Draken	7 platser
• Laken	8 platser
• Skymningsvägen	6 platser
• Kvarnvägen	6 platser
• Vattenverksvägen	6 platser
Totalt antal platser	42 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

• Ametisten södra	4 platser
• Ametisten norra	6 platser
• Kompassen	5 platser
• Rodret	5 platser
• Rudsjövägen	6 platser
• Skogalundsklippan	15 platser
• Kantatvägen	6 platser
• Solsidevägen	6 platser
• Tellusvägen	6 platser
• Hedvigslund 1	7 platser
• Hedvigslund 2	7 platser
Totalt antal platser	73 platser
	115 platser

I privat regi, ej upphandlade

Henriksdal	3 platser
Braxen	7 platser
Platser i andra kommuner	32 platser
Antal platser totalt 2016	157 platser



Planerade grupp- och servicebostäder LSS

• Tollare Port	10 platser
• Nya Gatan	12 platser
• Apelvägen	6 platser
• Storängen	5 platser
• Kvarnholmen	6 platser
• Nobelberget	6 platser
• Älta centrum	6 platser
• Centrala Nacka	6 platser
• Centrala Nacka	12 platser
• Orminge centrum	12 platser
• Saltsjöbadens centrum	6 platser
• Saltsjöbadens centrum	12 platser
• Ektorps centrum	6 platser
• Henriksdal	12 platser
• Henriksdal	6 platser
• Bergs Gård	12 platser
Totalt antal platser	135 platser

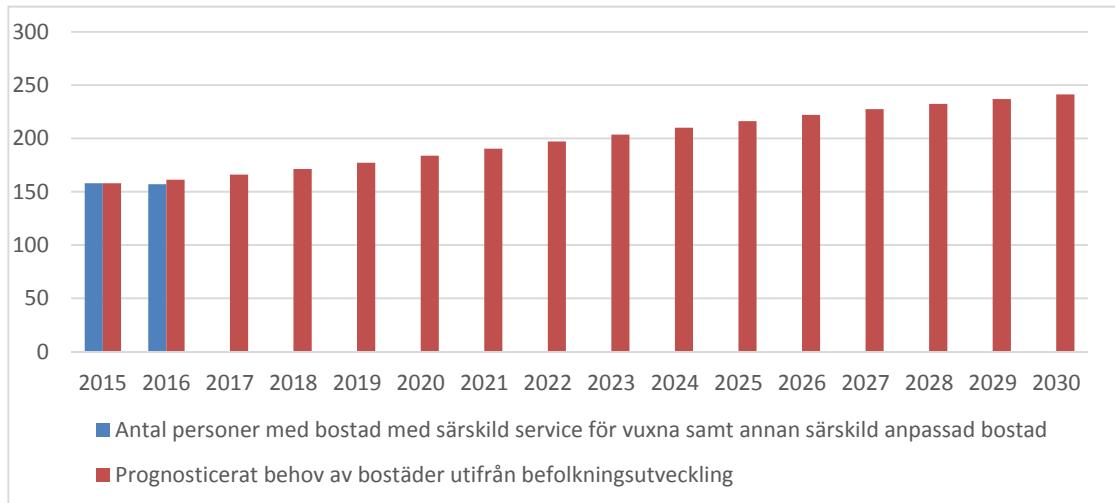
Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste tioårsperioden. År 2005 hade 329 personer LSS-insatser och i oktober 2016 hade 565 personer beslut om insatser, en ökning med cirka 70 %. Av dessa bodde 157 personer, cirka 30 procent, i grupp- service eller annan särskilt anpassad bostad.

Personerna med LSS-insats motsvarar 0,565 procent av Nackas befolkning. Denna siffra är något lägre än motsvarande siffra för Stockholms län som är 0,6 procent och genomsnittet för riket som är 0,7 procent.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare minst 123 lägenheter att behöva byggas. I prognosunderlaget ingår förutom behov enligt demografin 28 lägenheter till personer som redan idag skulle ha flyttat till grupp- och servicebostäder men som av olika anledningar inte är byggda. Dessa 28 bostäder planeras vara inflyttningsklara under perioden 2019-2020. I prognosens ingår även 11 bostäder till personer som idag saknar fullvärdiga lägenheter.

Det finns inte några tydliga samband mellan demografiska faktorer och utveckling av behov inom målgruppen då denna ökar kontinuerligt. Troliga förklaringar är en ökad diagnosticering av personer inom autismspektrumtillstånden. Flera av dem kommer att kunna bo i ordinärt boende med annan insats. Bedömning av behov och rätt till olika insatser kan även påverkas av yttre förändringar så som lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognoserna i behovsplansen ska därför användas med viss försiktighet då behovet kan öka eller minska beroende på dessa faktorer. I tabellen för planerade bostäder finns 135 lägenheter inplanerade. Detta för att ha visst utrymme om eventuella planer inte går i lås och/eller oväntade behovsökningar uppstår.



Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta

Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Befintliga bostäder med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning

I kommunal regi:

- 197:an 7 platser
- Måsen 8 platser

Totalt antal platser 15 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

- Ektorp 6 platser
- Skoglundsklippan 5 platser

Totalt antal platser 11 platser

Gruppböstaderna i Ektorp och på Skoglundsklippan saknar fullvärdiga lägenheter. De boende delar toalett, dusch och kök. Det är av största vikt att denna målgrupp prioriteras och erbjuds fullvärdiga lägenheter.



Hyreslägenheter

Hyresrätterna är relativt ojämnt fördelade i kommunen. En stor andel hyresrätter finns i Fisksätra och i Björknäs medan det i Saltsjöbaden inte finns några hyresrätter alls. Även i Orminge och Ektorp är andelen hyresrätter låg.

Fördelningen av nya hyresrätter kommer att göras dels genom en avvägning för att främja en jämnnare fördelning av hyresrätter i kommunens olika delar, dels med en viss hänsyn till markpriserna i Nacka.

I de kommande markanvisningarna kommer en viss procent av bostäderna att erbjudas kommunen för målgrupper inom social-, äldre- och arbets- och företagsnämnderna.

Sociala hyreskontrakt

Socialtjänsten hyr cirka 200 lägenheter, ett antal som har hållit sig konstant under ett flertal år. Alla kontrakt benämns som sociala kontrakt oavsett om det är bostadsrätter som kommunen äger, bostadsrätter som kommunen hyr, blockförhyrda fastigheter eller bostäder som socialtjänsten hyr av privata hyresvärdar. Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i särskilda fall för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostäder till alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

Tidsbegränsade kontrakt

De sociala hyreskontraktene som beviljas är tidsbegränsade för en period på 4+4 år och förenade med särskilda villkor. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Utredning om socialt hyreskontrakt kan göras av socialsekreterare från antingen socialnämnden, äldrenämnden eller arbets- och företagsnämnden. Den stora utmaningen är att 140 av kommunens 201 hyresgäster har bott väldigt länge i sin bostad. Socialtjänsten har därför påbörjat ett utvecklingsarbete, med omarbetade riktlinjer för att tydligare koppla de sociala hyreskontraktene till en bostadssocial insats.

Under 2016 startade en översyn med fokus på att se över lägenheternas storlek i förhållande till nuvarande familjesituation. Det har lett till att ett antal hyresgäster har sagt upp och erbjudits en ny mer anpassad bostad och några har på egen hand ordnat bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är av stor vikt att arbeta aktivt med de sociala kontraktene för att undvika att fler får besittningsrätt på lägenheterna.

Behov av hyreskontrakt

Den stora befolkningstillväxten som kommunen nu planerar för kommer sannolikt innebära ett ökat behov av sociala bostäder, hur omfattande är dock ärligt mycket svårt att förutspå.

I de kommande markanvisningarna kommer en viss procent av bostäderna att erbjudas kommunen för målgrupper inom social-, äldre- och arbets- och företagsnämnderna.

I den kommande planeringen av bostäder behövs ett nära samarbete med de privata fastighetsägarna.

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bilaga 3) Bostadskategorier

Här följer en beskrivning av bostadskategorierna, samt kostnader och yteffektivitet för respektive bostadskategori.

Bostadskategori: Inhyrning kommersiella aktörer

Kategorin inhyrning ifrån kommersiella aktörer rymmer lösningar som inhyrning av lägenheter ifrån bostadsbolag, inhyrning av korridorsliknande flerbostadslösningar i tidigare kontorslokaler, samt den nybyggnation på tidsbegränsat lov som extern aktör utför som hyrs ut för ändamålet social bostadsförsörjning. Det senare kan vara styrt genom överenskommelse där kommunens mark arrenderas ut eller anvisas till privat aktör. Inhyrning från kommersiella aktörer sker i de flesta fall under en begränsad tid, utifrån avtal, som varierar ifrån cirka ett år till fleråriga avtal. I de fall kommunen hyr in bostäder från bostadsbolag är inhyrningsperioden obegränsad.

Inhyrning från kommersiell aktör är en process som initieras med grund i den externa aktörens kommersiella intressen och där affärsmässiga incitament är avgörande för om den externa aktören är intresserad av att sluta avtal. Erfarenheter visar att förväntningar från kommersiella aktörer i många fall skiljer sig kraftigt från kommunens bild av vilka kostnader som är möjliga att acceptera. Erfarenheter visar också att det finns fler aktörer som erbjuder bostadslösningar under förutsättning att kommunen kan erbjuda marken att bygga bostäderna på, än aktörer med tillgång till privatägd mark som önskar bygga bostäder för sociala ändamål för att erbjuda dessa till kommunala behov. Även i fall då kommunen erbjuder mark via arrende för nybyggnation på tidsbegränsat bygglov, visar erfarenheter att fler kommersiella aktörer skulle visa intresse för etablering av bostäder om villkor som längre hyresperiod än 5-10 år eller att vatten och avlopp finns i anslutning till tomtens.

Hur väl bostadslösningar som hyrs in från kommersiella aktörer kan tillgodose behov av bostad för ensamhushåll är svårt att beräkna, eftersom det beror på vilka inhyrningsmöjligheter som blir tillgängliga från tid till annan. I de fall kommunen har påverkansmöjlighet som exempelvis när mark arrenderas ut eller anvisas till privat aktör, kan i vissa fall planlösningen påverkas. En inhyrningslösning som inte är anpassad för ensamhushåll men ska ställas om för att bli bättre anpassad till kommunala behov, blir



oftare markant dyrare att hyra in då avskrivningstiden för omställningskostnader beräknas på kontraktstiden.

I en lösning där en privat aktör äger ett större bestånd av bostäder där kommunala behov tillgodoses genom en avtalad andel av dessa, tillgodoses integrationsaspekter särskilt väl. Ett sätt att uppnå detta är att göra en markanvisning för nybyggnation av bostäder där förutsättningar för inhyrning till kommunala behov kan regleras och kravställas. En utveckling av detta resonemang kan ge lösningar som kombinerar bostadslösningar med arbetsmarknadsrelaterade ambitioner.

Kostnaden per kvadratmeter och år beräknas vara 2450 kr.

Möjligheten att tillgodose behovet av bostad genom inhyrning från kommersiella aktörer beror under perioden 2017-2020 på i vilken utsträckning kommersiella aktörer erbjuder bostäder för inhyrning med godtagbara ekonomiska villkor. Att öka omfattningen av bostadslösningar som erbjuds kan göras under förutsättning att de ekonomiska incitamenten från kommunen utökas, utöver de marknadsmässiga villkor som idag erbjuds. Resonemangen kring kostnader förutsätter att hotell- och vandrarhemslösningar inte behöver nyttjas, vilket skulle innebära högre kostnader.

På längre sikt, från 2021 och framöver, beräknas hyresrätter bli tillgängliga för kommunen genom krav som ställs på detta vid markanvisning. Kommersiella aktörer indikerar högre kostnader, omkring 3000 – 3150 kr per kvadratmeter och år. De högre kostnaderna bör ställas gentemot förväntade positiva integrationsaspekter.

Yttaffektivitet varierar inom kategorin från 19 till 28 kvadratmeter per person i ett urval av objekt, med ett uppskattat genomsnitt på 23 kvadratmeter per person.

Återanvändning beräknas kunna ske i utsträckningen 80-90% från 2017 och framåt inom den gällande planeringen.

Bostadskategori: Inhyrning privatpersoner

Kategorin inhyrning från privatpersoner innebär att vi antingen hyr en hel bostad, till exempel en lägenhet eller villa, eller en avskild del av en bostad till exempel ett våningsplan i en villa, eller hyr rum för inneboende i en bostad.

Tiden från det att objektet har blivit känt till dess att inhyrning sker är kort. Avtalsskrivning sker i regel inom 1-6 veckor och inflyttning sker ofta kort tid efter detta. Avtalsperioden är ofta ett år vilket innebär att avtalet förhandlas om eller avslutas och ska ersättas minst en gång under etableringsperioden.



Inhyrning från privatperson som hyresvärd är en process som i stora delar skiljer sig från inhyrning från kommersiella aktörer. Kraven på individuell anpassning i varje avtal är höga. Det kan handla om specifika krav på att lära känna individen som flyttar in, på hur många personer som kan få ingå i hushållet som blir hyresgäst eller på hur driftskostnader ska ersättas. Besiktningen inför inhyrning innefattar aspekter som inte annars är aktuella, som städning eller att del av utrustningen är fungerande, trasig etc. Kravställningen på hyresgästen under hyresperioden skiljer sig till viss del åt från övriga bostadslösningar. Förutom krav på skötsel och ordning finns också krav på underhåll i högre utsträckning, t ex gräsklippning och liknande. Detta avtalas och kräver ett utökat ansvar av hyresgästen. Sammanfattningsvis är erfarenheterna av inhyrning ifrån privatpersoner att det är ett tid- och resurskrävande arbete, jämfört med andra bostadslösningar.

Förutsättningarna för integration inom bostadskategorin inhyrning via privatpersoner är goda, då bostadslösningen ofta finns i en geografisk närhet till andra bostäder och naturliga kontaktytor med närsamhället.

Att tillgodose det övervägande behovet av bostäder för ensamhushåll kan i hög utsträckning eftersträvas via inhyrning hos privatpersoner, genom inneboendelösningar i rum etc.

Kostnaden per kvadratmeter och år, med hänsyn tagen till en övervägande andel inneboendelösningar, beräknas vara 2 950 kr. I denna summa är kostnader för drift samt för onormalt slitage inräknade.

Ytterrörelsen varierar relativt mycket inom bostadskategorin, från cirka 12 kvadratmeter per person för ett rum som inneboende till cirka 24 kvadratmeter per person för en del av bostad eller separat bostad. Genomsnittet uppskattas till 23 kvadratmeter per person och år. Vid lösningar med mindre yta finns ofta lösning för delat kök och badrum därtill. En inneboendelösning är alltså ofta mindre men dyrare per kvadratmeter, vilket ger jämförbara kostnader per person gentemot lösningen där man hyr en separat bostad.

Återanvändning beräknas kunna ske i utsträckningen 10-20% efter första året av inhyrning och i mindre utsträckning därefter. En förhoppning är att viss andel av de bostäder som hyrs in av kommunen för uthyrning för sociala ändamål, kan övergå till att bli en mer långsiktig bostadslösning för hyresgästen. Det innebär i så fall inte återanvändning för kommunen, men ändå en egen bostad för hyresgästen som är i behov av just en sådan.

Bostadskategori: Egen fastighet, permanent bygglov

Kategorin egen fastighet, permanent bygglov innebär att vi i fastigheter som kommunen äger nyttjar befintliga bostäder eller med permanent bygglov uppför eller bygger om till nya bostäder.

Tiden från det att objektet har blivit känt till dess att inhyrning sker är kort då det handlar om befintligt objekt, men kan vara upp till ca 2 år när det handlar om ombyggnation eller



nyproduktion. Avtalsperioden kan sättas utifrån de enskilda fallen då kommunen har full rådighet. Möjlig återanvändning beräknas vara 100%.

I den rådande planeringen av tillkommande bostäder för sociala ändamål finns inga aktuella lösningar inom bostadskategorin egen fastighet, permanent bygglov. Därmed utvecklas denna information om kategorin inte ytterligare.

Bostadskategori: Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov

Nybyggnation som sker med tidsbegränsat bygglov innebär flerbostadshus, som beräknas ta cirka tretton månader att uppföra. Uppskattningen baseras på uppskattade ledtider för handlingar, godkänt bygglov, beslut etcetera. Det innefattar en period om fyra månader för uppförande av bostäderna från dess att beslut vunnit laga kraft. Det finns dock stora risker för ytterligare förseningar, som i dessa fall beror på överklagan av beslut och längre ledtider för hantering av sådana ärenden hos andra myndigheter.

Kostnad per kvadratmeter och år beräknas vara 2 750 kr. I denna summa är kostnader för drift och underhåll inkluderade.

Nybyggnationsprojekt på tidsbegränsat lov genomförs med hänsyn till integrationsaspekter genom att flerbostadshusen är begränsade i storlek och sprids över kommundelarna.

I de fall Nacka kommun hittills utvecklat bostäder på plats där tidsbegränsat bygglov ges, har modulbostäder med varierande lägenhetsstorlek utifrån givna modeller byggts. Här finns relativt liten möjlighet att påverka planlösningen för att anpassa bostäderna till ensamhushåll. De 1-rumslägenheter som skulle kunna byggas i de hittills tillgängliga lösningarna skulle bli alltför stora utifrån yteffektivitet, 24 kvadratmeter per person, och för dyra för ensamhushåll att bo i. En beräknad genomsnittlig yta i befintliga objekt är 19 kvadratmeter per person. Bostadslösningar som är mer effektiva för ensamhushåll inom kategorin nybyggnation på tidsbegränsat lov eftersöks.

Möjlig återanvändning beräknas vara 100% under perioden 2017-2030.

Bostadskategori: Bostadsräatter

Förvärv av bostadsräatter är ett sätt att tillgodose bostadsbehovet med en lösning som är effektiv under den tid som kommunen äger bostaden. Dess nyttjande kan tillgodose ett eller flera hushåll med bostad, under förutsättning att bostaden erbjuder möjlighet att skilja av sovrum för respektive hushåll. Det finns på så vis goda möjligheter för ensamhushåll att dela bostad med avskilda separata rum och med gemensamhetsyta där kök och badrum finns att dela.

Från det att bostadsrädden förvärvas beräknas det vanligtvis gå två till tre månader till dess att den blir tillgänglig för inflyttning. I de fall justering ska genomföras, exempelvis att bygga ytterligare en vägg för att skapa avskilt utrymme för ett hushåll i bostadsrädden, kan inflyttning ske några veckor senare. Förvärv av bostadsräatter kan därmed planeras utifrån omfattning av behovet på cirka tre månaders sikt.



Ur integrationsperspektiv är bostad i bostadsrätter möjliggörande, då bostadslösningen ofta finns i en geografisk närhet till andra bostäder och naturliga kontaktytor med närsamhället. Kostnader per kvadratmeter och år beräknas vara 2 150 kr. I denna summa är kostnader för drift, planerat underhåll samt ränta på investeringskostnaden inräknade. Bostadskategorin beräknas driva investeringskostnader motsvarande 38 462 kr per kvadratmeter. Värdet av investeringen beräknas inte sjunka över tid, vilket föranleder att avskrivning av bostadsrätten inte belastar kostnadsbilden.

Effektiv yta per person i bostadsrätt beräknas vara 25 kvadratmeter.

Möjlig återanvändning beräknas vara 100%.

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nybyggnation av Sickla skola

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att kommunen arbetar vidare med nybyggnation av Sickla skola i enlighet med enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka växer och som en följd av det ökade behovet av förskole- och skolplatser på västra Sicklaön föreslår enheten för fastighetsutveckling en nybyggnation av Sickla skola som omfattar en kapacitetsökning om cirka 600 skolplatser samt att verksamheten utökas med årskurserna 7-9. I förslaget ingår även att bygga om två befintliga byggnader från skolverksamhet till förskoleverksamhet samt att två nya sporthallar uppförs.

Fotbollsplanens storlek är oförändrad men får ny placering. En första kostnadsuppskattning visar att investeringen i sin helhet ligger i storleksordningen 800 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Nacka stad är benämningen på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet Sickla skola ingår. Det förtätade området och den ökande befolkningsmängden medför ett ökande behov av skol- och förskoleplatser i alla ålderskategorier. Sickla skola är idag centralt placerad i Sicklaområdet. Skolan, som bedriver F-6 verksamhet i tre parallella årskurser samt särskola (cirka 500 elever) och förskola i sex avdelningar, är uppdelad i flera olika byggnader av blandad karaktär. Uppdelningen mellan olika byggnader försvårar för verksamheten att bedriva en god pedagogisk verksamhet, särskilt eftersom varje enskild byggnad inte klarar att inrymma en hel årskurs.



Behovet av nya skolplatser ökar för varje år på Sickla skola. Under 2015 tillskapades fyra nya klassrum genom paviljoner och en projektering av en utbyggnad av B-huset initierades. Parallelt startades ett stadsbyggnadsprojekt, Sydvästra Plania, där en ny detaljplan skulle möjliggöra bostadsbebyggelse i anslutning till Sickla skola. Enheten för fastighetsutveckling, planenheten och exploateringsenheten inleddes ett samarbete och ett samlat grepp om hela området togs. En möjlighet att öka antalet bostäder i området samtidigt som antalet skolplatser ökades markant identifierades.

Den 13 september 2016, § 147, antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott en startpromemoria för Sydvästra Plania med projektmål att bland annat möjliggöra för byggnation av ny skola, gymnastikhall och fotbollsplan samt ombyggnad av befintliga skolbyggnader till förskola. Sickla skola planerades i och med detta för en kapacitetsökning från treparallel till fyraparallel F-6 skola. I samband med antagandet av startpromemorian såg Välfärd skola en möjlighet att göra ett större omtag i planeringen av skolplatser och utöka skolverksamheten ytterligare. Välfärd skola vill även driva högstadiesverksamhet på Sickla skola för att täcka en del av det stora behovet av årskurs 7-9 skolplatser som befolkningsprognos från 2015 visar behov av. Den nya detaljplanen som är under framtagande medger en F-9 skola om maximal 1 100 elever, 12 avdelningar förskola, två idrottshallar samt en fotbollsplan motsvarande den som idag finns i området. Den 15 november 2016, § 61, beslutade kommunstyrelsens verksamhetsutskott att Välfärd skola ska, om Sickla skola byggs ut, även bedriva skolverksamhet för årskurs 7-9.

Behovsanalys

Utbildningsnämndens befolkningsprognos för barn 6-12 år (F-6) och 13-15 år (7-9) (se diagram 1 och 2) visar på en kraftig ökning av barn och därmed skolplatser, på västra Sicklaön fram till år 2030. Det ökade behovet av skolplatser kommer behöva lösas på många olika platser i området och Sickla skola kommer att bli en viktig del i detta.



Diagram 1: befolkningsprognos 6-12 år, västra Sicklaön



Befolkningsprognos 13-15 år (7-9), västra Sicklaön

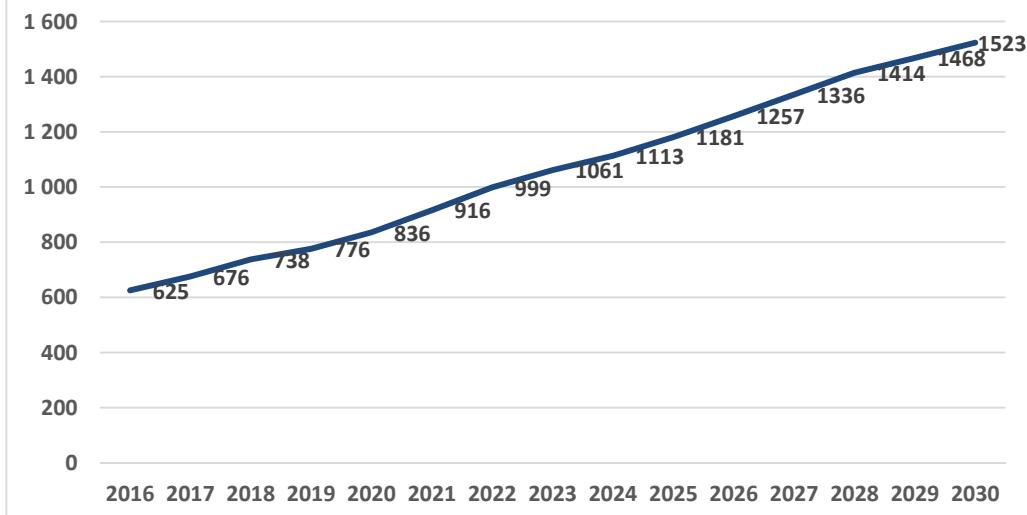


Diagram 2: befolkningsprognos 13-15 år, västra Sicklaön

Förslaget

Inrikningen som projektet Sickla skola nu föreslås ha som utgångspunkt i fortsatt arbete innebär att de äldsta byggnaderna, A- och B-husen bevaras men byggs om till förskolor om totalt 12 avdelningar, 240 barn. C- och D-husen rivas och gymnastikhallen demonteras.

Gymnastikhallen är tänkt att lokaliseras på annan plats i kommunen, alternativa placeringsmöjligheter är ännu inte utrett. En helt ny skola byggs som klarar av att inrymma 1 100 elever fördelat på fyra parallella klasser i årskurserna F-9 samt särskola. Två nya sporthallar byggs i anslutning till skolan, delvis nedsänkta i marken. Fotbollsplanen samt uppvärmningsytan placeras ovanpå sporthallarna. En kortsidesläktare tillskapas mellan bollplanen och uppvärmningsytan.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för den nya skolan, förskolorna, sporthallarna och fotbollsplanen bedöms utifrån nyckeltal för framritade ytor och volymer uppgå till cirka 800 miljoner kronor. Enligt en gemensamt framarbetad, preliminär, fördelningsprincip kommer stadsbyggnadsprojektet ta kostnader motsvarande 300 miljoner kronor eftersom dessa kostnader går att härleda som en konsekvens av stadsbyggnadsprojektet. **Preliminära hyresberäkningar visar att investeringen täcks av hyresintäkterna enligt dagens hyresmodell. Detta kommer redovisas närmare i och med ansökan om investeringsbeslut.** Angivna belopp är grova uppskattnings och avsedda för att visa på storleksordningen av investeringen.



Totalkostnad Sickla Skola

Fastighetsutveckling	500 000 000 kr
Stadsbyggnadsprojektet*	300 000 000 kr
Summa	800 000 000 kr

*Post innehåller kostnader för rivning av befintliga byggnader, restvärde för byggnader som ska rivas, provisorier under byggtiden, ombyggnad av hus A och hus B samt nybyggnation av gymnastikhall och fotbollsplan.

Konsekvenser för barn

En modern sammanhängande skola där eleverna kan arbeta nära samtliga klasser i sin årskull samt nära äldre och yngre årskullar skapar kvalité och sammanhållning för eleverna. Att skolan kan erbjuda sammanhållnen skolgång från förskola ända upp till nionde klass på samma plats gör skolan attraktiv och ger eleverna trygghet. En ny skola med moderna lokaler gör det lättare att följa läroplanen.

Bilagor

1. Situationsplan
2. Illustration från Järlaleden
3. Illustration från Gillevägen

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling



SKALA 1:1000



Scharc®

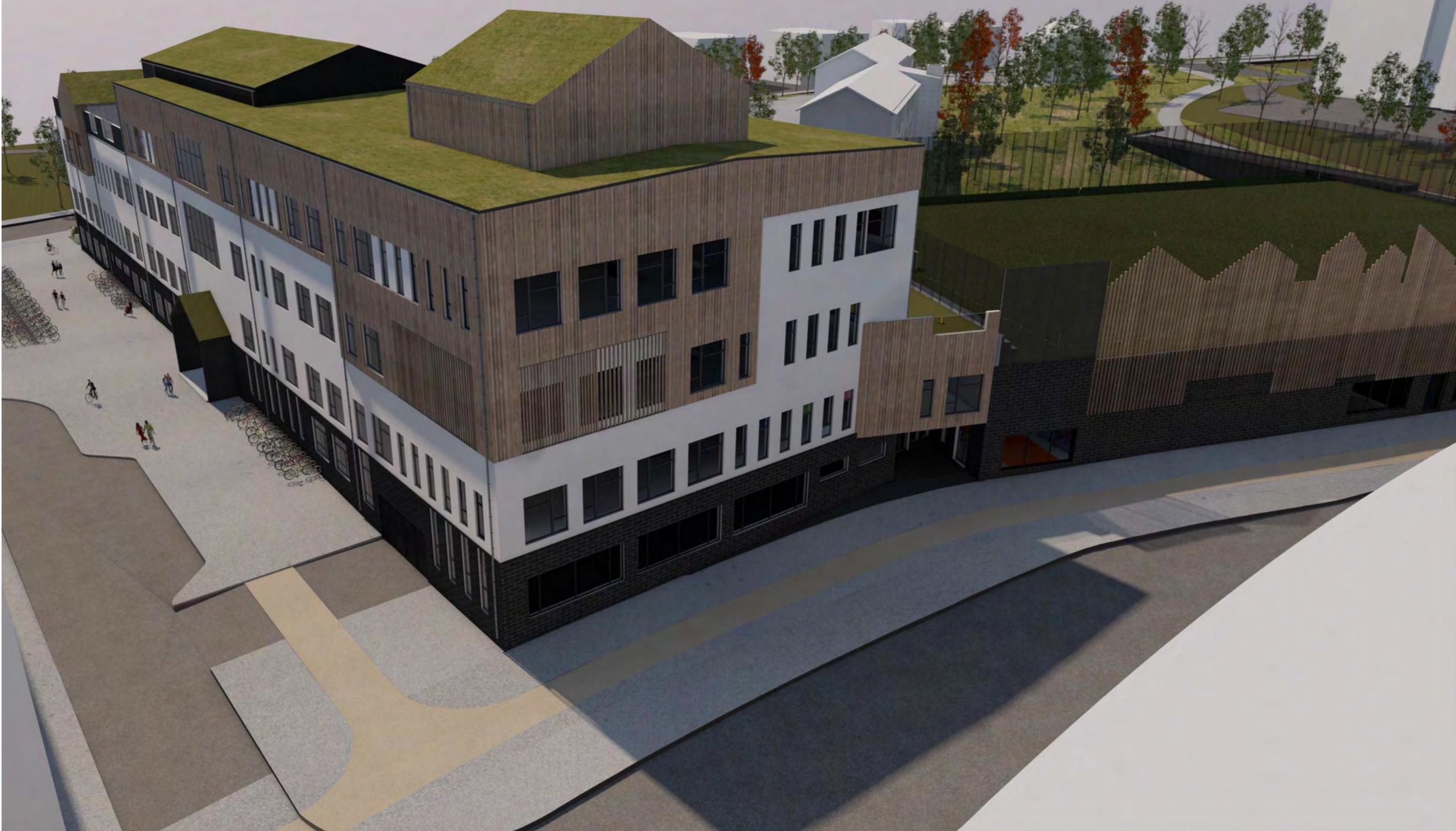
A horizontal ruler scale representing distance in meters. The scale starts at 0 and ends at 100. Major tick marks are labeled at 0, 5, 10, 20, 50, and 100. Minor tick marks are present between each major label, indicating increments of 1 meter.

SKALA A3 1:1000
ARBE

Sickla Skolan

Situationsplan

HANDLING 2017-03-09





Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förvärv av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet, "KKV – huset"

Slutredovisning av projekt nummer 98100651

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av förvärv av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet, "KKV – huset", investeringsprojekt 98100651.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Den 12 september 2016 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet från Nysätra Fastighets AB för upp till 80 000 000 kr. Efter förhandling med Nysätra Fastighets AB träffade parterna en överenskommelse om en köpeskilling om 75 299 939 kr. På fastigheten ligger det så kallade KKV-huset. Det rör sig om ett strategiskt förvärv av en fastighet i viktigt skede i planprocessen. Fastigheten berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planiaområdet på västra Sicklaön, och planläggning för användningsändamålet bostäder pågår.

Markanvisningstävling ska genomföras när detaljplanen har färdigställts och för att kunna hålla tidsplanen i projektet var det viktigt att fastigheten förvärvades under hösten 2016.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 269:1 berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planiaområdet på västra Sicklaön, och planläggs för användningsändamålet bostäder. Markanvisningstävling ska genomföras när detaljplanen har färdigställts och för att kunna hålla tidsplanen i projektet var det viktigt att fastigheten förvärvades under hösten 2016.



Projektbeskrivning

Enheten för fastighetsutveckling har bedömt att det var av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att fastigheten Sicklaön 269:1 kom i kommunal ägo. Bedömningen gjordes av enheten att ägande av hela fastigheten Sicklaön 269:1 skulle skapa större möjligheter för kommunen när det gäller bostadsplanering. Förvärvet av denna fastighet möjliggjorde för kommunen att markanvisa cirka 22 500 kvm BTA bostäder.

Ekonomi

Beslutad ram: 80 000 000 kr

Budget vid projektets uppstart: 80 000 000 kr

Slutkostnad: 76 440 764 kr, varav 75 299 939 avser köpeskilling och 1 140 825 kr. avser lagfartskostnader.

Finansiering

Förvärvskostnad: 76 440 764 kr

Internränta: 2,5 %

Ekonomiska konsekvenser

Slutlig förvärvskostnad inkl. stämpelskatt: 76 440 764 kr

Kapitalkostnad: 1 911 019 kr

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innehåra några särskilda konsekvenser för barn.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utökade parkeringsytor vid Sågtorpsskolan

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet 90000067, *Sågtorpsskolan infrastruktur*.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Sågtorpsskolan har länge dragits med olika trafikproblem. Investeringsmedel om totalt 5 500 000 kr har tidigare beviljats för att komma tillräffa med problematiken. 77 nya parkeringsplatser med tillhörande belysning och gång- och cykelväg har uppförts och bekostats av Nacka kommun. Kommunen har tecknat ett arrendeavtal på 20 år för 52 av de 77 parkeringsplatserna som uppförts inom Bo församlings fastighet Mensättra 1:158.

Parkeringsplatserna är öronmärkta för Sågtorpsskolans verksamhet under helgfria vardagar mellan 7-22 under skolåret. Boo församling står för drift och underhåll av anläggningen för en arrendeavgift om 70 000 kr per år. Den totala slutkostnaden kom att uppgå till 5 936 735 kr, vilket innebär 436 735 kr över beviljad ram. Merkostnaden har berott på bristfälliga geotekniska förutsättningar som krävt utökade provtagningar och utökade projekteringsinsatser.

Ärendet

Sågtorpsskolan har länge brottats med trafikproblem rörande hämtning och lämning, otillräckliga parkeringsplatser för personalen samt stora brister gällande varutransporter ur såväl arbetsmiljö- som trafiksäkerhetssynpunkt. Olika lösningar har studerats utan att några acceptabla lösningar hittats.

Den 20 juni 2011, § 188, beslutade kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för åtgärder vid Sågtorpsskolan uppgående till 4 500 000 kronor. En ny övergripande



trafikutredning togs fram under 2015 av Nacka kommunens ramavtalade tekniska konsulter som visade på möjligheten att skapa en ny parkeringsplats med 77 platser med tillhörande gång- och cykelväg, varav 52 platser har öronmärkts för Sågtorpskolan på Boo Församlings fastighet Mensättra 1:158.

Den 7 april 2015, § 66, beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att bevilja startbesked för en utökad investeringsram på ytterligare 1 000 000 kr för en utökning av parkeringsytorna, vilket innebar att tidigare beviljad ram om 4 500 000 kr utökades till 5 500 000 kr. Startbeskedet beviljades under förutsättning att kommunen och Boo Församling ingick arrendeavtal avseende del av Boo Församlings fastighet Mensättra 1:158.

Nacka kommun har bekostat och uppfört anläggningen med tillkommande gång- och cykelväg och belysning. Boo Församling står för samtliga drift- och underhållskostnader för anläggningen och erhåller en arrendeavgift på 70 000 kr per år i tjugo år.

Den 14 november 2016, § 285, beslutade kommunfullmäktige att kommunen skulle sälja bland annat fastigheten inom vilken Sågtorpsskolan är lokaliserad. Kommunen kvarstår dock som arrendator gentemot Boo Församling.

Projektbeskrivning

Entreprenadform:	Styrd totalentreprenad
Entreprenör:	NCC
Projektledare:	Anders Ahlén
Starttidpunkt:	2016-07-07
Slutbesiktning:	2017-01-18
Slutmöte:	2017-05-12

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomi

Beslutad ram:	5 500 000 kr
Slutkostnad:	5 936 735 kr

I slutkostnaden ingår en entreprenaddel om cirka 3 600 000 kr. Övriga kostnader avser utredningar om cirka 1 800 000 kr som påbörjades redan under 2011 samt projekterings- och provtagningskostnader om cirka 500 000 kr.

Arrendeavgift: 70 000 kr per år i 20 år för 52 parkeringsplatser



Konsekvenser för barn

Med ny parkeringsplats och ny gång- och cykelväg har trafiksituationen kring Sågtorpskolan förbättras för skoleleverna som via en ny separerad gång- och cykelväg når Sågtorpskolan på ett mer trafiksäkert sätt.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Trähusstrategi för Nacka stad

Motionerna ”Utredning om trähus i Nacka” den 12 december 2016 samt ”Trähusstrategi för Nacka stad” den 6 mars av Christina Ståldal m fl (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunens styrdokument redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv. Förslagen är därför slutbehandlade.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår olika åtgärder för att främja byggande av trähus, särskilt flerfamiljshus, genom att till exempel utreda var trähusbyggnader kan ingå i Nacka bygger stadsområdet, anta en trähusstrategi, att ett miljömål implementeras som gäller att 30 % av byggandet av flerfamiljshus ska vara trähus och att en parameter för byggande av trähus tas med i upphandlingar och avtal.

Planenheten delar bedömningen att flerbostadshus av trä är attraktivt då de kan tillföra nya värden till ett område. Flerfamiljshus av trä kan därför i det enskilda projektet vara motiverat både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

En genomlysning av Nacka kommuns styrdokument har genomförts utifrån motionernas förslag. En redovisning av dokumenten finns i bilaga 1. Planenheten bedömer att kommunens översiktsplan, utvecklad strukturplan för Nacka stad samt övriga tillämpbara antagna riktlinjer och program redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

Förslagen i motionerna

Motionärerna har inkommit med två motioner gällande önskemål om att Nacka ska bygga flerbostadshus av trä. Dels motion ”Bygg också trähus i Nacka bygger stad” från Nacka listan, 2016-12-12, dels motion ”Bygg trähus i nya Nacka stad” från Nacka listan, 2017-03-06.



Nackalistan föreslår kommunfullmäktige att;

- utreda var och hur tråhusbyggnaden kan ingå i Nacka bygger stadsområdet men även i övriga exploateringsområden,
- ta med byggande av tråhus till byggherrar som en önskvärd ambition för Nacka bygger stad,
- anta en tråhusstrategi vad gäller flerfamiljshus i byggande av nyskapande och hållbara Nacka stad,
- miljömål implementeras som gäller att 30 % av byggandet av flerfamiljshus ska vara tråhus,
- en parameter för byggande av tråhus tas med i upphandlingar och avtal.

Planenhetens utredning och bedömning

God arkitektur utgår bland annat från en analys av syftet med byggnadens användning, platsens karaktär och dess omgivning. Byggnadsverk ska äga hög arkitektonisk kvalitet, både ur estetisk, teknisk och hållbar synvinkel. De speglar sin tid och på så sätt skapas årsringar i staden. Det som är nyskapande idag är det inte imorgon varken ur ett gestaltnings- och ett hållbarhetsperspektiv. Att ta fram en övergripande strategi för endast ett byggnadsmaterial är problematiskt. Det är heller inte konkurrensneutralt då det kan finnas andra fasad- och konstruktionsmaterial som också är attraktiva ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

Plan- och bygglagen bedöms ge stöd att i detaljplanearbetet pröva möjligheten att reglera flerfamiljshus av trä – under förutsättning att syftet med planuppdraget anger det. Nacka kommunens egna styrdokument bedöms ge ytterligare stöd för att där så är lämpligt och/eller intressant planera för och uppföra flerfamiljshus med fasad och/eller stomme av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

Kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, anger att en attraktiv och hållbar byggd miljö är ett självklart mål i Nackas framtida stadsbyggande. Ett av målen för att uppnå en attraktiv och hållbar byggd miljö är att förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.

Den utvecklade strukturplan för Nacka stad som uppdaterades i november 2016, beskriver Nacka stads vision ”Nära och nyskapande”.

Fundamenta, stadsbyggndsstrategin för Nacka stad som antogs av kommunstyrelsen i mars 2015, ställer frågor om karaktärsgevande stadsdelar och platser samt miljövänliga lösningar som bör synliggöras.

Riktlinjerna för hållbart byggande som antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012, reglerar att det för varje projekt ska tas fram ett antal delmål. Det ska vara mål som man anser är särskilt viktiga för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på den aktuella platsen. Ett mål är ”Ett energieffektivt och sunt byggande”. Åtgärder för att uppnå



målen ska redovisas i samband med beslut om samråd och granskning av planförslag, vid antagande av detaljplan och exploateringsavtal samt i slutredovisningen av projektet.

Programmet för markanvändning innehåller riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet som fastställdes av kommunfullmäktige i april 2016, reglerar att det vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta ytterligare områden, såsom gestaltning och miljömål. Där kommunen äger marken kan det föras in krav på fasad och/eller stomme av trä i markanvisningsavtalet. Där kommunen inte äger marken ska exploateringsavtal upprättas för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Där kan kommunen förhandla med exploitören om att föra in krav på fasad och/eller stomme av trä.

Ekonomiska konsekvenser

Om motionernas förslag genomförs kan de förväntas ha negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen då färre byggherrar bygger med denna teknik jämfört med traditionell byggteknik vilket ger lägre efterfrågan på kommunens mark. Produktionskostnaden är sannolikt inte mycket högre vid trähusbebyggande än vid traditionell byggteknik men måste beräknas i det enskilda fallet med hänsyn till platsens belägenhet. Om motionernas förslag inte genomförs medförs inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga negativa konsekvenser för barn.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Åsa Dahlgren
Planarkitekt

Bilagor

1. Utredning av Nacka kommuns styrdokument gällande flerfamiljshus av trä.
2. Motion ”Utredning om trähus i Nacka” ställd av Nackalistan 2016-12-12.
3. Motion ”Trähusstrategi för Nacka stad” ställd av Nackalistan 2017-03-06.

Genomgång av Nacka kommunens styrdokument – gällande flerfamiljshus av trä

Två motioner har inkommit gällande önskemål om att Nacka ska bygga flerbostadshus av trä. Dels motion ”Bygg också trähus i Nacka bygger stad”, 2016-12-12, dels motion ”Bygg trähus i nya Nacka stad”, 2017-03-06.

Med anledning av det har planenheten genomfört en genomlysning av Nacka kommunens styrdokument med beröringspunkt på motionernas förslag.

Enhetens utredning och bedömning

Kommunens styrdokument

Nacka kommun har tagit fram styrande dokument för hur Nacka ska utvecklas. Nedan följer en redogörelse av vad som redan idag regleras i tillämplbara dokument med beröringspunkt på motionernas förslag om flerbostadshus av trä, både ur ett estetiskt perspektiv och ett hållbarhetsperspektiv, både i Nacka stad och i övriga exploateringsområden.

Nacka kommunens översiktsplan (ÖP)

En attraktiv och hållbar byggd miljö

”Ett hållbart Nacka” sammanfattar Nackas övergripande mål. Hållbarhet innefattar såväl social som ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Översiktsplanen beskriver kommunens möjligheter och problem i ”Utmaningar och målområden”, varav ett är ”En attraktiv och hållbar byggd miljö” vilket bland annat innebär hushållande med resurser som mark, material och energi. Det framgår att Nacka ska sträva efter att bygga bättre och långsiktigt hållbart tillsammans med byggherrar och fastighetsägare i regionen.

Delmål har definierats för att uppnå en attraktiv och hållbar byggd miljö. Ett är att förändringar i den byggda miljön bör innehåra förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer. Ett annat är att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen.



I detaljplaneringen och i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen är frågor om inomhusklimat och val av byggnadsmaterial viktiga, då även detta har en stor betydelse för människors välbefinnande. Den byggda miljöns utformning och estetiska värden är också av stor betydelse. Det är viktigt att gestaltningsfrågorna har en central roll i alla planeringsskedan och att utformningen av allmänna platser studeras ur en estetisk synvinkel. Den byggda miljön måste utformas så att energiförsörjningen blir effektiv och klimatpåverkan så liten som möjligt.

Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering. Alla stadsbyggnadsprojekt bör certifieras enligt vedertagna miljöcertifieringssystem eller motsvarande. Certifieringar kan till exempel innehålla krav på energianvändning och sunda material.

Mark och vattenanvändning

Nacka äger relativt lite mark som inte är naturreservat eller planlagd som allmän plats. Det lyfts därför fram att ett nära samarbete mellan markägare, exploater och kommunens företag är av stor betydelse i stadsbyggnadsprocessen. För strategierna ”Bygg en tät och blandad stad på västra Sicklaön” och ”Utveckla Nackas lokala centra” är samarbetet extra viktigt då det finns många delar i en sådan utveckling som kommunen inte rår över. För att uppnå målet om ett hållbart Nacka så räcker inte lagstiftningens krav. Därför vill Nacka gå längre och kommer i all exploatering arbeta för att miljökrav ställs och att byggandet certifieras enligt branschens vedertagna miljöcertifieringssystem där så är möjligt.

Det som redovisas i Nackas översiktsplan följs upp i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad, i Fundamenta, i programmet för markanvändning och i riktlinjerna för hållbart byggande.

Utvecklad strukturplan för Nacka stad

Nacka kommun har tagit fram en utvecklad strukturplan för Nacka stad. Strukturplanen utgår från översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Strukturplanen behandlar bland annat stadsrum, miljö och genomförande. Den beskriver såväl ekonomisk som ekologisk och social hållbarhet.

Visionen för Nacka stad är ”Nära och nyskapande” som bland annat utvecklas enligt följande;

- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Fundamenta

Stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad, Fundamenta, ska användas för analys och vägledning vid planering, gestaltning och byggande av Nacka stad. Dokumentet ska följa med varje markanvisning och användas i samtliga projekt på västra Sicklaön. Här behandlas bland annat variation, innovativa former och lösningar, karaktärsgevande stadsdelar och platser samt miljövänliga lösningar som bör synliggöras. Frågor som ”Vad i den tillkommande bebyggelsen är karaktärsgevande?”, ”Finns det någon energiprofil?”, ”Finns det någon speciell plats i stadsdelen?”, ”Kan gestaltnings- eller designprogram bidra?” ger stöd till stadsbyggnadsprocessen.

Riktlinjer för hållbart byggande

Riktlinjerna för hållbart byggande anger att kommunens representanter i inledningsskedet av varje nytt stadsbyggnadsprojekt tillsammans med exploateraren ska komma överens om prioriterade målområden för projektet. Det ska vara mål som man anser är särskilt viktiga för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på den aktuella platsen. Åtgärderna för att uppnå målen ska redovisas i samband med beslut om samråd och granskning av planförslag, vid antagande av detaljplan och exploateringsavtal samt i slutredovisningen av projektet.

Ett av målområdena är ”Ett energieffektivt och sunt byggande”. Det anges att byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

Förslag på åtgärder/indikatorer redovisas för att nå målet ”Ett energieffektivt och sunt byggande”;

- Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Buildings, Svanen eller motsvarande.) (Ja/Nej)
- Energianvändningen i bostäder och lokaler är X procent lägre än gällande BBR7.
- Området tar tillvara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft. (Ja/Nej)
- Området är anslutet till fjärrvärme. (Ja/Nej)
- Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. (Ja/Nej)

Program för markanvändning

Programmet för markanvändning anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Det innehåller riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Markanvisningsavtal

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta ytterligare områden, såsom gestaltning och miljökrav. Här beskrivs gestaltning som att kommunelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.



Vid utvärdering av anbud där gestaltning är en parameter ska det ske på följande alternativa grunder.

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

Vid utvärdering av anbud där miljökrav är en parameter, kan trästomme villkoras som en miljöåtgärd. Om det gäller en tomträtt kan kommunen även ställa särkrav, såsom miljöbyggnad silver.

Exploateringsavtal

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

Plan och bygglagen 2010:900 (PBL)

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden bland annat främja;

- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse,
- vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Av 2 kap 6 § plan- och bygglagen framgår att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till;

- stads- och landskapsbilden,
- natur- och kulturvärdena på platsen,
- en god helhetsverkan.

Av 4 kap 16 § PBL framgår bland annat att kommunen i en detaljplan bland annat får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Av 4 kap 32 § PBL framgår emellertid att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.



Motion

Bygg också tråhus i Nacka bygger stad

I Nackas riktlinjer för stadsbyggande så finns den uttalade ambitionen att byggandet ska vara *nära och nyskapande*.

För något år sedan belönades ett flerfamiljshus i trä i Årsta som årets bästa hus i Stockholms kommun ur bl a estetisk synvinkel. När Nacka bygger stad vore det både roligt och miljövänligt om man kunde gå i bräschén för en utveckling som kommer alltmer och som dessutom är extra miljövänlig. Den kan i hög grad leva upp både till målsättningen att vara nära och nyskapande. En annan kommun är Växjö, som är en mycket framstående miljövänlig borgerlig kommun. De har som mål att bygga minst 50% av nya flerfamiljshus i trä.

Varför bygga hus i trä? Det är ett miljövänligt och förnybart material som ger ett mjukt, trevligt och nyskapande intryck. Det knyter an till Skandinaviens tråhustradition på ett positivt sätt. Det måste inte bara vara villastädet i trä utan kan lika gärna vara större flerfamiljshus som byggs i materialet.

Nackalistan föreslår kommunfullmäktige **att**

Utreda var och hur tråhusbyggande kan ingå i Nacka bygger stadsområdet men även i övriga exploateringsområden

Ta med byggande av tråhus till byggherrar som en önskvärd ambition för Nacka bygger stad

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Bosse Ståldal

Efson Goitom



Bygg trähus i nya Nacka stad!

Nya Nacka stad ska enligt visionen vara en ”nära och nyskapande stadsdel”. ...”För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra, dvs skapa nya tanke- och beteendemönster.” (Ur Nackas hemsida avsnittet Om Konsten att skapa stad.) Stadsbyggandet ska vidare vara Ansvarsfullt och hållbart. Det är här som byggandet av fler trähus kommer in.

I framstående miljökommuner som bl a Växjö (M-styrt) tog man tidigt hållbarheten på allvar och satte upp ambitiösa miljömål för olika verksamheter, bl a byggande av flerfamiljshus i trä. Nu finns det också i Sundbyberg med åttavåningshus, i Årsta (ett flerfamiljshus i trä som valdes till bästa byggnad i Stockholm) och i Eslöv med ett flerfamiljshus på tio våningar. I Bergen finns världens högsta trähus på 14 våningar.

Varför är det bra att bygga i trä? Byggtiden är bara en tredjedel av den tid det tar att bygga ett betonghus. Skogsbolag har satsat på projekt för att positivt påverka utvecklingen av byggande i ett förnybart material som trä. Kommuner i landet är på gång att skaffa sig strategier för byggande av trähus, t ex Alingsås, Linköping och Varberg. Skellefteå har inlett ett samarbete med Växjö och varit på studiebesök där för att implementera nya kunskaper i sin stadsbyggnadsprocess. Självklart ska inte bara husens yttre vara av trä utan också deras inre. Enligt Svenska miljöinstitutet IVL och Kungliga Tekniska högskolan KTH, visar två studier som har undersökt klimatpåverkan under byggprocessen att byggande av betonghus att de orsakade påtagligt mer utsläpp än byggande av trähus, ca dubbelt så mycket. Byggmaterialen spelar stor roll, de står för ca fyra femtedelar av byggprocessens klimatpåverkan.

Nackalistan vill att fullmäktige beslutar

Att anta en trähusstrategi vad gäller flerfamiljshus i byggande av nyskapande och hållbara Nacka stad

Att miljömål implementeras som gäller att 30% av byggande av flerfamiljshus ska vara trähus

Att en parameter för byggande av trähus tas med i upphandlingar och avtal

Nackalistan 170228

Christina Ståldal

Efson Goitom

Bosse Ståldal

Micke Carlsson