

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 12 september 2017
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Revidering av Nacka kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" <i>Beslut om utställning</i> KFKS 2016/704	
5.	Stadsbyggnadsprojekt Fisksätra Hamnvägen, avseende bostäder och multihall, del av fastigheten Erstavik 26:1, Fisksätra <i>Startpromemoria</i> KFKS 2016/934	
6.	Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nacka Strand Norra Branten delplan 1 och 2 KFKS 2014/110-251, KFKS 2015/200-251	
7.	Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, detaljplan 3 KFKS 2014/1015-214	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2014/1015-214, MSN § 131	
9.	Tillägg till ramavtal för Älta centrum och köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 <i>Informationsärende</i> KFKS 2015/689-251	
10.	Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, Älta <i>Antagande</i> KFKS 2016/533, MSN 2017-06-08 § 116	
11.	Överlättelse av markanvisningsavtal för Parkeringshuset i Orminge och godkännande av moderbolagsborgen KFKS 2017/572	
12.	Ram- och genomförandeavtal med Nätägarna i Stockholms Ström KFKS 2010/124-373	
13.	Ramavtal om Nacka Forum, fastigheterna Sicklaön 151:1, 151:31 och 151:32, västra Sicklaön KFKS 2017/752	
14.	Avisktsförklaring mellan Nacka och SLL för Upphöjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station KFKS 2016/23-251	
15.	Ramavtal med Atrium Ljungberg AB, del av Plania-området, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön KFKS 2017/754	
16.	Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2 Rosenbergsvägen 2, centrala Nacka KFKS 2016/285, KFKS 2016/687	
17.	Projektavslut stadsbyggnadspunkt 9301 Område F, Solviksområdet, Kummelnäs KFKS 2011/261-251	
18.	Exploateringsredovisning tertial 2 år 2017 KFKS 2017/428, KFKS 2017/19	
19.	Statsbidrag för ökat bostadsbyggande 2017 KFKS 2017/549	



Nr	Ärende	Noteringar
20.	Revisionsrapport 2, 2017– intern kontroll ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt <i>Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer</i> KFKS 2017/563	
21.	Regional klimatfärdplan till 2050 <i>Yttrande till Stockholms läns landsting</i> KFKS 2016/710	
Fastighetsärenden		
22.	Nybyggnation av förskolan Kristallen <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2017/19	
23.	Nybyggnation av Boo gård skola och sporthall <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2017/19	
24.	Nytt ridhus i Velamsund <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2017/19	
25.	Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2017/ 19	
26.	Anläggning av konstgräs Fisksätra IP <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2017/19	
27.	Isolering av Björknäs ishall <i>Utökad investeringsram</i> KFKS 2017/19	
28.	Anläggning av konstgräs Skuru IP <i>Utökad investeringsram</i> KFKS 2017/19	
29.	Komponentutbyte 2018-2020 <i>Investeringsbeslut</i> KFKS 2017/19	
30.	Utveckling Myrsjö sportcentrum <i>Utökad investeringsram</i> KFKS 2017/19	
31.	Utbyggnad östra stadshuset <i>Utökad investeringsram och startbesked</i> KFKS 2017/19	



Nr	Ärende	Noteringar
32.	Bostadsförsörjning sociala behov <i>Utökad investeringsram</i> KFKS 2017/19	
33.	Nyckelviken – garage, WC och förråd <i>Investeringsbeslut</i> KFKS 2017/19	
34.	Sammanställning av investeringsbeslut tertial 2 år 2017 fastighetsverksamheten KFKS 2017/19	
35.	Uppförande av modulhus för bostäder på Utskogsvägen 20/22 i Duvnäs utskog <i>Startbesked</i> KFKS 2017/ 718	
36.	Omreglering av tomträtsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog KFKS 2017/702	
	Motioner	
37.	Kollektivboende i Nacka <i>Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal (NL), med flera.</i> KFKS 2017/228	
38.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

Revidering av Nacka kommunens översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ställa ut revideringen av översiktsplanen för granskning.

Sammanfattning

Revideringen av översiktsplanen utgår från kommunfullmäktiges beslut om översiktsplanens aktualitet i juni 2016. Avsnitten om vision, mål och strategier har behållit rubriker och huvudsakligt innehåll, men uppdaterats vid behov. Kvantitativa och mätbara mål har införts för bostäder och arbetsplatser.

De viktigaste förändringarna i mark- och vattenanvändningen är den ändrade användningen för Bergs gård (f.d. Bergs oljehamn), delar av Dalkarlsängen i Boo och ett mindre verksamhetsområde vid Tyresövägen. En del av Gröna dalen är utredningsområde. Förslaget innebär även justerade gränser och ändrade riktlinjer utifrån beslutade planprogram och naturreservat.

Samråd genomfördes under våren 2017. Sammanlagt inkom 177 yttranden under samrådet och en samrådsredogörelse har upprättats. Utifrån synpunkterna i samrådet har vissa förändringar i förslaget gjorts.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 20 juni 2016 att gällande översiktsplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibehållen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.



Kommunstyrelsen uppdrog den 3 oktober 2016 åt enheten för strategisk stadsutveckling att utarbeta ett förslag till revidering av Nacka kommunens översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka”, utifrån kommunfullmäktiges beslut i juni 2016. En mindre revidering av översiksplanen efter fyra år stämmer väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när gällande översiksplanen togs fram.

De viktigaste förändringarna i förslaget till reviderad översiksplan

Vision och övergripande mål

Sedan översiktsplanen antogs 2012 har nya övergripande mål antagits av kommunfullmäktige (mål och budget för 2016-2018). De nya målen har lagts in i översiksplanen. I vision och övergripande mål finns även avsnittet ”Ett hållbart Nacka”. Detta avsnitt har uppdaterats och kompletterats med de antagna lokala miljömålen.

Mark- och vattenanvändning

En översyn har gjorts av mark- och vattenanvändningens samtliga kapitel. De generella riktlinjerna är till största delen aktuella, men i vissa fall har nya kommunala eller statliga beslut inneburit mindre justeringar. Detta gäller bland annat buller-, klimat-, risk- och parkeringsfrågor. Ett nytt avsnitt om konst och kultur har lagts till.

De områdesvisa riktlinjerna har revideras vad gäller tillkommande bebyggelse (framförallt bostäder) och behov av service och infrastruktur. Översiktsplanens redovisning av behovet för idrott- och fritid har särskilt setts över. Konkret innebär förändringarna:

- Användningen för Bergs gård (f.d. Bergs oljehamn) ändras till tät stadsbebyggelse, delar av Dalkarlsängen i Boo ändras till medeltät stadsbebyggelse och ett mindre verksamhetsområde tillkommer vid Tyresövägen.
- Justerade gränser mellan vissa områden, på Sicklaön, i Boo och i Älta, utifrån beslutade planprogram och naturreservat.
- En del av Gröna dalen mellan Fisksätra och Saltsjöbaden betecknas som utredningsområde, då olika typer av användning diskuteras.
- Riktlinjernas redovisning av bebyggelse och välfärdsanläggningar på västra Sicklaön (Nacka stad) samt i Fisksätra, Orminge och Älta har anpassats till antagna program och andra politiska beslut.
- För övriga områden har riktlinjerna justeras i enlighet med beslutade detaljplaner, planbesked eller pågående planering.

Bostadsförsörjning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har ändrats och ett separat dokument, antaget av kommunfullmäktige, krävs nu för att uppfylla lagen. Översiktsplanens kapitel i denna fråga är därför endast en redovisning av kommunens inriktning. Det har dock genomgått en översyn och uppdatering. Bland annat har ett kvantitativt mål med totalt 60000 bostäder i kommunen år 2030 har lagts till. Ett ställningstagande av kommunfullmäktige angående riktlinjer för bostadsförsörjning bör fattas i samband med att översiktsplanen antas.



Samråd

Samrådet om översiktsplanens revidering genomfördes under perioden 12 april – 16 juni 2017. Totalt inkom 177 yttranden. En ovanlighet i översiktsplanesammanhang är det förhållandevis låga antalet yttranden från olika myndigheter och det stora antalet yttranden från privatpersoner. Det beror med största säkerhet på att de formella ändringarna i översiktsplanen är relativt få och att detta samråd inträffade kort tid efter samråden om detaljplaneprogrammen för Saltsjöbadens centrum och Henriksdal.

Synpunkter och förändringar vad gäller mark- och vattenanvändningen

Länsstyrelsen tror att den nya föreslagna markanvändningen av Bergs gård kan vara möjlig på sikt, men bedömer att drivmedelsdepån kommer att behöva vara i drift fram till 2030. Försvarsmakten avstyrker den ändrade användningen. Tillväxt- och regionplanenämnden välkomnar kommunens förslag till ändrad markanvändning. Översiktsplanen innehåller vissa justeringar av gränser mellan natur och bebyggelseområden utifrån antagna detaljplaneprogram och naturreservat. Några föreningar har dels motsatt sig förändringarna, dels framhållit att översiktsplanens redovisning är otydlig i dessa frågor.

Synpunkter på Nordvästra Sicklaön

Översiktsplan revidering redovisar inga större ändringar för detta område. Ändå har 85 yttrande inkommit under samrådet, vilket med säkerhet beror på det nyligen genomförda samrådet om detaljplaneprogram för Henriksdal. Synpunkterna är också i många fall mer detaljerade än översiktsplanens nivå, men konkret framförs att området borde ändras till medeltät stadsbebyggelse och att värdefulla grönområden borde listas i översiktsplanen.

Synpunkter på Saltsjöbadens centrum och Neglinge

För detta område redovisade översiktsplanens samrådsförslag en klart ökad exploatering, vilket flera föreningar och 39 privatpersoner vänt sig kraftigt emot. Även inom detta område har det inkommit många synpunkter som är mer på detaljprogramnivå än översiktsplanenivå.

Övriga synpunkter

Några yttranden har vänt sig mot omvandlingen och förtätningen av Birkacområdet och menat att denna dessutom inte framgår ordentligt i översiktsplanen. Länsstyrelsen, Trafikverket och Stockholms läns landsting har framfört synpunkter på uppdateringar och kompletteringar av översiktsplanens innehåll. Dessa rör bland annat riksintressen, miljökvalitetsnormer, klimat- och säkerhetsfrågor samt diverse trafikfrågor.

Kommentar till synpunkterna

Föreslagen markanvändning bibehålls i utställningsförslaget. Vissa förtydliganden förs in vad gäller Bergs gård och nordvästra Sicklaön. Exploateringsnivån för område Bm8, Saltsjöbadens centrum och Neglinge sänks. Aktuella siffror för bostadsutbyggnad i Birkacområdet förs in i översiktsplanen. Förtydliganden och uppdateringar görs i såväl översiktsplanen som i dess bilagor, utifrån de yttranden som inkommit.



Översiktsplanens bilagor

Översiktsplanens underlag samt miljö- och hälsokonsekvensbeskrivningen har reviderats i tillämpliga delar. En samrådsredogörelse har upprättats, som redovisar inkomna synpunkter och de ändringar som gjorts utifrån samrådet.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med översiktsplanens revidering finansieras genom anslaget för översiktlig planering på enheten för strategisk stadsutveckling. Om den reviderade planen skall tryckas på samma sätt som översiktsplan 2012 tillkommer en kostnad på 75 000-100 000 kr. Till översiktsplanen 2012 utarbetades en särskild webbversion. Om denna ska finnas kvar måste den uppdateras i enlighet med revideringen. En uppdatering av webbversionen förutsätter ett särskilt anslag på ca 250 000kr.

Konsekvenser för barn

Den formella revideringen av översiktsplanen har i sig inga direkta konsekvenser för barn, men en översyn av innehållet i planen gör det möjligt att dessa frågor kan bli bättre belysta.

Bilagor

1. Samrådsredogörelse, augusti 2017
2. Översiktsplan för Nacka kommun, utställningsversion augusti 2017
3. Översiktsplanens underlag, utställningsversion augusti 2017
4. Miljö- hälsokonsekvensbeskrivning, utställningsversion augusti 2017
5. Översiktsplanens karta, utställningsversion augusti 2017

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling



REVIDERING AV ÖVERSIKTSPLAN HÅLLBAR FRAMTID I NACKA

Samrådsredogörelse augusti 2017

Revidering av översiktsplan för Nacka kommun - Hållbar framtid i Nacka

Samrådsredogörelse augusti 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Samrådets syfte och upplägg	4
Inkomna yttranden:	
Statliga myndigheter och affärsverk	5
Regionala organ	16
Andra kommuner	19
Kommunala nämnder och bolag	20
Föreningar och företag	25
Politiska partier	37
Privatpersoner	39
Förteckning över inkomna yttranden	49

Sammanfattning

Samrådet om översiksplanens revidering genomfördes under perioden 12 april – 16 juni 2017. Totalt inkom 177 yttranden. En ovanlighet i översiksplanesammanhang är det förhållandevis låga antalet yttranden från olika myndigheter och det stora antalet yttranden från privatpersoner. Det beror med största säkerhet på att de formella ändringarna i översiksplanen är relativt få, och att detta samråd inträffade kort tid efter samråden om detaljplaneprogrammen för Saltsjöbadens centrum och Henriksdal. Här följer en kort sammanfattning av de viktigastse synpunkterna.

Synpunkter på ändringar i mark- och vattenanvändningen

Bergs gård, idag använd som oljedepå, ändras i förslaget till ny översiksplan från utredningsområde till tät stadsbebyggelse. Länsstyrelsen tror att den nya föreslagna markanvändningen kan vara möjlig på sikt, men bedömer att drivmedelsdepån kommer att behöva vara i drift fram till 2030. Försvarsmakten avstyrker den ändrade användningen. Tillväxt- och regionplanenämnden (Stockholms läns landsting) välkomnar kommunens förslag till ändrad markanvändning.

Översiksplanen innehåller vissa justeringar av gränser mellan natur och bebyggelseområden utifrån antagna detaljplaneprogram och naturreservat. Några föreningar har motsatt sig förändringarna, särskilt om de berör naturområden, samt framhållit att översiksplanens redovisning är otydliga i dessa frågor. De övriga ändringar som finns i mark- och vattenanvändningen har inte lett till några synpunkter.

Synpunkter på Nordvästra Sicklaön

Översiksplan revidering redovisar inga större ändringar för detta område. Ändå har 85 yttrande inkommit under samrådet, vilket med säkerhet beror på det nyligen genomförda samrådet om detaljplaneprogram för Henriksdal. Synpunkterna är också i många fall mer detaljerade än översiksplanens nivå, men konkret framförs att området borde ändras till medeltät stadsbebyggelse och att värdefulla grönområden borde listas i översiksplanen. Yttrandena tar också upp brister i kollektivtrafiken och problem med framkomlighet.

Synpunkter på Saltjöbadens centrum och Neglinge

För detta område redovisade översiksplanens samrådsförslag en klart ökad exploatering, vilket flera föreningar och 39 privatpersoner vänt sig kraftigt emot. Även för detta område har det inkommit många synpunkter som är mer på detaljprogramnivå än översiktplanenivå.

Synpunkter på Birkaområdet

Några yttranden har vänt sig mot omvandlingen och förtätningen av Birkaområdet och menat att denna dessutom inte framgår ordentligt i översiksplanen.

Övriga synpunkter på översiksplanens innehåll

Framförallt Länsstyrelsen och Trafikverket men även Stockholms läns landsting har framfört synpunkter på uppdateringar och kompletteringar av översiksplanens innehåll. Dessa rör bland annat riksintressen, miljökvalitetsnormer, klimat- och säkerhetsfrågor samt diverse trafikfrågor.

Kommentar till sammanfattade synpunkter

Några ändringar i föreslagen markanvändning görs inte i utställningsförslaget. Vissa förtydliganden förs in vad gäller Bergs gård och nordvästra Sicklaön. Exploateringsnivån för område Bm8, Saltsjöbadens centrum och Neglinge sänks. Aktuella siffror för bostadsutbyggnad i Birkaområdet förs in i översiksplanen. I översiksplanens sammanfattning preciseras vilka områden som berörs av justerade områdesgränser. Förtydliganden och uppdateringar har gjorts såväl i översiksplanen, som i underlaget och miljö- och hälsokonsekvensbeskrivningen utifrån de yttranden som inkommit.

Samrådets syfte och upplägg

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen samråda med länsstyrelsen, regionplaneorgan och andra kommuner. Även myndigheter, sammanslutningar och enskilda medborgare som har ett betydande intresse av förslaget ska få tillfälle att yttra sig.

Samrådet syftar till ett förbättrat beslutsunderlag samt att ge möjlighet till insyn och påverkan. De inkomna synpunktarna ska bidra till att utveckla förslaget.

Samrådet för den reviderade översiksplanen genomfördes under våren 2017. Förslaget till översiksplan skickades till länsstyrelsen, regionala organ, statliga myndigheter, angränsande kommuner, kommunala nämnder och ett stort antal föreningar i kommunen. Förslaget till reviderad översiksplan har funnits tillgängligt i Nacka stadshus och på kommunens bibliotek. Allmänheten har också haft möjlighet att ta del av förslaget till reviderad översiksplan på kommunens webbplats. Under samrådet genomfördes ett öppet hus i Stadshuset för att informera om förslaget. Många nackabor, myndigheter och andra remissinstanser tog chansen att tycka till och berätta vad de tyckte var bra respektive mindre bra i planen.

- 177 inkomna synpunkter
- Ca 100 besökare på öppet hus i Stadshuset
- Information till kommuninvånare genom föreningar och bibliotek

Inkomna yttranden

Totalt har 177 yttranden inkommit under samrådstiden. Naturvårdsverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt Stockholms Handelskammare har meddelat att de avstår från att yttra sig i ärendet.

Statliga myndigheter och affärsverk

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsens uppdrag i sammanhanget är att under samrådsskedet tillvarata och samordna statens intressen, tillhandahålla underlag för kommunens bedömningar och ge råd i fråga om allmänna intressen enligt 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska vidare särskilt verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken följs, att mellankommunala frågor samordnas på ett lämpligt sätt och att bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnning eller erosion

Övergripande synpunkter

Nacka kommun har höga ambitioner för ett stort bostadsbyggande i kollektivtrafiknära lägen. Det planerade bostadstillskottet är ett viktigt bidrag till länets bostadsmarknad och i kommunen spelar tunnelbaneavtalet en viktig roll. Länsstyrelsen saknar dock en tydligare beskrivning av konsekvenserna av föreslagen utveckling och markanvändning. I delar av samrådsförslaget blir det tydligt att samrådsförslaget endast är en revidering av gällande översiktsplan från 2012. Bilagan *Underlag* är ett bra komplement till huvuddokumentet och fungerar som ett bra instrument för den kontinuerliga översiktsplaneringen. Uppdateringar i denna tillsammans med Miljö – och hälsokonsekvensbeskrivningen ger ett komplett underlag att arbeta vidare med till utställningshandlingarna.

Riksintressen

I översiktsplanen bör kommunen förtydliga hur berörda riksintressen ska tillgodoses i förhållande till föreslagen bebyggelseutveckling. Lämpligen kan detta förtydligas med information eller hänvisning i kapitlet om riksintressen. I kommunen finns riksintressen för kulturmiljövård, totalförsaret, friluftsliv, kommunikationer, stamnätet, Natura 2000 samt kustområde och skärgård.

Riksintresse för kulturmiljövården

I Nacka kommun finns fem områden av riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen ser positivt på hur kommunen beskriver att skydds – och varsamhetsbestämmelser ska införas vid planläggning inom riksintresseområdena. Däremot bör texten förtydligas när det gäller hur riksintressena tillgodoses i mark- och vattenanvändningen och föreslagen bebyggelseutveckling. Stora delar av Sicklaön som kommunen planerar att exploatera ligger inom riksintresset. Detta gäller exempelvis Bergs gård där det behövs en strategi som syftar till att riksintressets värden inte ska påverkas negativt.

Riksintresse för totalförsvaret

I Nacka kommun finns riksintressen för totalförsvaret som inte kan redovisas öppet. Dessa kan framförallt påverkas av uppförandet av höga byggnadsobjekt såsom master och vindkraftverk. Riksintressen för totalförsvaret är redovisade på ett bra sätt i förslaget till översiksplanen.

Riksintresse för kommunikationer

Till utställningsskedet anser Länsstyrelsen att kommunen bör uppdatera texten om Östlig förbindelse med en redovisning av vilka delar av kommunen som påverkas av vägen. Trafikverket framför i sitt yttrande för översiksplanen (TRV 2017/38310) att väg 229 är utpekad som riksintresse på en delsträcka intill kommungränsen och att influensområdet kan antas sträcka sig inom kommungränsen.

Strandskydd

Regeringen ändrade Länsstyrelsens beslut 2016 så att strandsträckan längs Duvnäsviken fram till Drevinge på del av fastigheten Erstavik 25:1 inte ska omfattas av utvidgat strandskydd. Då Nackas strandområden berörs av de nämnda besluten bör information om dessa framgå av översiksplanen.

I översiksplanen framgår att behovet av bryggplatser kommer att öka i framtiden och att behovet måste lösas på ett hållbart sätt. Det framgår även att det finns en stor utmaning att möjliggöra befolkningstillväxt, utveckling av friluftsliv, båtliv och marin verksamhet och samtidigt värna om och utveckla natur- och kulturvärden. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan förtydliga behovet av fler bryggor, småbåtshamnar o. dyl. och samtidigt värna om natur- och kulturvärden.

Formuleringen i miljöbalken ändrades 2009 från väsentlig ”försämring” till väsentlig ”förändring” av livsvillkoren för växt- och djurliv. Underlaget till översiksplanen behöver därmed justeras i denna formulering på sida 39.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I översiksplanen behöver kommunen redovisa med text och kartor de vattenområden som särskilt behöver beaktas för att kommunen ska kunna följa miljökvalitetsnormerna. Länsstyrelsens anser att texter och kartor i underlagsdokumentet bör uppdateras med information om hur miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas vid detaljplaneringen. Kartan som redovisas i underlagsrapporten avseende tillståndet i sjöar och som visar sjöarnas näringssrikedom bör kompletteras. Länsstyrelsen saknar vidare en redogörelse för sjöarnas status, alltså vattnets tillstånd, exempelvis hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig. Samtliga av kommunens kustvatten verkar beröras av en ökad exploateringsgrad och inget av de kustvatten som ligger inom kommunen uppnår i nuläget en god ekologisk status. Möjliga åtgärder gällande kväve och fosfor, åtgärdernas effekt och det totala förbättringsbättringsbehovet för respektive vattenförekomst finns i Vatteninformation Sverige (VISS) och bör framgå av översiksplanen.

Miljökvalitetsnormerna innebär både ett krav på att inte försämra vattenmiljön och ett förbättringskrav. Länsstyrelsen vill informera om att EU-domstolen i en dom funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte ge tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller försvåra en god ytvattenstatus.

Mellankommunala frågor

Bergs oljehamn

I samrådsförslaget föreslås ny markanvändning för Bergs oljehamn. Under namnet Bergs gård planerar kommunen för cirka 2000 nya bostäder när oljehamnen har lagts ner. Bergs gård är ett av de områden i centrala Nacka som kommunen pekar ut som ”tät stadsbebyggelse”.

Länsstyrelsen är generellt sett positivt på att Nacka kommun har höga ambitioner för ny bostadsbebyggelse som bidrar till utveckling av Stockholmsregionen. Länsstyrelsen anser vidare att den föreslagna nya markanvändningen för bostäder i området för Bergs gård kan vara möjlig på sikt. Även i det statliga samarbetet mellan Försvarsmakten, Energimyndigheten, MSB, Trafikverket och Länsstyrelsen har berörda myndigheter för att samordna och säkerställa en långsiktig hållbar struktur för regionens försörjning av flytande drivmedel arbetat efter hypotesen att Bergs drivmedelsterminal inte är ett lämpligt alternativ på lång sikt. För att möjliggöra en trygg etablering av en ny försörjningsstruktur av flytande drivmedel i regionen bedömer Länsstyrelsen att Bergs drivmedelsdepå kommer att behöva vara i drift fram till 2030.

Gröna kilar

I den gällande översiksplanen från 2012 framgår att naturreservatet Nyckelviken bör utvidgas. En sådan expansion finns inte med i samrådsförslaget. Nyckelviken har ett högt naturvärde och en viktig funktion som en av Stockholms gröna kilar. Länsstyrelsen anser att en utvidgning av Nyckelvikens naturreservat vore positivt för att säkerställa de svaga gröna förbindelserna. En del av Ramsmora ligger utanför naturreservatet och är en viktig spridningskorridor och en del av en grön kil enligt översiksplanen. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan förtydliga hur naturområdets bevarande ska säkerställas.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämnning eller erosion

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt beskriver bullerfrågan i översiksplanen med text och karta, både utifrån riktvärden samt situationen i kommunen. Till utställningsskedet bör översiksplanen uppdateras med de nya bullerriktvärdena som träder i kraft den 1 juli 2017.

Farliga verksamheter och transport av farligt gods

Inom kommunen finns flera miljöfarliga verksamheter och ett antal bensinstationer. Både transporter till, och verksamheterna som sådana utgör en risk som kan påverka mäniskor, miljö och byggnader vid en olycka. I översiksplanen finns utbyggnadsplaner i områden som ligger intill farliga verksamheter och transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen anser att riskfrågan behöver en mer övergripande hantering i översiksplanen. Olika konsekvenser av vägval för godset, placering av mottagare samt nya trafiklösningar bör beaktas i översiksplaneringen. Kommunen belyser riklinjer och skyddsavstånd i Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivningen vilket länsstyrelsen anser är positivt. Detta bör dock även redovisas i huvuddokumentet eller i översiksplanens dokument för underlag.

Klimatanpassning

Mycket ny kunskap om klimatförändringar, och vilka konsekvenser dessa kan få, har framkommit de senaste åren. Länsstyrelsen anser att avsnitten om klimatet kan uppdateras för att visa att kommunen är medveten om att klimatförändringarna kommer att få konsekvenser för samhället.

Översvämningsrisk

Resultatet av den skyfallsanalys Nacka har tagit fram kan med fördel redovisas som vägledning för upprättande av detaljplaner. En redogörelse i översiksplanen av resultaten från den kommande dagvattenstrategin är ett sätt ta ett helhetsgrepp på dagvattenhanteringen, inte minst kopplat till risker för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovanför 2,7 meter i RH2000 längs länets Östersjökust. I Nacka kommun finns få bebyggda områden som berörs av höga havsnivåer då kommunen har branta kuster. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen utrett konsekvenser av en höjd havsnivå. Kommunen bör även beakta länsstyrelsens nya rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs sjöar och vattendrag.

Geotekniska förhållanden

Det saknas en beskrivning av hur risker ska hanteras som kopplas till ras, skred och erosion. Länsstyrelsen anser att översiksplanen bör innehålla en översiktig redovisning av geologiska och geotekniska förhållanden.

Förurenad mark

Informationen om förurenade områden i kommunen bör uppdateras, då de underlag som redovisas är desamma som i materialet för översiksplanen från 2012. Detta inte minst då översiksplanen är en viktig grund för kommande detaljplanearbete och för att minska riskerna för spridning och exponering av förureningar vid markingrepp och förändrad markanvändning. Länsstyrelsen rekommenderar en övergripande strategi för hur förurenade områden ska hanteras.

Länsstyrelsens synpunkter gällande allmänna intressen

Nationella och regionala mål, planer och program

Förutom de prioriterade miljömålen anser länsstyrelsen att kommunen bör redogöra för hur planförslaget förhåller sig till andra relevanta nationella och regionala mål som exempelvis jämställdhetsmål, transportpolitiska mål och klimat och energistrategier.

Bostadsförsörjning

Sedan Nackas översiksplan antogs 2012 har ändringar skett i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft 1 januari 2014, om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I sin uppdaterade översiksplan har Nacka riklinjer för bostadsförsörjningen och avser att uppdatera riklinjerna och ta fram ett separat dokument för detta. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan justera rubriken *Riklinjer för bostadsförsörjningen* till *Bostadsförsörjning* i huvuddokumentet.

Kulturmiljö

I översiksplanen saknar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av kommunens förhållningssätt till kulturmiljön, vilket skulle kunna belysas under utmaningar och strategier. Texten kring skyddet av fornlämningar under rubriken kan kompletteras genom att förtydliga att arkeologiska utredningar kan krävas i kommande detaljplaner. Formalia: I Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivningen på sidan 15 anges att Sverige inte ratificerat Landskapskonventionen. Texten behöver redigeras då Sverige ratificerade konventionen 2011.

Lokal grönstruktur och naturvärden

I områden som i översiktsplanen pekas ut som tät stadsbebyggelse finns idag befintliga rekreations- och naturvärden. Det framgår dock inte hur dessa värden ska bevaras, eller vilken hänsyn som ska tas i samband med framtida exploatering och förtäring. Kommunen kan med fördel förtydliga hur grönstruktur kan bevaras och förlust av biologisk mångfald förhindras.

Vidare kan kommunen även göra en beskrivning av hur de avser att bevara grönstruktur i oexploaterade områden. Svaga gröna samband och spridningskorridorer går sällan att återskapa genom anlagda parker och planterade trädgrader. Det är viktigt att kommunen har en strategisk planering gällande sammanhängande grönstruktur och svaga samband. Frågan bör även ses i ett mellankommunalt perspektiv. Länsstyrelsen ser därför att kommunen med fördel kan förtydliga detta i översiktsplanen.

Transportinfrastruktur

Länsstyrelsen ser positivt på att Nacka kommun lyfter transportinfrastrukturen i avsnittet *Ett regionalt tänkande i planeringen* med vikten av kapacitetsförstärkningar. Flera av de utbyggnadsplaner kommunen står inför är delvis kopplade till stora infrastruktursatsningar. I översiktsplanen bör kommunen även beskriva möjligheter till alternativ om några av satsningarna inte kan realiseras. I övrigt anser Länsstyrelsen att kommunen har en god ambition med satsningar på kollektivtrafik och cykel.

Bredband

Kommunen kan med fördel redovisa planerna för en utbyggnad av bredbandet i hela kommunen. Jämfört med andra delar av länet och landet har Nacka en hög andel hushåll och arbetsplatser med tillgång till bredband med hög kapacitet. De områden som återstår för utbyggnad är otillgängliga villa- och fritidshusområden, som inte sällan har besvärliga markförhållanden som gör kabelnedgrävning dyrt. Inför kommande arbete med fördjupningen av översiktsplanen bör lagen (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät beaktas. Lagändringarna syftar till att underlätta tillträde till befintlig infrastruktur, samt ställer nya krav på samordning och information från kommunen vid samordning av annan infrastruktur. Även Boverkets och Post- och telestyrelsens råd och föreskrifter kring nationella och regionala bredbandsmål bör beaktas.

Totalförsvaret

Riksdagen har i den försvars politiska inriktningen för perioden 2016-2020 beslutat att en sammanhängande planering för totalförsvaret ska återupptas. Beslutet medför att totalförsvarsplaneringen ska beaktas i all samhällsplanering. Kommunen bör ta hänsyn till totalförsvarets civila del inom ramen för samhällsplaneringen och, tillsammans med Länsstyrelsen och övriga myndigheter, aktivt delta i återuppbyggandet av totalförsvarsplaneringen.

Kommentar:

Riksintressen

Det riksintresseområde för kulturmiljö som främst berörs av exploatering är Nackas norra kust. Förutom kommunens kulturmiljöprogram så berörs detta område sedan tidigare av ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust”, samt detaljplaneprogram för Kvarnholmen och Nacka strand. För Bergs gård utarbetas för närvarande ett detaljplaneprogram. Samtliga dokument tar upp kulturmiljön och kommunen anser inte att översiktsplanen behöver vara mer utförlig i dessa frågor.

I avsnittet kommunikationer kompletteras översiksplanen med uppgift om väg 229 samt en skrivning om influensområden, både generellt och specifikt för Östlig förbindelse.

Strandskydd

Kartan på sidan 43 i översiksplanens underlag redovisar strandskyddet i enlighet med regeringens beslut i mars 2016. I texten har väsentlig försämring ändrats till väsentlig förändring. Kommunen tycker dock inte att det finns behov av att ytterligare förtydliga behovet av fler bryggor, småbåtshamnar mm.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I översiksplanens avsnitt om miljökvalitetsnormer (sid 92-93) ändras texterna om kemisk och ekologisk status. En ny inledande text läggs in under rubriken åtgärder. Äldre kartor har av misstag redovisats i samrådsversionen. De har nu bytts ut. Kartorna uppdateras även i översiksplanens underlag (sid 40) och viss komplettering görs av texten i Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivningen (sid 29).

Mellankommunala frågor

Nacka kommun anser precis som Länsstyrelsen att Bergs drivmedelsdepå inte är ett lämpligt alternativ i framtiden och kommunen har därför sagt upp tomrättsavtalet. En förlängning av tomrättsavtalet skulle innebära att drivmedelsdepån blir kvar till 2059. För att tydliggöra kommunens avsikt har området ändrats från utredningsområde till tät stadsbebyggelse i översiksplanen. Bergs gård ligger inom tunnelbanans influensområde och är en naturlig del av Nacka stad. Omvandlingen av området kommer att ske ansvarsfullt och Nacka kommun har givetvis inget intresse av att äventyra Stockholmsregionens drivmedelförsörjning. När det gäller gröna kilar anser kommunen att översiksplanen är tillräckligt tydlig. Några andra nya naturreservat än de som anges i kartan på sidan 55 i översiksplanen är inte aktuella.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämnning eller erosion

Översiksplanen uppdateras med de bullerriktlinjer som trädde i kraft 1 juli 2017. Nacka kommun har just påbörjat ett arbete med en klimatanpassningsstrategi. Underlagets kapitel om klimat och energianvändning kompletteras med information om detta uppdrag och grundläggande frågor om klimatanpassning. Kommunen vill emellertid inte föregripa arbetet med klimatstrategin och kompletteringen är därför relativt kortfattade.

Översiksplanens underlag kompletteras i avsnitten ”Hantering av farligt gods” och ”Risker för översvämnning och skred”. Kommunens skyfallsanalys tas även upp under generella riktlinjer (sid 58) i översiksplanen. Länsstyrelsens rekommendationer för längsta grundläggningsnivå längs sjöar och vattendrag nämns i underlaget, men har mindre betydelse i Nacka, då kommunen saknar längre vattensystem.

Informationen i förorenad mark i översiksplanens underlag är i princip samma som i materialet från 2012, eftersom det grundas på den riskklass och geografiska beskrivning av misstänkt förorenade områden, som Länsstyrelsen har matat in i databasen över förorenade områden (EBH-stödet). Sedan 2012 har inte många förorenade områden tillkommit, men flera har utretts eller åtgärdats. Tyvärr har inte EBH-stödet alltid uppdaterats efter att nya uppgifter har skickats in, vilket gör att ett femtiotal platser idag har en riskklass som vi inte bedömer är korrekt. Miljöenheten har under 2017 påbörjat arbetet med förslag till omklassning, men klassningen måste prioriteras gentemot annan tillsyn. Själva klassningen görs sedan av Länsstyrelsen.

Kommunen har ett miljömål under Giftfri miljö, som innebär att 50% av alla förorenade områden som bedöms ha hög eller mycket hög risk, ska vara omklassade till 2025; och 100 % till 2030. För att nå fram har kommunen antagit en strategi, som redovisas i översiktsplanens underlag.

Synpunkter gällande allmänna intressen

Nacka kommun håller på att ta fram ett separat dokument för riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna kan förhoppningsvis antas samtidigt som översiktsplanen. Rubriken på översiktsplanens kapitel i dessa frågor ändras. Nacka kommuns syfte med denna revidering av översiktsplanen har varit att relativt snabbt få till stånd ett mindre antal ändringar, så att översiktsplanen stämmer överens med kommunens aktuella mål. Någon större omarbetning har aldrig varit aktuell. Detta innebär att rena sakfel som t ex. landskapskonventionen givetvis ändras, men att kommunen inte har någon avsikt att genom nya utredningar komplettera översiktsplanen i de frågor Länsstyrelsen tar upp i detta rådgivande avsnitt.

Trafikverket

Översiktsplanens vision, mål och strategier

Nackas ambition, som den utrycks i översiktsplanen, med tätare stadsmiljöer där bostäder och arbetsplatser lokaliseras nära attraktiv och utvecklad kollektivtrafik samt goda gång- och cykelförbindelser ligger i linje med Trafikverkets syn på hur god samhällsplanering bidrar till effektivare transporter. Trafikverket anser att översiktsplanens visioner, mål och strategier är bra, och att de har potential att bidra till måluppfyllelse för de nationella transportpolitiska målen. Hur planens mål och strategier bidrar till de transportpolitiska målen skulle kunna redovisas i planen. Det vore önskvärt om planen tydligare definierade vad kommunen anser är god kollektivförsörjning. Mål för trafiksäkerhet skulle kunna kvantifieras.

Riksintressen

Det är viktigt att aktuella lokaliseringsförslag för Östlig förbindelse beaktas i övergripande planering för Västra Sicklaön. Förutom de kommunikationsanläggningar som nämns i planhandlingarna vill verket informera om att väg 229 är utpekad som riksintresse på en delsträcka intill kommungränsen.

Luftfart

Information om hänsyn till luftfartens intressen bör framgå i översiktsplanen. Nacka kommun berörs av hinderbegränsade ytor (inflygningskorridorer) för Bromma flygplats. I översiktsplanen bör den nya hinderyta som gäller för Bromma i slutet av 2017 införas. Byggnader som är högre 20 meter kan påverka luftfarten och LFV, Försvarsmakten samt berörd flygplats ska ges tillfälle att yttra sig.

Riksintressenas influensområden

Trafikverket anser att beskrivningen av riksintresseanläggningarna influensområden och hur dessa ska beaktas bör framgå tydligare i översiktsplanen. Influensområdet är det område inom vilket ny bebyggelse kan påverka eller påverkas av kommunikationsanläggningars funktion, exempelvis buller, vibrationer, trafikaspekter, elektromagnetiska fält eller kommande utvecklingsbehov.

Byggnadsfritt avstånd

Översiktsplanen bör redovisa vilka avstånd som ska gälla för byggnader vid statliga vägar, detta för att möjliggöra utveckling av vägarna, minska risken vid olyckor och att gränsvärden för luftkvalitet eller buller inte överskrider.

Statliga vägar och projekt inom kommunen

Det statliga vägnätet i Nacka kommun består av väg 75, 222, 260 samt kortare sträckor av vägarna 622, 642 och 229. I underlaget till den reviderade översiktsplanen anges endast väg 222 och 260. Trafikverket anser att det bör framgå att även de andra vägarna är statliga. Vägarnas funktion bör beskrivas utförligare avsnitt med riktlinjer.

Trafikverket arbetar med antal projekt i Nacka:

- Östlig förbindelse
- Skurubron
- Trafikplats Kvarnholmen
- Trafikplats Skvaltan och flytt av väg 222
- GC-väg Ältastråket

I avsnittet *Ett regionalt tänkande i planeringen* behandlas behovet av regional infrastruktur.

Trafikverket instämmer i detta, men tycker att Översiktsplanen bör innehålla ett avsnitt där det kommunala vägnätets betydelse och funktion belyses. En samlad studie bör göras för Översiktsplanens totala påverkan på trafiken, både övergripande och för planens olika delnivåer. Konsekvensbedömningar utifrån standard, säkerhet och kapacitet bör utföras på transportsystemet, både utifrån aktuell och prognosticerad trafik.

Miljö, hälsa och säkerhet

Regeringens beslut om ändrade riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande utgår Trafikverket att Översiktsplanen tar hänsyn till. På sidan 46 kan det förstas som att det är väghållarens ansvar att införa bullerreducerande åtgärder. Trafikverket anser att det är kommunen som har ansvaret för att sådana åtgärder vidtas när bostäder och andra störningskänsliga projekt planeras. En bild med buller och luftkvalitet utifrån prognosticerad trafik skulle vara positivt.

Kommentar:

Översiktsplanens vision, mål och strategier

Målen i på sidan 19 i översiktsplanen (ett effektivt och klimatanpassat transportsystem) uttrycker kommunens ambition med kollektivtrafik och trafiksäkerhet på ett tillräckligt tydligt sätt. De transportpolitiska målen ligger till grund för mycket av kommunens arbete, men någon särskild beskrivning av detta har inte bedömts som nödvändig.

Riksintressen och deras influensområde

I avsnittet ”Riksintressen” kompletteras översiktsplanen text och karta med uppgift om väg 229. Översiktsplanen tidplan kan inte avvänta ytterligare utredningar om östlig förbindelse och redovisningen på kartan för riksintressen får ses som en symbolisk sträckning. Texten kompletteras med en beskrivning av influensområden både generellt och specifikt om Östlig förbindelse.

Luftfart

Yttrandet föranleder inga tillägg i översiktsplanen angående luftfart. Nacka kommun samråder alltid med berörda vid planering av byggnader över 20 meter. Översiktsplanen redovisar den hinderyta för Bromma flygplats som finns tillgänglig på Trafikverket webbplats. Om en ny hinderyta redovisas innan översiktsplanen antas kan detta justeras genom en redaktionell ändring efter utställningen.

Statliga vägar

Redovisningen av statliga vägar i översiktsplanens underlag, avsnittet ”Kommunikationer/Trafik” kompletteras med de vägar som saknas. I översiktsplanens underlag nämns också Trafikverkets rekommendationer om byggnadsfritt område. I översiktsplanens generella riktlinjer vill kommunen däremot undvika exakta måttangivelser av detta slag, då de lokala förhållandena kan variera. Alla detaljplaner i anslutning till statliga vägar förutsätter ju ändå samråd med Trafikverket.

Trafik och bebyggelseutveckling

I översiktsplanens strategi ”Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka” görs tillägg och förtydliganden som berör kommunens framkomlighetsstrategi och betydelsen av ett väl fungerande lokalt och regionalt vägnät.

Miljö, hälsa och säkerhet

Redovisningen av ansvar i bullerfrågor på sidan 46 i översiktsplanens underlag avser befintlig bebyggelse, vilket framgår av texten. Vid nybebyggelse bestäms krav på bullerskyddande åtgärder i planprocessen och åvilar exploateren. När det gäller redovisningen av buller och luftföroreningar i allmänhet anser kommunen att översiktsplanen har lagom nivå i förhållande till dess relativt flexibla karaktär.

Försvarsmakten

Försvarsmaktens synpunkter på översiktsplanen rör avsikterna för Bergs gård, där CircleK bedriver oljedepåverksamhet. I Översiktsplanen från 2012 har Nacka kommun pekat ut fastigheten Sicklaön 13:83 (Bergs gård) som ett utredningsområde. I RUFS 2010 framgår att Bergs oljehamn utgör en del av regionens infrastruktur för godstransporter och att hamnen inte ligger inom det område som pekats ut som regional stadskärna. Länsstyrelsen har tydligt uttalat att Bergs oljedepå bör behållas fram till dess det finns alternativa lösningar för Stockholmsområdets drivmedelsförsörjning. Några alternativa depåer för flytande bränslen inom rimliga transportavstånd finns för närvarande inte varför en nedläggning av Bergs oljedepå med hamn skulle skapa betydande olägenhet i drivmedelsförsörjningen av Stockholmsregionen i såväl djupaste fred som i en samhällskris eller vid en eventuell höjd beredskap. Försvarsmakten anser, med utgångspunkt i den återupptagna totalförsvarsplaneringen, att fastigheten 13:83 fortsatt bör vara ett utredningsområde. I övrigt har Försvarsmakten inga synpunkter på översiktsplanen.

Kommentar:

Nacka kommun anser precis som Länsstyrelsen att Bergs drivmedelsdepå inte är ett lämpligt alternativ i framtiden och kommunen har därför sagt upp tomrätsavtalet. En förlängning av tomrätsavtalet skulle innebära att drivmedelsdepån blir kvar till 2059. För att tydliggöra kommunens avsikt har området ändrats från utredningsområde till tät stadsbebyggelse i

översiksplanen. Omvandlingen av Bergs gård kommer att ske ansvarsfullt och Nacka kommun har givetvis inget intresse av att äventyra Stockholmsregionens drivmedelsförsörjning.

Luftfartsverket

I översiksplanen nämns anmälningsplikt för höga objekt till Försvarsmakten. LFV vill påminna om att alla objekt högre än 20 m över mark eller vattenytan som skall uppföras på svenska territorium skall remitteras till LFV, oavsett placering till lands eller till sjöss. Observera skillnaden i regler mellan civil luftfart och Försvarsmakten. Luftfartsverket vill påminna om att verket är sakräkare för CNS-utrustning i Sverige (utrustning för kommunikation, navigation och radar). I övrigt har LFV inget att erinra mot översiksplanen.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar i översiksplanen. Nacka kommun samråder alltid med Luftfartsverket i de planer som innehåller höga byggnader.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket noterar att kommunens översiksplan räknar med sjöfart som ett riksintresse. Verket ser positivt på att det i översiksplanen framgår att Nackas norra kust är ”en farledsmiljö som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart.” Då Nacka kommun omfattar farleder som pekas ut som riksintresse gäller att dessa ska skyddas mot åtgärder som kan försvåra utnyttjandet av dessa. Av översiksplanen framgår det att det är lämpligt att utveckla kollektivtrafiken med båt vid Nackas norra kust samt att Nackas bryggor trafikeras av Waxholmsbolaget, vilket Sjöfartsverket ser positivt på. Sjöfartsverket vill att så länge verksamhet pågår vid Bergs oljehamn ska inte åtgärder vidtas som påverkar verksamheten negativt.

I övrigt förutsätter Sjöfartsverket att följande planområden kommer att samrådas med verket när planerna bearbetats ytterligare och konkretiseras:

- Eventuell utbyggnad av gäst-, små- och fritidsbåtshamnar eller etablering av nya bryggor.
- Broar, G-C broar eller andra konstruktioner över farbara vatten.
- Etablering av nya sjö- och färjeförbindelser.
- Etablering av naturreservat.
- Vatten- och strandnära anläggningar samt bostads- och övriga bebyggelser.
- Vattenförslagda VA-, varme- eller andra ledningar.
- Planer som innebär ändring av befintlig strand- eller kajlinje.
- Eventuella muddringar eller tippningar.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar i översiksplanen. Nacka kommun samråder alltid med Sjöfartsverket i de planer som berör sjöfarten.

Statens fastighetsverk

Nacka kommun menar att kommunens kulturmiljöprogram utgör ett kulturhistoriskt kunskapsunderlag som ska vara vägledande för samhällsplaneringen genom att identifiera kulturhistoriska kvaliteter. Kulturmiljöprogrammet kan med fördel kompletteras. Det är från

2011 och är enligt SFV:s mening inte tillräckligt, vare sig vad gäller kunskapsunderlag eller som riktlinjer för att kunna spela den viktiga rollen att vägleda samhällsplaneringen i kulturmiljöer.

Observatoriet i Saltsjöbaden förklaras som statligt byggnadsminne år 1993 och hör till riksintresset. I det särskilda avsnittet om riksintressen beskrivs *Centrala Saltsjöbaden* med en mening. Den bör kompletteras med att observatorieanläggningen i Saltsjöbaden är en del av riksintresset som visar ett internationellt forskningscentrum i fronten för den astronomiska vetenskapen.

Kommentar:

Nacka kommuns kulturmiljöprogram är relativt nytt och några planer på att revidera det finns inte för närvarande. Översiktsplanen har endast en kortfattad beskrivning av de olika riksintresseområdena. Någon beskrivning av enskilda byggnader bedöms inte rimligt i en översiktsplan.

Svenska kraftnät

Inom aktuellt planområde har Svenska kraftnät en 220 kV-luftledning, en 220 kV- mark- och sjökabel samt en stamnätsstation. Myndigheten har ledningsrätt för kraftledningar som är av betydelse för rikets elförsörjning. Ledningsrätten innebär att åtgärder/verksamheter som på något sätt inskränker Svenska Kraftnäts verksamhet inte får vidtas på fastighet som belastas av ledningsrätten.

På sidan 90 i samrådsversionen av översiktsplanen anges att ”Inga åtgärder vidtas som väsentligt försvårar användningen av befintliga eller planerade kablar och luftledningar som ingår i stamnätet.”. Svenska kraftnät önskar att ordet ”väsentligt” i denna mening tas bort då det är vitalt och grundläggande att stamnätets drift och underhåll säkras, även i framtiden. Det är viktigt att kontakt tas med myndigheten i god tid om åtgärder i närheten av stamnätet planeras/utreds. Svenska kraftnät önskar bli hörd i samråd avseende åtgärder som planeras inom 250 meter från stamnätsledningar. Så länge våra rekommendationer beaktas och planering och projektering sker i samarbete med Svenska kraftnät, har vi inga invändningar mot aktuell översiktsplan.

Kommentar:

Den skrivning på sidan 90 i översiktsplanen som Svenska kraftnät vänder sig mot, behandlar energidistribution som riksintresse. Begreppet ”väsentligt försvårar” är centralt i riksintressesammanhang och har därför använts i detta kapitel. Nacka kommun har dock inga planer på exploatering som försvårar för befintliga eller planerade anläggning för elförsörjning. Kommunen samråder alltid men Svenska kraftnät i planer och tillståndsärenden som berör deras anläggningar.

Statens maritima museer

Myndigheten anser att översiktsplanen på ett bra sätt tar upp det maritima kulturarvet som Statens maritima museer arbetar för. SMM vill påminna om att ändringar gjorts i Kulturmiljölagen sedan Nacka antog sitt kulturmiljöprogram. Exempelvis har definitionen av vad som räknas som fornlämning under vatten ändrats, så ett vrak förlist innan 1850 är numer att betrakta som fornlämning. Länsstyrelsen har även möjlighet att förklara yngre vrak än så

som fornlämning, om de har särskilda kulturhistoriska värden. Då ett stort antal nya bostäder planeras runt Nackas kust instämmer SMM i att kollektivtrafik på vatten är ett bra komplement till övrig kollektivtrafik, och att en sådan också kan vara en del av regionens karaktär.

Kommentar:

Yttrandet är av rent informativ karaktär och påverkar inte översiksplanens innehåll.

Regionala organ

Tillväxt- och regionplanenämnden (Stockholms läns landsting)

Ärendet har beretts i samråd med Trafikförvaltningen inom Stockholms läns landsting som inte avger eget yttrande. Yttrandet utgår från ett samlat regionalt utvecklingsperspektiv utifrån landstingets roll som regionplaneorgan, som ansvarig för kollektivtrafiken och för landstingets övergripande trafikpolitik. *När ärenden behandlades i nämnden gjordes en protokollsanteckning, som upphäver en formulering i yttrandet.*

Protokollsanteckning

Tillväxt- och regionplanenämnden bedömer att strategiskt bostadsbyggande är en av regionens största utmaningar. Nämnden välkomnar därför Nacka kommunens förslag till förändrad markanvändning för Bergs oljehamn, till tät stadsbebyggelse.

Allmänt om översiksplanens innehåll

Landstinget är mycket positivt till den reviderade översiksplanen som i huvudsak överensstämmer med RUFS 2010. Planen belyser ett antal frågor som även har stor tyngd i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, och för inriktningen i arbetet med RUFS 2050. Landstinget anser att översiksplanen på ett tydligt sätt lyfter de utmaningar som kommunen står inför genom den snabba befolkningsökningen och den ökande påfrestningen på befintlig infrastruktur. Kommunen pekar också på ett behov av fortsatt regional och mellankommunal samverkan kring kollektivtrafikutbyggnaden, vilket landstinget instämmer i. Landstinget vill lämna följande synpunkter på förslagets redovisning av mark- och vattenanvändningen, frågor som med fördel skulle kunna förtydligas i karta och text:

- Betydelsen av att länka samman regional och lokal grönstruktur och integrera dessa med den framväxande bebyggelsens offentliga stråk och mötesplatser.
- Betydelsen av att länka samman regionala och lokala cykelstråk med viktiga målpunkter.
- Utmaningarna att hantera gods- och logistik samt varutransporter kopplat till den kraftiga tillväxten med befolkningsökning och byggande.
- Hela stornätets betydelse, spår och buss, för en hållbar bebyggelseutveckling.

Ändrad markanvändning

Landstinget konstaterar att det område som kallas Bergs oljehamn nu är ett område för tät stadsbebyggelse istället för utredningsområde. I yttrandet föreslås att området tillsvidare anges som utredningsområde då utredningsarbete pågår. *Detta talar emot protokollsanteckningen ovan. Nacka kommun förutsätter att protokollsanteckningen gäller då denna är en del av det politiska beslutet.*

För verksamhetsområden som planeras mot kommungräns vill landstinget betona vikten av mellankommunal samverkan och att vid planering för verksamhetsområden så behöver hänsyn tas till sammanhängande grönområden.

Bostäder och arbetsplatser

Kommunens mål är att färdigställa minst 20 000 bostäder fram till 2030 och 15 000 arbetsplatser. Landstinget ser positivt på att kommunen eftersträvar en balanserad utveckling av både arbetsplatser och bostäder.

Befolkningsutveckling

Enligt de nya framskrivningarna för befolkningsutveckling i regionen antas ca 600 000 personer flytta till Stockholms län under perioden 2016 till 2030. Översiksplanens befolkningsprognosser och planering för bostäder, arbetsplatser, trafik och service behöver förhålla sig till den höga inflyttningstakten.

Trafik och hållbara transporter

Landstinget ser positivt på att kollektivtrafiken ges stor vikt för stadsutvecklingen i översiksplanen, men önskar förtydligande i några frågor kopplat till detta. Buss som kollektivt färdmedel ges litet utrymme i planen. Busstrafiken kommer också framöver vara ett viktigt färdsätt som sörjer för tillgänglighetsbehovet och inte minst är den viktig under utbyggnadstiden av tunnelbanan, och Nacka behöver visa hur det behovet tas om hand på ett bättre sätt. Stomnätsplanen behöver synliggöras. Landstinget anser vidare att det regionala perspektivet vad gäller cykling kan utvecklas. Den regionala cykelplanen bör nämnas i översiksplanen liksom de regionala cykelstråk som löper genom kommunen och hur de länkar samman med kommunala huvudcykelstråk och knutpunkter. Landstinget framhåller även att godstrafik och varutransporter är delvis en regional fråga och ser gärna samverkan i dessa frågor.

Kollektivtrafik och transportsystem

Landstinget tycker att de kollektivtrafikmål som kommunen har är bra. Översiksplanen redogör för att de nuvarande bristerna i kollektivtrafiksystemen utgör ett hinder för utvecklingen och att en förstärkning av infrastrukturen är nödvändig för kommunens önskvärda bostadsbyggande. Det framgår inte vilka brister i kollektivtrafiken som avses, så beskrivningen kan nyanseras och de konsekvenser som kommunen hänvisar till lyftas fram och redovisas.

I avsnittet om målen för att åstadkomma ett effektivt och klimatanpassat transportsystem sägs att transportslagen ska vara samordnade på ett hållbart sätt. Landstinget ser gärna skarpare skrivningar om att trafikslagen bör prioriteras gentemot varandra för att ge tydligare förutsättningar för praktiskt genomförande. Planen beskriver vidare att det är viktigt att kollektivtrafiken har tillräcklig kapacitet, men också att den är tillgänglig genom exempelvis parkering för både bil och cykel. Landstinget delar denna åsikt och vill betona att det är viktigt att ha en vision om var parkering bör finnas samt att behovet skiljer sig åt mellan bil och cykel.

Vad gäller utveckling av kollektivtrafik till sjöss så stämmer det väl med landstingets inriktnings. Planering och utveckling av färdslaget pågår och inte minst specifikt kopplat till Nacka.

En tydligare beskrivning av på vilket sätt Östlig förbindelse är viktig för kommunen vore önskvärt. De analyser som är gjorda av Trafikverket och Landstingets Trafikförvaltning för Östlig förbindelse pekar på att utbyggnaden bidrar till en minskad kollektivtrafikandel, vilket inte samstämmar med de mål som Nacka beskriver i övriga planer. I översiksplanen resoneras det kring möjligheten att tunnelbanan i framtiden dras till Orminge, den nuvarande planeringen av tunnelbanan omöjliggör inte en sådan förlängning.

Förutsättningar för att kunna bedriva kollektivtrafik

Landstinget ser positivt på att planen beskriver Saltsjöbanans status som riksintresse och att inget ska göras som försvårar att den används som tänkt. Bussdepån i Björknäs har en central lokalisering för kollektivtrafiken i Nacka och Värmdö. Depåns centrala lokalisering innebär att körandet med tomma bussar är liten, vilket minskar väg- och miljöbelastning. Omlokalisering kan komma att påverka möjligheten att bedriva god kollektivtrafik och öka kollektivtrafikkostnaderna.

Grönstruktur och vatten

Det är positivt att kommunen betonar de gröna kvaliteternas betydelse i stadsmiljön och för människors välmående och hälsa. Grönstrukturens roll för klimatanpassning kan lyftas fram tydligare.

Klimatanpassning, risk, hälsa och sårbarhet

I de generella riktlinjerna för planering och byggande är det mycket positivt att frågor om klimatpåverkan, energieffektivitet och klimatanpassning behandlas. Utvecklade resonemang kring klimatanpassning och multifunktioner i urbana grönområden skulle vara ett välkommet tillskott i översiksplanen. Grönområdena behöver kunna rymma de funktioner som en framtida tätare stad och ett förändrat klimat kräver.

Handel, näringsliv och samhällsservice

Riktlinjerna för utveckling av lokala centrum, näringsliv och service stämmer väl överens med inriktningen i RUFS 2010. Det är gynnsamt att fokus riktas mot viktiga målpunkter som skolor, vårdcentraler och idrottsanläggningar i kollektivtrafiknära lägen.

Social hållbarhet - God livsmiljö och stärkt sammanhållning

Mål om hållbar utveckling och goda livsmiljöer återfinns i kommunens översiksplan såväl som i både RUFS 2010 och arbetet med RUFS 2050. I den förra finns ett antal utmaningar identifierade för regionen, bland annat att minska utanförskapet. Landstinget vill uppmuntra kommunen att i sitt fortsatta planarbete förtydliga planens bidrag och potentiella konsekvenser även utifrån ett socialt perspektiv.

Kommentar:

Nacka kommun konstaterar med tillfredställelse att Tillväxt- och regionplannämnden stöder kommunens förslag till förändrad markanvändning för området Bergs gård till tät stadsbebyggelse.

I stadsbyggnadsstrategin ”Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka” utvecklas och förtydligas de frågor som yttrandet särskilt för fram rörande regionala och lokala cykelstråk, logistik och varutransporter samt betydelsen av hela stornätet. Betydelsen av bra busstrafik

betonas och Nacka kommuns behov av östlig förbindelse utvecklas. Vissa kompletteringar kring några av dessa frågor görs även i översiksplanens underlag.

Översiksplanen redovisar en möjlig flytt av bussdepån i Björknäs till Kil, då annan markanvändning i Björknäs kan bli aktuell i framtiden. Om detta konkretiseras kommer samtliga konsekvenser att utredas.

Rent generellt kan påpekas att syftet med denna revidering av översiksplanen är att relativt snabbt få till stånd ett mindre antal ändringar, så att översiksplanen stämmer överens med kommunens aktuella mål. Någon större omarbetning har aldrig varit aktuell. Betydelsen av en regional och lokal grönstruktur bedöms till exempel tillräckligt utvecklad från detta perspektiv.

Södertörns brandförsvarsförbund

Brandförsvaret har inte något ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt utöver vad som redan beskrivits i samrådshandlingarna. Brandförsvaret är dock angelägna om att deltagande i det fortsatta detaljplanearbetet och kommande byggprocess.

Kommentar:

Södertörns brandförsvarsförbund är alltid samrådsinstans i detaljplanearbetet. Yttrandet föranleder ingen ändring i översiksplanen.

Andra kommuner

Värmdö kommun

Värmdö kommun anser att Nackas planerade utveckling är i linje med RUFS 2010, regionens förslag till ny utvecklingsplan (RUFS 2050) och även den utveckling som Värmdö planerar till 2030. Värmdö kommun och Nacka stad delar många utmaningar men också möjligheter, och det är därför glädjande att det regionala och mellankommunala samarbetet lyfts fram som viktigt i samrådsförslaget. Nacka, Värmdö, Vaxholm och Lidingö kommuner har nyligen inlett ett samarbete, Stockholm Ost, för att lyfta fram ostsektorn i regionala sammanhang. Detta mellankommunala samarbete kan med fördel lyftas i översiksplanen.

Ostsektorn är ett av Stockholmregionens mest expansiva områden. Genom tunnelbanans utbyggnad till Nacka möjliggörs denna utveckling. Utbyggnaden av en östlig förbindelse är också en förutsättning. I samrådsförslaget till reviderad översiksplan för Nacka beskrivs nödvändigheten av Östlig förbindelse för en fortsatt tillväxt i vår del av regionen vilket är bra. Dess positiva konsekvenser för kollektivtraffikförsörjningen bör dock kunna lyftas i planen.

Värmdö kommun delar bilden av att transportsystemet är en regional fråga. För Värmdö kommer direktbussar in till Slussen även i framtiden vara det bästa sättet att ta sig in till Stockholm. I fortsatta utredningar om en förlängning av tunnelbanan till Orminge bör möjligheten att bygga spårförbindelse till Värmdö på lång sikt beaktas. Värmdö kommun delar Nackas bedömning av att Skurubron ska genomföras i enlighet med plan. Värmdö kommun anser också att ansatsen för en utvecklad båtpendling är positiv.

Nacka och Värmdö samarbetar kring planeringen av området Kil för att hitta en gemensam lösning på problemet med för få återvinningsanläggningar. En justering av kommungränsen när kommunerna går vidare med de andra etapperna av planprogrammet är något Värmdö instämmer i.

Kommentar:

Samarbetet Stockholm Ost redovisas i målområdet ”Ett regionalt tänkande i planeringen”. Betydelsen av östlig förbindelse har förtydligats i översiksplanen.

Kommunala nämnder och bolag

Fritidsnämnden

Nämnden är i stort positiv till den revidering av översiksplanen för Nacka kommun som är ute på samråd. Planen pekar på vikten av att Nacka ska vara en bra kommun att leva och bo i, här ska finnas ett rikt och varierat utbud av idrotts- och fritidsaktiviteter. Att underlätta möjligheten till fysisk aktivitet är i planen identifierat som en viktig utmaning.

Förslag:

En skola för 500 elever planeras i området vid Dalkarlsängen (Bm 11). Sporthall och fotbollsplan nämns inte i översiksplanen. Fritidsnämnden ser behovet av en sporthall vid den nya skolan, för att möta både skolans och de näroboendes fritidsbehov. För att möta den växande befolkningen i södra Boo finns även behov av en fullstor fotbollsplan i området. Dessa anläggningar behövs för att skapa förutsättningar för ett fortsatt bra fritidsutbud i kommundelen.

En fullstor fotbollsplan vid Porsmosseverket (Bg7). Planer på bebyggelse i form av bostäder, anläggningar för idrott och fritid eller andra välfärdsfastigheter finns på före detta Porsmosseverkets område. Fritidsnämnden har tidigare fastställt ett behov av en fullstor fotbollsplan i området.

Också vid Bergs gård (Bt 8) ser Fritidsnämnden ett behov av en fullstor fotbollsplan. Denna plan anses som speciellt viktig med tanke på den mycket stora befolkningsökningen i centrala Nacka i kombination med befintlig brist på fotbollsplaner. Översiksplanen nämner också behovet av denna rekreationsyta.

Utvecklad ridanläggning i Velamsund (N10). Översiksplanen nämner inte att en ridanläggning är belägen i området. Fritidsnämnden ser behov av att utveckla den befintliga anläggningen. En utredning kring ett nytt ridhus pågår.

Kommentar:

Översiksplanen nämner sporthallen i anslutning till skolan i Dalkarlsängen. När det gäller fotbollsplaner pågår en kommittäckande utredning och det är olämpligt att i översiksplanen peka ut specifika lägen. Däremot anges möjlighet till fotbollsplaner i vissa fall. Redan i samrådsförslaget anges att planer finns på en utveckling av ridanläggningen i Velamsund.

Kulturnämnden

Översiktsplanen visar på vikten av att Nacka ska vara en bra kommun att leva och bo i, här ska finnas tillgång till ett rikt och aktivt utbud av kultur och här ska Nackabor kunna förverkliga sina idéer och drömmar. Nyfikenhet, lärande och entreprenörskap präglar verksamheterna liksom möjligheten att vara kreativ, skapa och uppleva.

Utveckling av mötesplatser

Lokala centra ska vara attraktiva under större delen av dygnet. Förutom det kommersiella utbudet ska en bra mötesplats kunna erbjuda kulturella upplevelser, fritidsaktiviteter och möjligheter till spontana möten. Ett bra centrum innebär platser som är generationsöverskridande och ytor som delas av alla. Kulturnämnden noterar det arbete som pågår i Älta kultur- och fritidskvarter som en naturligt generationsöverskridande mötesplats.

Gestaltningsfrågor och utformning av offentlig konst

I underlaget till översiktsplanen nämns att Öppna konsten ska komma in tidigt i stadsbyggnadsprocessen för att ge överblick och skapa ett bra resursutnyttjande av Nackas satsningar på konst. I översiktsplanen står också att gestaltning är av stor betydelse och ska ha en central roll i alla planeringsskeenden och att utformningen av allmänna platser studeras ur en estetisk synvinkel.

Utvecklingsmöjligheter för befintligt näringsliv

Behov av utvecklingsmöjligheter för befintligt näringsliv beskrivs i översiktsplanen, att utreda alternativa lägen samt att ha en beredskap för att behålla vissa företag som behöver flytta från nuvarande plats. I det fortsatta planarbetet ser kulturnämnden att det är viktigt att identifiera platser och avsätta mark för kreativa och kulturella näringar. Kommunen verkar då för att skapa långsiktiga förutsättningar för dessa verksamheter, i linje med vad översiktsplanen beskriver.

Nämnden noterar att översiktsplanen inte pekar ut platser för större publika arrangemang utomhus. Vid den fortsatta planeringen bör platser prioriteras som kan anpassas för större centrala, liksom mindre lokala, arrangemang i utomhusmiljö. Platserna ska vara lämpliga för exempelvis parkteater, midsommar- och valborgsfirande eller utomhuskonserter.

Kommentar:

Översiktsplanens uppgift är att redovisa grunddragen i fråga om den avsedda mark- och vattenanvändningen. Det har inte bedöms ligga inom denna ram att peka ut speciella platser för större publika arrangemang och yttrandet innebär därför ingen ändring av översiktsplanen. Detta kan emellertid vara lämpligt att lyfta dessa frågor i planprogram eller detaljplaner.

Socialnämnden

Intentionen att skapa bra, tillgängliga och trygga miljöer för alla grupper i samhället genomsyrar dokumentet. Två av de övergripande målen i kommunens riklinjer för bostadsförsörjning är att det i Nacka ska finnas en blandning av upplåtelseformer; äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Samtliga upplåtelseformer ska förekomma i nyproduktion. Nacka ska också kunna erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionshinder och sociala förutsättningar. Översiktsplanen påtalar vikten av bostäder för personer med funktionsnedsättning och de som av olika skäl inte kan få en bostad på den öppna bostadsmarknaden.

Kommentar:

Yttrandet innehåller inga konkreta synpunkter på översiksiksplanens innehåll. Socialnämndens synpunkter ska beaktas i de riktlinjer för bostadsförsörjning som nu kommer att vara ett separat dokument.

Äldrenämnden

Intentionen att skapa bra, tillgängliga och trygga miljöer för alla grupper i samhället genomsyrar dokumentet. Nämnden ställer sig positiv till den reviderade översiksplanen och vill särskilt påtala behovet av följande:

- I Nacka ska det finnas trygghetsboende med varierade upplåtelseformer i olika delar av kommunen.
- I Nacka ska det finnas ett rikt och varierat utbud av fritidsaktiviteter och kulturverksamheter som är tillgängliga för seniorer och personer med funktionsnedsättning. Gångstråk och mötesplatser ska vara tillgänglighetsanpassade och utformade för att bidra till god hälsa hos seniorer, både fysiskt, psykiskt och socialt.

Två av de övergripande målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning:

- I Nacka ska det finnas en blandning av upplåtelseformerna, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Samtliga upplåtelseformer ska finnas i nyproduktionen.
- Nacka ska kunna erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionsnedsättning och sociala förutsättningar.

Den reviderade översiksplanen påtalar vikten av behovet av att bostäder för äldre.

Kommentar:

Yttrandet innehåller inga konkreta synpunkter på översiksiksplanens innehåll. Äldrenämndens synpunkter ska beaktas i de riktlinjer för bostadsförsörjning som nu kommer att vara ett separat dokument.

Utbildningsnämnden

I den reviderade översiksplanen finns det aktuella behovet av förskole- och skolplatser med, och därmed har utbildningsnämnden inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

Arbets- och företagsnämnden

Arbets- och företagsnämnden ställer sig positiv till den reviderade översiksplanen för Nacka kommun och betonar att behovet av hyresrädder tillgodosätts. Översiksplanen pekar på vikten av att tillgodose bostäder för olika målgrupper som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden. Nacka ska vara en bra kommun att leva och verka i.

En anledning till varför översiksplanen behöver revideras är att riktlinjerna för Nackas bostadsförsörjning varit delvis inaktuella. Arbets- och företagsnämnden ser stora behov av bostäder framöver. För att lösa detta behov på lång sikt behövs bostäder med olika upplåtelseformer. Hyresräder med rimliga hyror behöver byggas i alla kommundelar. Nämnden ser därför positivt på markanvisning av kommunal mark till förmån för hyresräder.

Slutligen vill Arbets- och företagsnämnden att kommunen eftersträvar att byggherrarna, under den tid de är verksamma i kommunen, ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Kommentar:

Yttrandet innehåller inga konkreta synpunkter på översiksiksplanens innehåll. Arbets- och företagsnämndens synpunkter ska beaktas i de riktlinjer för bostadsförsörjning som nu kommer att vara ett separat dokument.

Natur- och trafiknämnden

Natur- och trafiknämnden konstaterar att den utvidgning av Nyckelvikens naturreservat, som finns med i gällande översiksplan saknas i det reviderade översiksplaneförslaget. Även förslagen till utredningsområden för naturreservat på Bergholmen och Sumpholmen är borttagna i samrådsförslaget till ny översiksplan. I yttrandet anges att detta kan innebära att områdena inte får det skydd för natur och rekreation/friluftsliv, som kan vara relevant med tanke på områdenas karaktär och belägenhet. Nämnden föreslår emellertid inte att samrådsförslaget ska ändras.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

Nacka energi

Nacka Energis yttrande innehåller en mängd synpunkter på pågående planering och detaljer kring genomförandet. Dessa frågor hanteras i strukturplanen för Nacka stad och i pågående stadsbyggnadsprojekt. I denna redogörelse redovisas och kommenteras endast synpunkter som direkt berör översiksplanens innehåll. Nacka Energis koncessionsområde är Nacka kommun, exklusive Boo kommundel. Elnätsbolagets distributionsnät måste ständigt vara i drift, vilket kommunen måste ta hänsyn till när den expanderar. Under perioden med hög belastning, oktober till mars, är det begränsade möjligheter till driftomläggningar.

Nybyggnation

För att uppnå kommunens planer om en långsiktigt hållbar utveckling måste elförsörjningen tas med i ett tidigt skede, och behöver inkluderas i förstudier, planprogram och övriga strategier. Elnätet är en viktig del i infrastrukturen. För att klara elförsörjningen till nybyggnationen på Sicklaön (tunnelbana, upphöjning av Saltsjöbanan, exploateringar och omfattande förändringar av väginfrastrukturen) behöver förstärkningar ske på alla spänningsnivåer. Nacka energi förutsätter att alla nya fastigheter värmes upp med fjärrvärme. Även andra delar av Nacka omfattas också av en hög exploatering och flera av projekten innehåller omfattande omläggningar och utbyggnad av elnätet.

Inmatnings- och fördelningsstationer

Expansionen på Sicklaön betyder att det behövs en ny inmatning från regionnätet med tillhörande station, och som ett led i detta projekt planeras det för en ny 220 kV-förbindelse mellan Skanstull och Sicklaön. Denna är en förutsättning för att klara kommande elförsörjning när Nacka kommun bygger stad.

Nätstationer

Det finns cirka 300 nätstationer inom Nacka energi och för den kommande exploateringen beräknas minst 100 nya tillkomma bara för Sicklaön.

Kommentar:

Den nya 220 kV- förbindelsen mellan Skanstull och Sicklaön finns redovisad som riksintresse och har förs även in som konkret åtgärd i strategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Kommunen delar Nacka Energis uppfattning att så stor del som möjligt av nybebyggelsen bör värmas upp med fjärrvärme, men Nacka kommun har ingen möjlighet att styra val av uppvärmning i privatägda fastigheter.

Nacka vatten och avfall

Vi har valt att inte föreslå ändring från ”kommunen” till ”Nacka vatten och avfall AB” på ett antal ställen i översiktsplanen, då vi i detta sammanhang ser oss som ”kommunkoncernen”.

Vatten och avlopp

På sidan 64 i Översiktsplanens underlag bör de två sista meningarna ändras till: ”Kommunen har genomfört en inventering av vattenläggningarna i syfte att förbättra säkerheten runt dessa. Inventeringen resulterade i en åtgärdsplan som har påbörjats”. På sidan 65 i Översiktsplanens underlag, under rubriken Spillvatten står det ”(Lätt tryck avlopp)” vilket ska ändras till ”(Låg tryck avlopp)”. I samma stycke, sista meningen, ”Syftet med inventeringen var att ...”. Lägg därefter till: ”Renoveringar enligt planen är påbörjade.” På sidan 65 i Översiktsplanens underlag, under rubriken Dagvatten bör det läggas till ”Dessa kommer att utökas under 2017”.

Avfall

Genomgående i förslaget till ny översiktsplan bör ordet återvinningscentral ändras till kretsloppscentral. Detta på grund av att Nacka vatten och avfall vill tydliggöra att anläggningarna inte bara är en insamlingsplats för återvinning, utan innehåller även ex. insamling av saker för återbruk. Namnbytet har börjat implementeras under 2017. På sidan 66 i Översiktsplanens underlag, under rubriken Avfall saknas ordet ”papper” i en mening. Ändra till: ”Förpackningar av plast, papper, metall, glas och tidningar omfattas av producentansvaret.”

Kommentar:

Yttrandet innehåller ett antal redaktionella påpekanden på de olika översiksplanedokumenten. Dessa justeras i enlighet med de synpunkter som Nacka vatten och avfall för fram.

Lantmäterimyndigheten i Nacka

Myndigheten har ingen erinran gällande förslaget på revidering av översiktsplan. En kommentar är att förändringarna gällande Bergs oljehamn beskrivs något kortfattat.

Kommentar:

Texten om Bergs gård kompletteras.

Föreningar och företag

Boo hembygdsförening

Föreningen har inte synpunkter på förslaget till översiktsplan men vill att kommunen vid en utökning av arbetsplatsområdet (A3/Norr om Värmdöleden österut) tar hänsyn till de tre rösen invid telemasten som finns registrerade i kommunens fornlämningsprogram Solen.

Kommentar:

En exploatering av område A3 förutsätter ny detaljplan. I en detaljplanprocess beaktas alltid registrerade fornlämningar.

Boo Miljö- och naturvänner

Den planerade utbyggnadstakten är fortsatt alltför hög, efter tunnelbaneavtalet ännu högre. En ökning av Nackas befolkning med 45 % sker på 13 år. Vi är i föreningen för en utbyggnad av kollektivtrafiken, men hur tillkom tunnelbaneavtalets villkor, med vilken medborgerlig insyn i processen och hur bestämdes siffran 13 500 lägenheter? Förstår politikerna vad de skrivit under och vill Nackas invånare detta? Mot denna bakgrund är revideringen av Nackas översiktsplan en olustig läsning. Översiktsplanens rubrik är ”En hållbar framtid” men att bygga snabbt, mycket och samtidigt långsiktigt hållbart anser vi inte är möjligt. Vi har många dåliga exempel på det. Att på så kort tid som dryga tio år planera för och bygga in alla de stadskvaliteter som organiskt växer fram i en stad med måttlig utbyggnadstakt är inte mänskligt och planens ambitioner blir därför inte trovärdiga.

Otydliga handlingar minskar medborgerlig insyn

Den revidering som nu ligger ute för samråd i Nacka är för oss som remissinstans en förvirrande och svår läsning. Kommunen har valt att göra större och mindre ändringar i hela materialet, utan att det tydligt framgår vad som är ändrat. Ett bra remissvar kräver alltså att vi parallellt läser den antagna versionen 2012 med samrådsförslaget till revidering. En orimlig uppgift för en remissinstans. Hade kommunen verkligen varit intresserade av remissinstansernas åsikter, så skulle tillägg och ändringar tydligt framgått av handlingarna. Det hade varit naturligt att avgränsa revideringarna till Västra Sicklaön och bifoga fördjupade översiktsplaner, strukturplaner och andra dokument som tillägg för att ersätta översiktsplan 2012 just i detta område och avstått all övrig revidering.

Värnandet av små och stora grönområden och gröna samband

Det är positivt att naturmarken i Nacka-Värmdökilen bit för bit utreds och skyddas. De tvärgående större gröna sträken mellan Nacka-Värmdökilen och Erstavik-Tyresökilen är viktiga både som spridningskorridorer och ur rekreationssynpunkt. De svaga gröna sambanden behöver stärkas, men här återfinns ingen ambition från kommunens sida, i översiktsplanen värderas de lågt. Under 2016 genomförde Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner en inventering och naturvärdesbedömning av ett större antal mindre och några större sammanhängande naturområden i Boo. Förväntade höga naturvärden bekräftades.

Sammanfattande synpunkter

- utbyggnadstakten är fortsatt alltför hög
- tunnelbaneavtalets villkor måste ifrågasättas
- tunnelbaneavtalet urvattnar avsikten med en lokal översiktsplan

- otydliga handlingar minskar insynen
- tillgången till grönområden försämras ytterligare för framför allt södra Boo
- gröna samband behöver stärkas

Kommentar:

Såväl tunnelbaneavtalet som målen för bostäder och arbetsplatser till 2030 antogs av kommunfullmäktige redan 2014. Översiktsplanen namn ”Hållbar framtid i Nacka” signalerar att Nacka kommun genom sina utbygnadsplaner vill ta ansvar för regionens bostadsförsörjning, men göra det på ett hållbart sätt.

Det är svårt att på ett tydligt sätt redovisa ändringar i ett dokument. Flera varianter övervägdes innan samrådsversionen togs fram. Att redovisa dubbla texter (gammalt och nytt) för alla dokumenten hade inneburit en mycket omfattande textmassa, som troligtvis inte varit mer lättläst. Kommunen valde därför istället att i sammanfattningen ta upp de viktigaste förändringarna. Denna redovisning blev dock något kortfattad och kompletteras därför till utställningsversionen.

Översiktsplanen redovisar gröna kilar och viktiga gröna samband som ska beaktas vid detaljplanläggning. I södra Boo är den mesta marken styckad i privata tomter, vilket till stor del styr detaljplaneringen.

Föreningen Rädda Ältasjön

Grön- och blåstruktur

Den gröna kilen mellan Flatens Naturreservat och Nackareservatet bör förstärkas. Nacka bör inleda ett samarbete med Stockholms kommun för att förstärka ekosystemtjänster, t ex spridning av eklevande arter, i området och bättre tillgängliggöra det för rekreation, t ex genom en vandringsled som löper genom och mellan naturreservaten.

Vattenområde VI / Ältasjön

Nacka Kommun har generellt höga mål för rent vatten i kommunens vattendrag, vilket gläder oss. Man bör utöka beskrivningen med att stora delar av Nackas sjöar och vattendrag blev klassade som Vattenförekomster 2016 och att EUs vattendirektiv därmed blivit bindande lagstiftning. Då 1/3 av Ältasjön är belägen inom Stockholms stad vill vi att kommunen beskriver en strategi för ett effektivt samarbete med Stockholm kring miljöfrågor gällande Ältasjöns kemiska och ekologiska status.

Kommentar: Den aktuella gröna kilen finns angiven i översiktsplanen som ”ett svagt samband i grönstrukturen som bör beaktas i planeringen”. Strategin ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen” innehåller ett antal åtgärder men definierar exakt hur detta ska göras eller med vilka kommunen ska samarbeta. Alla vattenförekomster i Nacka kommun redovisas.

Föreningen Sicklaslussen

Järlasjön och Sicklasjön är en gammal kulturmiljö som blivit hårt belastad av buller och övergödning. Sjöarna är omgärdad av stora trafikleder i tre väderstreck - Ältavägen, Järlaleden och Saltsjöbadsvägen. Kväve från biltrafik och fosfor från gamla anläggningar har resulterat i

syrebrist och obalans i marin flora och fauna. Ökande dagvattenutsläpp har spätt på miljöproblemen.

Den föreslagna skärmbassängen för dagvattenhantering i Kyrkviken, Järlasjön är otidsenlig. En sådan anläggning strider såväl mot strandskyddet som policyn att dagvattnet skall renas inom det avvattnade området – d.v.s. medels en landbaserad reningsanläggning. Föreslagen skärmbassäng löser heller inte problemet med den ökande miljöpåverkan som Nacka stads utökade hårdtytor innebär. Sedimentering av dagvatten är otidsenlig då den endast tar hand om tunga partiklar.

Avseende påverkan från biltrafik stödjer Föreningen annars fullt ut alla initiativ som ”trycker ut” trafiken till ytter ringleder utanför nya Nacka Stad – såsom Värmdöleden, Saltsjöbadsleden, Tyresövägen, Södra länken. Ett fullbordande av denna ytter ringled med naturliga påfarter vore därvidlag starkt önskvärt.

Kommentar: En viktig del i översiksplanen är att visa hur Nacka avser att följa gällande miljökvalitetsnormer och i detta sammanhang är dagvattenhanteringen av största vikt. Översiksplanen behandlar dock inte de detaljerade lösningarna, som exempelvis den föreslagna skärmbassängen i Järlasjön. Sådana anläggningar beslutas separat i samband med den fortsatta planprocessen.

Nacka brukshundsklubb

Den mark som Nacka Brukshundsklubb (NBK) arrenderar av Nacka kommun ingår i den nu pågående revideringen av översiksplanen. NBK är en ideell förening som sedan 1978 bedrivit utbildning av hundägare i Nackaområdet. Vi har i dagsläget 600 medlemmar, vilket gör oss till Storstockholms näst största brukshundsklubb, och den största vuxenklubben i Nacka. Klubben är mycket aktiv och bedriver kursverksamhet, tävlingar och öppna träningar året om. Klubbens läge gör att många mindre aktiva hundägare passerar förbi. NBK är också aktivt i sociala engagemang som t.ex. ”Hund för alla” och ”Fisksätraprojektet”. NBK samarbetar med och delar den av kommunen arrenderade marken med Nacka Hundungdom. NBK vill genom detta yttrande poängtala vikten av att föreningen får fortsätta att bedriva sin verksamhet i samma eller ökad omfattning på den plats vi gör idag.

Kommentar:

Markarenden styrs inte av översiksplanen. Det områden Nacka brukshundsklubb arrenderar är dock inte föremål för några exploateringsplaner.

Nacka hembygdsförening

Vi efterlyser större tillvaratagande av grönområden i exploateringsområden, bl. a. tillåts utbyggnad av stora förskolor i högutnyttjade grannskapsparkar och stora ingrepp i t.ex. Ryssbergen som bör bli orört naturreservat. Vi är oroade för våra sjöar, som när man vill tillåta reningsbassäng i Järlasjön. Samband mellan naturområden försvinner, t.ex. mellan Nyckelviken och Ryssbergen.

Synpunkter på delområden:

Bt1 Nv. Sicklaön. Det viktiga grönområdet Trolldalen måste till största delen bevaras. I Henriksdal behövs plats för en stor fotbollsplan när området ska expandera.

Bt3 Sickla. Kyrkviksparken kan inte få tillkommande bebyggelse i västra eller östra delen, den behöver det utrymme den har i dag. Järlsjöns viktigaste strandområde får inte förvanskas med en dagvattenreningsbassäng. Järlaledens användning bör skalas ner, helst utgå helt öster om Planiavägen.

Bt5 Centrala Nacka. Grönsambandet mellan Nyckelviken och Ryssbergen bryts. Den fina plana delen av Ryssbergen förstörs, kvar blir bara de branta ravinerna. Stora förskolor tillåts inkräkta på viktiga, mycket utnyttjade grannskaps parker, som i Järlahöjden och i Lillängen.

Bg3 Storängen/Lillängen. Det finns ett annat, inte lika utnyttjat grönområde, i vilket tidigare låg ett åkeri med byggnader i norra Lillängen/västra Storängen. Där vore en bättre plats för förskolan, lika väl belägen för de boende i Nya gatan/Elverksplanen.

Bg4. Duvnäs Sågtorp. Duvnäsvikens södra strand bör inte belastas med flerfamiljshus.

Kommentar:

I översiksplanens bebyggelseområden ingår förutom bebyggd mark av olika slag även grönområden och parker. De generella riktlinjerna för bostadsnära natur/grönområde är tillräcklig nivå, men innehåller givetvis en viss tolkningsmån. De frågor som Nacka hembygdsförening tar upp inom respektive geografiskt område avgörs inte i översiksplanen. I flera fall har avgörandet fattats i antagna detaljplaneprogram och i andra fall kommer de att prövas i kommande detaljplaner.

Nacka Miljövårdsråd

Förslaget till översiksplanen innehåller ett flertal förslag, som inte fanns med i gällande översiksplan. Ytterligare naturmark tas i anspråk. Motorvägssatsningarna fanns med tidigare men återkommer i delvis ny skepnad. Nacka miljövårdsråd motsätter sig de flesta av dessa förslag i sin helhet.

Nacka miljövårdsråd motsätter sig bestämt att delar av Ryssbergen som enligt gällande detaljplan ska vara naturmark planeras för bebyggelse. Vi motsätter oss även att andra naturområden i översiksplanen ändras till bebyggelse, såsom naturområden i anslutning till beslutade Skarpnäs naturreservat. Vi anser att mer natur måste sparas när man bebygger områden, t ex att största delen av Trolldalen bevaras som natur.

Nacka Miljövårdsråd vill avge följande synpunkter på samrådsförslaget:

- En mer tydlig och öppen planering behövs. Diskussion om alternativ saknas. Strukturplanen och andra styrande dokument har inte invånarna fått yttra sig över i ett samråd enligt Plan- och bygglagen.
- De ändringar som görs saknar ofta motivering trots att de strider mot gällande kommunala, regionala och nationella mål. Konsekvenser för klimatet beskrivs missvisande. Det gäller bl. a. Östlig förbindelse, som inte bör byggas. En omfattande och mångsidig kollektivtrafiksatsning behövs däremot.
- Kunskaper som finns om gröna samband och ekosystemtjänster utnyttjas inte.
- Skogsområden försvinner, berg sprängs bort och kulturmiljöer rivas vilket gör att Nackaidentiteten påverkas negativt. En kontinuerlig uppföljning saknas.

- Nya kompletterande mål för stadsbyggandet behöver formuleras och indikatorer för uppföljning av dessa formuleras.
- Föreslagen exploatering av regionkärnans enda urskog, Ryssbergen, bör ej ske. Den göms undan i texten. Hela området utreds som blivande naturreservat utifrån höga natur- och rekreativa värden.
- Den gröna strukturen bör beaktas bättre både utifrån samband för flora och fauna samt som socialt integrerande element. Gröna dalen bör inte exploateras.
- De livsmiljöer som planeras ligger ofta bullerstört, har dålig luftkvalitet och omfattar höga hus vid trånga gårdar och gator.
- Den snabba utbyggnadstakten skapar problem i form av brist på samordning som resulterar i kvalitetsbrister.
- Konsekvensbeskrivningen är överoptimistisk när det gäller klimatutsläpp. En bredare mer realistisk konsekvensbeskrivning som den som finns i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2050, behövs.

Kommentar:

I översiksplanen är utgörs cirka hälften av kommunen fortfarande av grönområden och stora delar är skyddade i Nackas 13 naturreservat. Två naturreservat har bildats men överklagats och ytterligare två planeras. Översiksplanen redovisar även samband i grönstrukturen som bör beaktas. I mål och budget 2014 beslutades kommunens ambition med 20000 nya bostäder och 15000 nya arbetsplatser till 2030. Nacka kommun genom sina utbyggnadsplaner vill ta ansvar för regionens bostadsförsörjning, men göra det på ett hållbart sätt. Utbyggnaden kombineras med en stor satsning på kollektivtrafik genom bland annat utbyggnad av tunnelbana och förlängning av tvärbanan samt satsning på cykelstråk.

Ett stort antal detaljplaneprogram har efter omfattande dialog och samråd antagits under de senaste åren. I programmet för centrala Nacka drogs en gräns mellan bebyggelse och naturreservat i Ryssbergen. Efter ytterligare naturinventeringar har denna gräns justerats något. Frågor som livsmiljöer buller och luftkvalitet studeras noggrant i de detaljplaner som tas fram. Naturinventering utförs i de planer som berör orörd natur.

Gröna dalen har betecknats som utredningsområde då det finns många åsikter om hur området ska användas i framtiden.

Naturskyddsföreningen i Nacka och Saltsjöbadens Naturskyddsförening

Den vision som presenteras och de övergripande målen kan vi i stort instämma i även om vi menar att det vore bättre med en mer återhållsam byggtakt och att alltför många värdefulla naturområden kommer att exploateras. Den stora och snabba tillväxten är svårönenlig med flera av de miljömål som Nacka kommun har antagit.

- Föreningarna kritiserar att flera av de största förändringarna jämfört med gällande översiksplan inte tydligt redovisas i materialet. Det borde ha framgått tydligt i sammanfattningen och på kartan att t.ex. delar av Ryssbergen föreslås bebyggas och att naturområdet norr om Värmdöleden fram till gränsen för Nyckelvikens naturreservat nu betecknas som medeltät stadsbebyggelse. Dessa förändringar är svåra för att inte säga omöjliga att upptäcka om man inte mycket noggrant studerar gällande plankarta och jämför med förslaget.
- Vi delar den övergripande inriktningen med förtätning närmast Stockholm och utveckling av lokala centra.

- Utbyggnadstakten är alldeles för hög, viktiga naturområden hotas av exploatering.
- Viktiga begrepp som ekosystemtjänster och resiliens behöver föras in i Nackas stadsplanering. Nacka måste planeras utifrån social-ekologiska principer.
- Lägg ned planerna för Östlig förbindelse.
- Utred en Nacka-Värmdögren av Saltsjöbanan och spårtrafik/linbana mellan NV Sicklaön och Nacka centrum. Inför ett spårreservat längs med Värmdöleden för att möjliggöra framtidens spårtrafik till Värmdö.
- Reservera för dubbelspår från Saltsjö-Järla till Slussen.
- Trafikens barriäreffekter behöver åtgärdas, utred ytterligare överläckningar av Värmdöleden och andra vägar.
- Större hänsyn måste tas till den regionala grönstrukturen. Flera förslag i översiksplanen innebär försvagningar av de gröna kilarna och lokala gröna samband.

Kommentar:

Flera av Naturskyddsföreningen synpunkter om utbyggnadstakt, grönstruktur och samrådshandlingarnas tydlighet har redan kommenterats som svar på yttrandena från Boo Miljö- och naturvänner och Nacka Miljövårdsråd. Östlig förbindelse är mycket betydelsefull för näringslivet i Nacka och för nackabornas tillgänglighet till Stockholmsregionens norra delar. En östlig förbindelse med väl utbyggd busstrafik kommer att möjliggöra både smidigare pendling och bättre förutsättningar för varutransporter.

En ny gren av Saltsjöbanan har tidigare diskuterats som ett alternativ till tunnelbana men förkastades. En framtidens förlängning av tunnelbanan till Värmdö, skulle antingen kunna ske under mark från Orminge eller ovan mark längs Värmdöleden. För att inte förhindra det sistnämnda innehåller översiksplanen riktslinjer för bebyggelse längs Värmdöleden. Linbana mellan Henriksdal och Sickla har utretts och förkastats. Andra linbanor har inte bedömts aktuella.

Nätverket Fisksätras framtid

Områdesvisa riktslinjer

BM 7

Ett detaljplaneprogram antogs under 2013. Programmet räknade med en förtäring med 500 – 650 bostäder. I hela Fisksätra skulle drygt 700 bostäder kunna tillkomma till 2030. Cirka 200 arbetsplatser skulle under samma tid kunna tillkomma. Nätverket menar att exploateringen är för hög. Nätverket har vid flera tillfällen pläderat för att en ersättning för Näckens simhall borde lokaliseras i Fisksätra. Stöd för denna uppfattning går också att hämta i förslaget till ÖP. ”Centrumnära anläggningar med möjlighet till synergierffekter och närhet till kollektivtrafik bör prioriteras- Behovet är större i mer tätbebyggda och socioekonomiskt svaga områden” (sid 59). Beträffande område C utgår Nätverket från att planer på bebyggelse invid idrottsplatsen är strukna för gott.

A6

Zonen öster om bilviadukten vid Drevinge är dåligt lämpad för arbetsplatser. Det är en smal markremsa som till stor del består av ett tråsk med åtföljande grundläggningsproblem.

Dessutom kommer en bebyggelse att tränga sig på byggnader med kulturhistoriskt värde. En eventuell exploatering med arbetsplatser i detta delområde kräver också att man beaktar gång- och cykeltrafikens behov av säkra förhållanden.

A7

Nätverket har svårt att se hur man skulle kunna utnyttja tomtens utan att göra stora och fula ingrepp. Området ingår dessutom i ett viktigt grönstråk från Erstavik till Skogsö. Det bör förbli naturmark.

N15

Fisksätra har tillgång till Erstaviksområdet men den enda möjligheten att, under perioden vår till höst, säkert kunna ta sig ut i området är gångvägen förbi macken vid infarten till Fisksätra. Men man kan inte ströva fritt ut i skogen förrän man kommit förbi golfbanan. Från macken handlar det om ett avstånd på ca en kilometer. Nätverket anser att det måste till flera säkra förbindelser från Fisksätra till Erstaviksområdet, framför allt från Gröna dalen förbi Lunds gård.

U1 - Gröna dalen

Nätverket motsätter sig de idéer om exploatering för t ex idrottsändamål, skola eller bostäder som nu dykt upp. Vi har vid ett flertal tillfällen pläderat för att Gröna dalen ska förbli grön och oexploaterad. Stöd för denna uppfattning går att hämta från flera ställen i ÖP. Ytan fungerar som ett mycket viktigt grönt närområde för många människor, såväl i Fisksätra som på Igelbodaplatån. Vidare utgör området en mötesplats för boende i Fisksätra och på Igelbodaplatån, främst genom de odlingsområden som finns. Med en upprustad grön dal med t.ex. ett kafé skulle värdet av Gröna dalen förstärkas. Det bör också noteras att Gröna dalen fungerar som en ekologisk länk mellan Erstaviksområdet och Skogsö. Nätverket har lämnat förslag på hur området kan utformas till en attraktiv kommunalpark. Vidare hemställs att Gröna dalen ska utvecklas till en grön stadsdelspark. En arbetsgrupp mellan Nätverket och kommunens tjänstemän bör bildas som kan ta sig an denna uppgift.

Saltsjöbanan

Nätverket vill stryka under att det är viktigt att de förändringar som innehåller utökad turtäthet kommer till stånd snarast. Här måste kommunen aktivt påverka landstinget.

Cykling

Nätverket anser att stråket mellan Sicklaön/Saltsjö Duvnäs och Fisksätra utmed Duvnäsviken behöver förbättras.

Kommentar:

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs efter omfattande dialog och samråd. Förtätningen är bland annat ett sätt att behålla och utveckla servicen i området. Översiktsplanens redovisning utgår från programmet, men viss ytterligare komplettering kan vara aktuell kring Fisksätra trafikplats om denna byggs om. Arbetsplatsområdena A6 och A7 har inte ändrats från den gällande översiktsplanen och har tidigare bedömts rimliga. Område A7 är dessutom till viss del redan detaljplanlagt. Gröna dalen (U1) är just ett utredningsområde eftersom många olika tankar och idéer finns för området. I detta utredningsarbete är Nätverket Fisksätras framtid en självklar samrådspart. En utredning av Gröna dalen kan också omfatta passager till Erstaviksområdet. Översiktsplanen anger att cykelförbindelsen från Fisksätra utefter Duvnäsviken ska utvecklas men redovisar inte detaljer.

Saltsjöbadens hembygdsförening, Saltsjöbadens villaägarförening och Nätverket bygg vackert och varsamt i Saltsjöbaden

Detta gemensamma yttrande från tre föreningar innehåller vissa synpunkter som är detaljerade och mer på planprogramnivå än på översiktsplanenivå. Denna redogörelse redovisar och kommenterar i framför allt synpunkter som direkt berör översiktsplanen.

Prognos för framtida bostadsbyggande

Vi ifrågasätter hur prognosbegreppet används i översiktsplanens underlag. Då kommunen har planmonopol är det politiska beslut som bestämmer hur mycket mark som får bebyggas, till vad och hur mycket per ytenhet. Det innebär att de siffror som nämns i översiktsplanens underlag som ”prognos” för framtida bostadsbyggande och befolkningsutvecklingen 2016-2025 således är uttryck för en politisk vilja.

Ohållbara låsningseffekter

Det är positivt att kommunens politiker vill förbättra levnadsvillkor för kommuninvånarna och skapa möjlighet för fler att bo och arbeta i kommunen. Men för att bevara existerande värden och bidra till att nya skapas är det nödvändigt att belysa konsekvenserna av politiska mål och beslut. Det gäller särskilt i fråga om antalet nya bostäder där översiktsplanens riktlinjer för området Saltsjöbadens centrum-Neglinge utgör ett mycket bekymmersamt exempel på låsningar utan att konsekvenserna analyseras. I översiktsplanen sägs att ”750-950 bostäder bör kunna byggas till 2030” i detta område.

Medeltät stadsbebyggelse

I översiktsplanen används tre begrepp för att kategorisera olika slag av bebyggelse varav begreppet ”medeltät stadsbebyggelse” är problematiskt. ”Stad” syftar rimligen till att ge positiva associationer till något som är rikt på publika aktiviteter och socialt liv. För det första är det en illusion att tät bebyggelse i sig skapar positiva värden av detta slag. Se på Igelbodaplatån eller det exempel som nämns vid Vår Gård. För det andra är det inte stadsliv som eftersträvas av de som bor i eller söker sig till Saltsjöbaden. Enda anledningen till att tala om stadsbebyggelse, är som vi ser det, att legitimera kraftiga förtäringar.

Området Bm8 Saltsjöbadens centrum-Neglinge

I de studier vi i gruppen Bygg vackert och varsamt i Saltsjöbaden har gjort av centrumområdets potential för ny bebyggelse har vi funnit att det maximalt rymmer 400-450 nya bostäder. Det gäller både vad avser områdets karaktär och relation till omgivningen och att den boendemiljö som skapas har önskvärda kvaliteter. Nuvarande översiktsplan angav på goda grunder just detta antal nya bostäder i området. Det förslag som nu i juni redovisas från kommunen för detta område visar att våra studier och slutsatser är korrekta. Det går inte att skapa acceptabel miljö med krav på 750-950 lägenheter.

Området Bm9 Norra Rösunda

I detta område ligger Vår Gård och Grand Hotel. I förslaget står: ”I området finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.” Vi har ingen invändning mot denna skrivning så länge en utveckling sker inom ramen för de restriktioner som syftar till att värna den värdefulla kulturmiljön.

Inget nämnts om de bostäder som ägaren av Grand Hotel vill uppföra inom sin fastighet. Det är en omfattande bebyggelse, delvis lika hög som hotellet, som föreslås och som kommunen i september förra året gav positivt planbesked till. Vi tolkar det som att kommunens inställning är ändrad – att det endast är hotell-/konferensverksamhet som ska bedrivas inom fastigheten. En förändring som vi finner vara synnerligen positiv.

Ul Gröna dalen

Gröna dalen anges som utredningsområde. Det är angeläget att de idéer som finns att utveckla området med inriktning på kulturpark tas tillvara och att utredningsarbetet sker tillsammans med föreningslivet i Fisksätra-Saltsjöbaden.

Trafiksituationen

Det saknas en trafikutredning som visar hur dagens problem, bland annat genomfartstrafiken på Byvägen, och behovet av framtida åtgärder för att möta ökad biltrafik från ny bebyggelse skall hanteras.

Sammanfattnings

Vår starkaste invändning mot det reviderade förslaget till översiksplan gäller det förväntade antalet bostäder i Saltsjöbadens centrumområde. Vi hävdar bestämt att maxantalet för detta område skall sättas till 450 för att få möjlighet att bevara områdets karaktär och skapa bra miljöer.

Vi har pekat på några problematiska begrepp i förslaget som riskerar att förvirra diskussionen i dessa viktiga frågor. Vi vill avsluta med att betona att vi är för en fortsatt utveckling av vårt lokalsamhälle. Vi erbjuder oss att medverka i en fortsatt dialog med kommunen om var och hur ny bebyggelse kan komma till stånd i Fisksätra-Saltsjöbaden.

Kommentar:

Det är sant att prognosbegreppet är komplicerat, men även till exempel prognoser om framtida klimatförändringar är ju beroende av politiska beslut. Det finns trovärdiga prognoser som visar på en stor ökning av befolkningen i Stockholms län. Nacka kommun är beredd att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning och det är i detta sammanhang inte orimligt kommunens bostadsbygnadsprogram är en del av underlaget i en befolkningsprognos, även om detta är något vi har möjlighet att själva styra över.

Översiksplanens indelning i olika tre olika bebyggelsetyper är medvetet grov, då översiksplanen inte vill detaljreglera. Medeltät stadsbebyggelse beskrivs som ” huvudsakligen bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan var lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centra. Begreppet medeltät stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inriktningen för nybebyggelse. Inom områden för medeltät stadsbebyggelse förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som bör bevaras”. Översiksplanen områdesindelning har inte ändrats i denna revidering.

Arbetet med detaljplaneprogrammet för Saltsjöbadens centrum drivs inte vidare och riktlinjerna för område Bm8 har i översiksplanen ändrats till ” förtätning är lämplig i första hand kring Saltsjöbadens centrum där 400–450 bostäder bör kunna byggas till 2030. Viss komplettering av bostäder kan även förekomma i andra delar av området.”. Tolkning av begreppet ”utveckla verksamheten” i område Bm9 kommer att prövas i eventuell detaljplan.

Saltsjöbaden IF Gymnastikförening

Föreningen har ca 400 aktiva barn och ungdomar som tränas av ca 90 ungdomar och föräldrar. Gymnastikföreningen Saltsjöbadens IF Gymnastik är en del av Saltsjöbadens IF. Föreningen grundades 1906 och har därmed funnits i över 100 år och har en hög medlemstillväxt. Många av de aktiva har nu kommit upp på högre nivåer vilket gör att de inte längre enbart kan träna i Tippens sporthall. Föreningen framför därför önskemål om gymnastikanpassning av nya hallar i Saltsjöbaden, ombyggnaden av Sicklahallen, och en ny multisportanläggning i Fisksätra. Det är viktigt att Saltsjöbadens IF som växer och som sysselsätter många barn, främst flickor, får möjlighet att träna gymnastik i närområdet.

Kommentar:

Sporthallarnas innehåll och inre utformning är inget som behandlas i översiksplanen, men Saltsjöbadens IF Gymnastik är givetvis en samrådspart i planeringen av nya sportanläggningar.

SPF Seniorerna Saltsjöbaden

Som äldre i samhället vill vi ge en allmän bild angående transporter. Vi är i mindre del än övrig befolkning beroende av arbetsplatspendling utan mer i form av att kunna förflytta oss tillsammans med barnbarn samt egna sociala sammanhang. Vi är inte hjälpta av snabbcykelbanor utan möjlig cykel i längsammare takt samt promenad till och från kollektiva forskaffningsmedel, men också bil. Det måste finnas parkeringsplatser för gäster i bostadsområden, allmänna lokaler etc. samt att gång- och cykelvägar behöver vara anpassade för andra än snabpendlarna. Utan dessa åtgärder finns risk för en ökad isolering bland äldre och att det blir svårare för yngre att få hjälp med vardagspusslet.

Vi är oroade av att det bara finns en smal väg in i Saltsjöbaden. Om det händer något så är de boende inlåsta. Det bör finnas en ”nödväg”, exempelvis förlängs Vinterbrinksvägen och den cykelväg som finns utmed Saltsjöbanan till Fisksätra breddas.

För övrigt så förespråkar SPF ett varsamt utbyggt centrum i Saltsjöbaden där det framförallt ska finnas ett inomhuscentrum med samlingslokal och seniorboende (trygghetsboende). Samhället behöver fler bostäder, också i Saltsjöbaden men bebyggelsen bör ha ett begränsat våningsantal och bibehålla intrycket av ett sjönära samhälle. SPF är inte bundna av att bensinstationen skall vara kvar och ser positivt på att Gröna dalen är lagt som utredningsområde.

Kommentar:

Översiksplanen styr inte över de utformningsfrågor som tas upp vad gäller cykelbanor, parkering mm, men det är viktigt att de beaktas i detaljplanearbetet. Översiksplanearbetet har inte funnit behov av ytterligare en tillfart till Saltsjöbaden. Om det av säkerhetsskäl finns behov av någon form av ”nödväg” kan eventuellt utredas separat. När det gäller Saltsjöbadens centrum, se kommentar till Saltsjöbadens hembygdsförening. Översiksplanen behandlar inte typ av boenden i olika områden.

Svenska turistföreningen – lokalavdelning Stockholm

Att förtäta redan exploaterade markområden framför att ta nya grönområden i anspråk ställer sig Svenska turistföreningen positiv till. Det är ett sätt att spara Nackas natur-, rekreatives- och friluftsområden samtidigt som bostäder kommer till. Översiksplanen anger dock för stora

områden som tät/medeltät samt gles samlad bebyggelse. Flera uppenbara natur- och rekreationsområden redovisas inte korrekt på plankartan som gröna områden. STF önskar därför att följande områden får fortsatt finnas kvar som grönområden:
 Ryssberget och Svindersvikens södra strand, Trolldalen och Henriksdalsbergets branter, skog och branter bakom Hotell J för ett kontinuerligt grönt öst-västligt stråk, Nyckelvikens naturreservat får gränsen justerad ner till motorvägen, Järlasjöns strandområden runt Lillängen, grönområden längs Utskogsvägen, området runt Sarvträsk, grönområdet väster om Rensättraviken/Sågsjön, grönområdena runt Hasseludden, strandskogen mot Saltsjön vid Grävlingsberg-Fågelsången och kulturreservatet vid Ståket.
 STF anser vidare att översiksplanen bör visa de vandringsleder som korsar Nacka; Boo-leden, Sörmlandsleden, Blå- och Gröna ledens. Östlig förbindelse menar föreningen inte behövs, då den bidrar till ökad trafik och samt att tunnelbana, båtförbindelser och vägavgifter ändå minskar biltrafiken.

Kommentar:

Översiksplanens indelning är medvetet grov, då översiksplanen inte vill detaljreglera. De delar av kommunen som är markerade som ”Natur och större rekreationsområden” (N) är större sammanhängande områden som inte avses att exploateras. Översiksplanen bebyggelseområden innehåller också en del natur och park värd att bevara. För att i detalj peka ut dessa krävs dock naturinventeringar som är möjliga att göra först i program- eller detaljplaneskede. I översiksplanen finns därför generella riktlinjer för bostadsnära natur/grönområde som ska vara vägledande i den fortsatta planeringen.

Ellevio

Ellevio AB är ett elnätsföretag med ett monopol. Företaget bildades 2015 genom att överta elnätsverksamheten från Fortum i Sverige. Företaget vill framhålla vikten av att en långsiktig förstärkning och utveckling av elnätet sker, när Nacka expanderar. Ellevio planerar en 220 kV förbindelse mellan Skanstull och Nacka i samarbete med Nacka Energi. Ansökan för denna förbindelse lämnas in under hösten 2017, det är alltså viktigt att kabeln beaktas i pågående och framtida projekt inom kommunen.

Kommentar:

Den nya 220 kV- förbindelsen mellan Skanstull och Sicklaön finns redovisad som riksintresse och har även förts in som konkret åtgärd i strategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

Fortum varme

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. Enligt Markförläggningssavtalet avseende Sicklaön som ingåtts mellan AB Fortum Värme (samägt med Stockholms Stad och Nacka kommun) skall, vid större åtgärder avseende flyttning av ledningar, särskild överenskommelse träffas om arbetenas omfattning och utförande. Utbyggnadsplanerna i Nacka kommun kommer enligt gällande strukturplan innehåra omfattande ledningsflyttar som utgör sådana större åtgärder. Mot denna bakgrund vill företaget nå en separat överenskommelse med kommunen.

Fortum Värme flyttar ledningar under årets varma månader och behöver kännedom om eventuella flyttar av dessa minst ett år i förväg för att kunna utföra arbetet med så få driftstörningar och leveransavbrott som möjligt. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal.

Kommentar:

Befintlig fjärrvärme redovisas i översiksplanens underlag som stöd för framtida planering. Kommunen är generellt positiv till att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmennätet, men detta kan inte styras vare sig i översiksplanen eller i detaljplaner.

Fernlund Real Invest AB

Synpunkterna begränsas till hur förtäning och exploatering bör ske på Henriksdalsberget.

Bakgrund

Fernlund Real Invest AB (FRI) äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:4 sedan 2008 och har sedan dess upplåtit lokaler för bl. a fritidsgården Glada Henkan och konstnärsateljéer.

Under senare år har det skett en allmän försvagning av service och funktioner på berget. Antalet butiker och servicefunktioner har minskat kontinuerligt. Henriksdal är i översiksplanen angivet att bli tät stadsbebyggelse. I områdena utanför den tätta stadsbebyggelsen ska finnas lokala centrum och lokal service/mötesplatser som ska erbjuda det som saknas jämfört med områden med stadsbebyggelse. Henriksdalsberget kommer att sakna stora delar av dessa resurser i nuvarande planer. I översiksplanen anges vikten av att utnyttja och knyta an till de nya T-banestationerna. Planen saknar dock en koppling mellan Henriksdal och T-banan i Sickla.

Fernlund Real Invest vill ge följande kompletterande förslag till översiksplanen:

- Byggnationen ska förtätas på Henriksdalsberget och inne i ringen. (*FRI har i sitt yttrande bifogat ett flertal skisser och visualiseringar kopplat till detta*).
- Henriksdal ska tydligt kopplas till Sickla T-bana med minst en GC-bro via Alphyddan.
- Definition av Henriksdalsberget som ett lokalt centrum eftersom både topologin och geografin försvårar byggandet av tät stad. Första praktiska steget är att utnyttja förtäning av Henriksdalsgården för både bostäder och gemensamma serviceresurser för de kringboende. FRI låtit ta fram ett antal idéskisser och tekniska utredningar hur byggnation på gården skulle kunna genomföras och te sig. Förslaget innebär att all biltrafik och parkering sker under jord vilket betyder att gården blir bilfri.

Kommentar:

Översiksplanen styr i och för sig inte bebyggelsens utformning i, men de förslag Fernlund Real Invest lämnat in torde knappast ha möjligheter att realiseras. En gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla kommer att utredas.

HSB Stockholm Distrikt Nacka-Värmdö

Nacka-Värmdö distriktet har inga synpunkter på att kommunen planerar för en tätare eller blandad stad på Västra Sicklaön, inte heller att lokala centrum utvecklas. Däremot tycker HSB att det inte bör byggas ytterligare bostäder eller arbetsplatser på Värmdön innan den nya bron över Skurusundet står klar.

Kommentar:

Det är oklart om HSB menar kommundelen Boo med ”Värmdön”. Nackas översiktsplan har ju ingen påverkan på bebyggelse i Värmdö kommun. Om det är Boo som åsyftas så pågår byggande i Tollare enligt gällande planer. Denna bebyggelse blir succesivt klar, men översiktsplanens planerade tillskott i Orminge och Björknäs lär inte bli klara för inflyttning innan Skurubron är klar

Politiska partier

Socialdemokraterna i Saltsjöbaden

Översiktsplanen ser Socialdemokraterna i Saltsjöbaden som det viktigaste styrdokumentet för kommunens utveckling och kommundelen. Översiktsplanen bör få status som det instrument som styr utformandet av lokalsamhället och byggandet. Socialdemokraterna önskar att detaljplanerna tar sin utgångspunkt i översiktsplanen och inte tvärtom. Då blir det möjligt för enskilda personer, föreningar, företagare och andra organisationer att lättare känna till spelreglerna.

Den utveckling i Saltsjöbaden som behövs i fråga om bostäder och arbetsplatser ska ske på ett sådant sätt att kommundelens karaktär av trädgårdsstad bevaras, dels i form av villasamhälle mer relativt stora tomter, dels flerbostadshus omgivna av gårdar samt väl tilltagen parkmark. Saltsjöbadens centrum har en central plats i översiktsplanen och Socialdemokraterna ställer sig oreserverat positiva till att centrumanläggningen förnyas och förbättras, men vill också att det även framöver är en plats där kommersiell, social och kulturell verksamhet kan samsas under samma tak. Bensinstationen är både betydelsefull och en stor del av centrumanläggningens attraktionskraft.

Områdesvisa synpunkter avseende Saltsjöbaden

Kartan som finns med i förslaget till reviderad översiktsplan är oprecis och svårorienterad. Saltsjöbanan och större vägar borde ha angivits.

Bm8 Saltsjöbadens centrum och Neglinge

Det är bra att även i den reviderade översiktsplanen ange medeltät bebyggelse vid Saltsjöbadens centrum. Men då måste kommunen hålla sig till det i detaljplanearbetet, och inte planera för bostadsbebyggelse som om området vore klassificerat som stadsbebyggelse. Socialdemokraterna i Saltsjöbaden avstyrker bestämt förslaget med 750 till 950 nya bostäder och 500 fler arbetsplatser. Området ska byggas ut och förtätas utan att karaktären av medeltät bebyggelse förändras, och då finns det inte plats för en sådan stor nybyggnation på en sådan begränsad yta. Det som står i existerande översiktsplan, med 400-450 bostäder i och runt Saltsjöbadens centrum och Neglinge station, är rimligt.

Ui Gröna dalen

I sin helhet bör Gröna dalen behållas för natur- och rekreationsändamål. Det ligger i linje med ambitionen att utveckla de ”gröna strukturerna” i den reviderade översiktsplanen. Verksamheten med kolonilotter får gärna utvidgas. En god utgångspunkt för framtida planering är det förslag till ”stadsdelspark” som tagits fram av arkitekterna Måns Tham och Johan Berg.

Bm 9 Norra Rösunda

De förslag som hittills visats för nybyggnation kring Grand Hotel har varit alldeles för omfattande och okänsliga. Områdets karaktär med havsmiljö och en kulturhistorisk byggnad bör förstärkas, inte urholkas.

Bm 10 Norra Solsidan

Varsam nybyggnation och en mindre förtätning är viktigt. I förslaget betonas behovet av infartsparkering vid Solsidans station. Socialdemokraterna i Saltsjöbaden tillstyrker detta då antalet boende på Älgö ökar succesivt, vilket sannolikt ökar behovet av infartsparkering vid förbättrad kollektivtrafik.

Bg 17 Tattby

Att avlasta Byvägen är angeläget, men att förlänga Solsidevägen är inte ett bra alternativ. Boende drabbas av omfattande trafik och en grönyta som används som fotbollsplan försvisser. Kommunen bör därför utreda andra alternativ för vägsträckning mot Solsidan.

Kommentar:

En översiktsplanens ska vara vägledande för kommande detaljplanering, men ibland kan frågor dyka upp som inte kunde förutses i översiktsplaneringen. Detta innebär att ett ständigt samspel mellan översiktig planering och detaljplanering är nödvändig. Översiktsplanens karta har gjorts tydligare genom att kommunens vägar lagts till.

Riktlinjerna för område Bm8 har ändrats till ”förtätning är lämplig i första hand kring Saltsjöbadens centrum där 400–450 bostäder bör kunna byggas till 2030. Viss komplettering av bostäder kan även förekomma i andra delar av området.” Om Byvägen ska avlastas är en förlängning av Solsidevägen en möjlig lösning som inte bör förhindras. Däremot innehåller inte översiktsplanen något konkret förslag i denna fråga.

Socialdemokraterna på Västra Sicklaön

I behovet av en tätare och mer blandad stad på Västra Sicklaön instämmer avdelningen i översiktsplanens inriktning. Det blir svårt för de boende på Västra Sicklaön att dra nytta av tunnelbanan, tvärbanan eller Saltsjöbanan då de ligger en bra bit bort från invånarna. En överdäckning av Värmdöleden innebär att de lättare kan ta sig till rälsbunden kommunikation. Utbyggnad av kollektivtrafik behövs – både bussar och båtar – och måste göras samtidigt som bostäderna byggs. Planera för bilpooler och självkörande bilar som ett sätt att minska privatbilismen.

En angelägen fråga är den om sporthallar och bollplaner i området. Dessa glöms inte sällan bort för att saken anses som mindre viktig. När det gäller natur- och grönområden menar vi att några av följande områden också fortsättningsvis måste bevaras. Trolldalen, Engelska parken,

Bageriberget, Finnberget mot Finnboda, skogen Fredriksberg på östra Kvarnholmen.

Den största belastningen på miljön i vårt närområde uppfattar S-avdelningen trafiken vara. Det problemet kommer att öka med flera bostäder på Västra Sicklaön. Kvarnholmsvägen riskerar att få karaktär av genomfartsled än stadsgata. Ta ett helhetsgrepp kring trafiken, inklusive kollektivtrafik, i samverkan med staten, Stockholms stad och Stockholms läns landsting. Genomföra en utbyggnad av Danvikstullsbron kapacitet, bygg ut buss- och båttrafiken, analysera av behovet av Österleden samtidigt som bostäderna byggs.

Bygg längs Svindersviken! Flytta de ca 500 lägenheter som är tänkta i Trolldalen till slänten mellan Henriksdalsberget och Svindersviken liksom till slänten mellan Trolldalen och Svindersviken. Höjdskillnaderna är stora, varför högre hus kan vara möjliga. Husen skulle dessutom få söderläge. Strandskyddet bör i detta fall tillämpas flexibelt för att möjliggöra bostäder.

Kommentar:

Behovet av bra buss- och båtförbindelser i de delar av västra Sicklaön som inte får tunnelbana förtydligas i översiksplanen. En gång och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla kommer att utredas. Det pågår en ständig samverkan kring trafikfrågor med staten, landstinget och Stockholms stad, men det är värt att påpeka att Stockholms stad är mycket negativa till ökad trafik över Danvikstullsbron.

De frågor som tas upp rörande grönområden och sportanläggningar berör i sig inte översiksplanen men behandlas i revideringen av detaljplaneprogrammet för Henriksdal. När det gäller bebyggelse längs Svindersviken, så kan inte kommunen avgöra hur flexibelt strandskyddet ska tolkas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet finns angivet i lagtexten och med dagens skrivning verkar möjligheten till ett upphävande minimalt.

Privatpersoner och boendeföreningar

I detta avsnitt redovisas ett stort antal yttranden som i huvudsak behandlar specifika geografiska områden. Många av dessa yttranden för fram samma eller liknande synpunkter. De har därför sammanfattats gemensamt. Vissa specifika yttranden redovisas dock separat.

Synpunkter gällande Henriksdal, Finnboda och Kvarnholmen

Yttranden från privatpersoner och boendeföreningar

Under samrådet har 85 yttranden som berör detta område inkommit. Förutom de 78 yttranden som kommer från privatpersoner, har Brf Finnboda Allé, Brf Finnboda Dunge, Brf Finnboda Hage, Brf Finnboda Hamnplan, Henriksborgs samfällighetsförening, Brf Saltsjö Vy och Brf Utsikten lämnat yttranden. 51 yttranden har en gemensam standardskrivelse som grund. Många av synpunktarna är ganska detaljerade och mer på planprogramnivå än på översiksplanenivå. Denna redogörelse redovisar och kommenterar endast synpunkter som direkt berör översiksplanen.

Samtliga yttranden tar med lite olika formuleringar upp följande synpunkter:

- Västra Sicklaön redovisas som medeltät stadsbebyggelse istället för tät stadsbebyggelse.
(Det är lite oklart om yttrandena menar hela västra Sicklaön eller det som i översiksplanen betecknas Bt1, Nordvästra Sicklaön. Detalsynpunkterna i yttrandena berör det sistnämnda området).
- Värdefulla naturområden och uppskattade rekreationsytter listas och undantas från framtida exploatering. Enda stället i översiksplanen som nämner natur på halvön mellan Henriksdal och Kvarnholmen är på sidan 68. ”Naturvärden klass 3 finns i form av ädellövskog på Kvarnholmen och barrskogar i områdets västra delar. Det finns även bostadsnära grönytor och annan natur med rekreativa värden”. Uppenbarligen ignorerar Nacka kommun sina egna naturinventeringar, exempelvis den som gavs i uppdrag 2013 inför planprogrammet för Henriksdal. Stor befolkningsökning kräver enligt flera yttranden större rekreationsytter. En del yttranden kräver även att översiksplanen innehåller förslag till områdesskydd för specifika områden.

I många yttranden förekommer nedanstående eller liknande synpunkter:

När de stora planprogrammen för Kvarnholmen, Henriksdal och Finnbona samt de mindre planförslagen är förverkligade betyder det följande:

- befolkningen på halvön mellan Henriksdal och Kvarnholmen att öka från c:a 6 800 invånare till närmare 25 000 plus c:a 2 000 arbetsplatser. Halvön är däremed i storleksordningen som Härnösands, Höganäs eller Söderhamns kommun.
- befolkningstätheten på halvön mellan Henriksdal och Kvarnholmen (c:a 1,2 kvkm) att öka till 20 800 invånare per kvadratkilometer. Jämför här Kungsholmen med c:a 6 400 invånare/kvkm eller Södermalm med c:a 2 219 invånare/kvkm.

Den extrema befolkningstillväxten medför att trafiken på Kvarnholmsvägen ökar från dagens c:a 9 500 fordon/dygn till c:a 27 000 fordon/dygn. Eftersom Kvarnholmsvägen korsar befintliga och framtida bostadsområden så kommer livskvalitet och hälsa att belastas av buller, avgaser, luftburna partiklar, framkomlighetsproblem, osäkra skolvägar och barriärbildning i stadslandskapet.

Försörjningen med allmänna kommunikationer som buss och SjöVägen räcker inte till, trots utökning av turtätheten. I texten om kollektivtrafik på sid. 45 påpekas vikten av att bevara direktbussarna från Orminge. Vidare nämns att busstrafiken är viktig för Älta och Boo, där mycket ska byggas. Detta är alltså tre områden som inte får T-bana. Nordvästra Sicklaön är ett fjärde, men nämns inte. En gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Alphyddan löser en del av problemet (tillgång till t-bana i Sickla) men det räcker inte för hela området. Färjetrafik (typ Sjövägen) har stor potential att med moderna gas- och eldrivna färjor miljövänligt transportera stora volymer personer (och cyklar) till och från Nordvästra Sicklaön. Återstår för kommunens politiker att förmå Stockholms läns landsting att satsa på fler båtlinjer, ökad turtäthet och (viktigt!) nya infartsparkeringar.

Har det utförts konsekvensanalyser för både kommunala färdmedel och biltrafiken? Idag är köerna omfattande vid utfarten till väg 222. Även bussar och båtar har varit fullsatta trots utökad turtäthet med dagens befolningsunderlag.

Utbyggnaden av skol- och förskoleplatser kommer inte att kunna hålla takten, plus att det blir minimalt med ytor för barnen att röra sig fritt.

Överdäcka Värmdöleden från Henriksdal till Alphyddan. Det skulle möjliggöra bättre hälsa för många boende och besökare. En överdäckning ger fler bostäder som kommer närmare tunnelbanestationen Sickla och naturligt knyter an till Alphyddan och Sickla köpcentrum. Då bevaras både befintliga natur- och rekreationsområden samt att trafiksituationen som uppstår på halvön underlättas.

Förslagen i planprogrammet för Henriksdal stämmer inte med de mål och generella riktlinjer som finns i översiksplanen (ett antal exempel anges) i yttranden ifrågasätts även efterlevnaden av Fundamenta.

Några yttranden tar upp dessa frågor:

Planen präglas av ett tillväxttänkande som är monumental. Någon Plan B för en mer realistisk ekonomisk utveckling i Sverige finns över huvud taget inte i planförslaget. Den andas evig tillväxtoptimism. Riskerna med en överexploatering med framlagda förslag är uppenbar och diskuteras inte ens i framlagda planer. Det finns ett förhållningssätt där områden som Västra Sicklaön inte anses ha samma behov av omväxling och gröna utrymmen som andra. Det är att behandla invånarna ojämt, nedlättande och rent diskriminerande.

Boende i dessa områden har en sak gemensamt: vi har alla flyttat hit för att vi älskar lugnet, grönområdena och ett lagom avstånd till stadens puls. Ingen här vill bo i stan.

Henriksdalskorset behöver byggas om så att det får högre kapacitet: fler utgående filer, längre köfiler för infart från Danvikstull och från Värmdöleden. Vidare bör planskild korsning övervägas.

Finnbergstunneln används idag på fel sätt, vilket medför stora miljö- och säkerhetsmässiga störningar för boende i anslutning till de båda södra tunnelmynnningarna (vid Brf Finnbona Hage). Tunneln bör klassas om till lokalgata och enbart gälla in- och utfart till Finnbona Kajväg. All trafik till och från Kvarnholmen ska ledas via huvudgatan Kvarnholmsvägen.

Översiksplanen behöver gå ett steg längre gällande hållbarhet. Vi ska bygga en modern stad som framtidens mäniskor vill bo, leva och arbeta i. En modern stad är inte längre höga hus och betong. En modern stad bör byggas med hänsyn till den forskning som finns om vad vi mäniskor mår bra av. Tänkt före när vi nu ska bygga så mycket. Lyft vikten av konsekvensanalys i översiksplanen så kanske vi slipper dyra åtgärder i framtiden.

Vi kräver tydligare skrivningar/riktlinjer om mycket höga byggnader i översiksplanen. Höga byggnader på fel ställen förstärker barriärerna mellan områden. Begränsa maxhöjden till tio våningar för de högsta husen och uteslut direkta skrapor. Nya höga kontorsbyggnader i Henriksdal skulle t ex förstärka dagens barriärer. Där behövs i stället något som förenar, som ett lokalt centrum eller en park.

Det behövs linbanor, liknande skidliften Olympiagondolen i Åre med flera stationer mellan berörda områden; Henriksdal, Henriksdalsberget, Saltsjöqvart och kommande t-banestationen i antingen Sickla, Hammarby Sjöstad eller Sophia. En station i Finnbona vore också bra. En andra linbanelinje mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Linbanelinjerna behöver inte sitta ihop

Kommentar:

Att ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” är en av översiktsplanens grundläggande strategier. Detta stämmer också väl med regionplanen för Stockholms län, som anger området som en del av den centrala regionkärnan. Det är därför naturligt att hela området från Danvikstull till Saltsjöbadsleden är betecknat som ”tät stadsbebyggelse”. Detta innebär inte heller någon ändring från gällande översiktsplan. Området Bt1, Nordvästra Sicklaön ligger mycket centralt även om inte tunnelbanesträckningen kommer att passera detta område. Det är dock riktigt att framtida buss- och båtförbindelser blir av stor betydelse, vilket förtydligas i översiktsplanen. En ny gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla kommer att utredas.

Översiktsplanen har en ganska grov indelning i bebyggelseområden och natur. Det innebär att det i alla bebyggelseområden kommer att finnas natur och parker av varierande storlek. Det är emellertid inte möjligt att definiera dessa i översiktsplanen, dels för att en översiktsplan inte bör vara alltför detaljerad, dels för att det skulle kräva betydligt mer inventeringar en vad som är möjligt i ett översiktsplanearbete. De synpunkter som här förs fram rörande natur och grönområden kommer istället att beaktas i den pågående omarbetningen av detaljplaneprogrammet för Henriksdal. Detsamma gäller bebyggelsehöjder. Översiktsplanen anger endast grova ramar, som avgörs i program och enskilda projekt.

De jämförelsetal för befolkningstäthet som anges i vissa yttranden har uppenbara felaktigheter. Det är riktigt att halvön mellan Henriksdal och Kvarnholmen idag har cirka 6 800 invånare och att halvön är ca 1,2 km². Enligt översiktsplanen förväntas cirka 4 500 bostäder byggas i området till 2030. I de senast byggda områdena har det blivit 2,1 - 2,3 boende/lägenhet, vilket innebär cirka 10 000 nya boende. Även högt räknat borde det inte bli fler än 18 000 invånare 2030, vilket motsvarar 15 000 inv./km². Södermalm hade 2014 drygt 126 000 invånare på en yta av 5,71 km². Detta innebär cirka 22 000 inv./km². Uppgiften i yttrandena är förmodligen ett decimalfel.

Översiktsplanen anger att Henriksdals trafikplats bör byggas om, i vilken omfattning avgörs inte i översiktsplanen. När det gäller framtida trafikmängder, så är det svårt att göra pålitliga trafikprognosar eftersom resvanorna blir annorlunda i en tät stadsmiljö, men det är riktigt att kommunen hela tiden måste uppdatera olika konsekvenser av utbyggnaden. Behovet av skol- och förskoleplatser är noga analyserat och planering av dessa pågår parallellt med bostadsprojekten. Översiktsplanen hindrar inte ytterligare överdäckning av Värmdöleden, men alla överdäckningar är kostsamma och medför ofta mycket hög exploatering. En linbana mellan Henriksdal och Sickla har utträdds och förkastats. Några andra linbanor är inte aktuella.

Synpunkter gällande Saltsjöbadens centrum, Neglinge och Gröna dalen

Yttranden från privatpersoner

Under samrådet har 39 yttranden från privatpersoner inkommit. I vissa fall är synpunkterna ganska detaljerade och mer på planprogramnivå än på översiktsplanenivå. I denna redogörelse redovisas och kommenteras endast synpunkter som berör översiktsplanen. Samtliga yttranden tar med lite olika formuleringar upp följande synpunkter:

- I förslaget till översiksplan anger kommunen att 750-950 nya bostäder kan byggas i området. Denna exploatering är alldeles för hög.
- Att föra in den här mängden bostäder i översiksplanen, för att sedan i det pågående programarbetet för området, kunna hänvisa till att det står så i översiksplanen – det är inget annat än att bedra medborgarna.
- Nuvarande översiksplan anger 450 nya bostäder och att dubblera detta kräver noggranna studier och överväganden. Det arbetet har inte gjorts och redovisats för kommuninnehavarna.

Några yttranden är mer utförliga. Nedanstående synpunkter förkommer i ett eller ett par yttranden:

- Kommunen måste titta på exploateringens konsekvenser för biltrafik, kollektivtrafik, förskolor, äldreboenden, sjukvård, grönområden samt möjlighet att utöva idrott.
- Det är positivt att något görs med Tippen, men inte en exploatering i denna omfattning.
- Förtätningen kring Saltsjöbadens centrum ligger inte i linje med kommunens miljöprogram som antogs i fullmäktige i mars 2016. Den miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning som ligger till grund för förslag till översiksplan är klart bristfällig som underlag till beslut när det gäller området runt Saltsjöbadens centrum.
- Varför byggdes inte dubbelpår på Saltsjöbanan för att möjliggöra 10-minuterstrafik?
- Hur resonerar kommunen när kulturmärkning införs för ett stort antal hus för att bevara stadsbilden, samtidigt som denna stora förändring föreslås.
- Fordonstrafiken mot Älgö ska lösas. En alternativ vägsträckning bör inplaneras via en utbyggnad av Solsidevägen mot Tattby station eller på annat sätt.
- Utredningen av Gröna dalen bör avvakta tills översiksplanen är antagen.
- Den del av verksamhetsområdet A7 som ligger nordost om järnvägen ingår i naturreservatet. Varför ingår inte hela området i naturreservatet, när biotopen är densamma?
- Områdena Bm8 och Bm9 är i helhet betecknade som medeltät stadsbebyggelse trots att de i vissa delar är utpräglad villaområden.
- Är den kraftiga exploateringen en del av överenskommelsen om tunnelbana till Nacka

Kommentar:

Översiksplanen ändras när det gäller exploatering av bostäder i område Bm8 Saltsjöbadens centrum-Neglinge till ”förtätning är lämplig i första hand kring Saltsjöbadens centrum där 400–450 bostäder bör kunna byggas till 2030. Viss komplettering av bostäder kan även förekomma i andra delar av området.”

Översiksplanens indelning i tre olika bebyggelsetyper är medvetet grov, då översiksplanen inte vill detaljreglera. Medeltät stadsbebyggelse beskrivs som ” huvudsakligen bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centra. Begreppet medeltät stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inriktningen för nybebyggelse. Inom områden för medeltät stadsbebyggelse förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som bör bevaras”. Översiksplanen områdesindelning har inte ändrats i denna revidering.

Nacka kommun är också angelägen om dubbelpår på Saltsjöbanan och driver den frågan gentemot landstingets trafikförvaltning. Översiksplanen anger att en förlängning av Solsidevägen inte ska förhindras, men redovisar inget konkret förslag. Område A7 berör inte Skogsö naturreservat, om det förefaller så beror det på en redovisningsteknisk otydlighet som

rättas till. Exploatering i Saltsjöbaden har inget med tunnelbaneavtalet att göra. Avtalet berör endast västra Sicklaön.

Synpunkter gällande Järla och Birkaområdet

Följande tre yttranden redovisas separat, men då de i stor utsträckning framför samma synpunkter följer en gemensam kommentar efter yttrandena

Brf Brittenberg

Bostadsrättsföreningen Brittenberg (Birkavägen) har förståelse för att befolkningsutvecklingen i Stockholmsområdet medför en kraftfull satsning på bostadsbyggandet i kommunen. Den aspekten har i huvudsak föranlett översyn av översiktsplanen. Den överensstämmer inte med kommunens inställning till t ex. kulturmiljövård, som är en betydelsefull aspekt i sammanhanget. Föreningen har av kommunen fått ta del av preliminära samrådshandlingar för närområdet, där den höga exploateringsgraden inte stämmer överens med innehållet i översiktsplanen, utan innebär en brutal kontrast till den byggda miljön. Föreningen motsätter sig kraftfullt okänsliga nybyggnadsalternativ, med bygghöjder som innebär en oacceptabel försämring av vår boendemiljö.

Föreningen har ett antal synpunkter och frågor kring översiktsplanen:

- Hur har kommunen kommit fram till siffran 20 000 bostäder? Den motsvarar inte åtagandet om 13 500 nya bostäder genom tunnelbaneavtalet.
- Hur tänker kommunen få plats med parkeringsplatser i den planerade tät bebyggelsen kring Järla, Sickla och centrala Nacka?
- Nackas vägnät är redan nu hårt belastat vissa tider på dygnet. Hur kan kommunen utgå ifrån att den tänkta tillväxten – med åtföljande starkt ökad trafik - ska kunna lösas med endast smärre förbättringar av det befintliga vägnätet?
- Vilka kriterier utgår analysen om bebyggelsens höjd ifrån? Att bygga högt (8-16 våningar) med motiveringen att det ska anläggas en tunnelbanestation på platsen är inte försvarbart, jfr. andra storstadsförorter.
- I gällande översiktsplan står det inte att ”många av kommunens kulturmiljöer kommer att förtätas”.

Den nya formuleringen borde tydligare ha lyfts fram i samrådshandlingen, eftersom den kan få en avgörande inverkan på kulturmiljöerna. Kommunen har nyligen gett positivt planbesked till förtätning av nästintill hela Birkaområdet. Vi undrar hur kommunen kan ställa sig bakom tanken att riva stora delar av Birkaområdets villor? Och hur kommunen kan anse det lämpligt att planera för 16 våningars höghus samt 8-9 våningars bostadshus i direkt anslutning till våra kulturmärkta flerbostadsvillor från förra sekelskiftet?

I samrådshandlingar står ” Detaljplaneläggning föregås vid behov av antikvariska förstudier. Vid detaljplanläggning bör skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser införas för kulturvärden som idag saknar planskydd.” (Översiktsplan s.60).

- Hur tänker kommunen kring Birkaområdet med avseende på ovanstående text? Varför har kommunen valt att lägga en antikvarisk förstudie av Birkaområdet på entreprenad när kommunen har en egen antikvarie?
- Hur planerar kommunen att bevara, förvalta och utveckla kulturvärdena i Birkaområdet?
- Marken ägs i regel av exploater som använder egna arkitekter. Detaljplaner upprättas i snabb takt med olika ansvariga handläggare. Eftersom de olika detaljplanerna i vårt

- närområde inte går ut på samråd samtidigt, hur ska vår förening – eller beslutsfattare? - kunna skapa sig en uppfattning om denna övergripande gestaltning?
- Varför har kommunen valt att inte redovisa samlig planerad nybebyggelse i Birkaområdet i denna översiktsplan?
 - Varför har man valt att exploatera Birkaområdet när ursprungstanken var att inte göra det? Varför redovisas inte ett mer sanningsenligt bostadsantal? Om man räknar med samtliga påtänkta planer ligger en mer sanningsenlig siffra på över 1000 lägenheter.

I samrådshandlingarna står ”I anslutning till Järla station planeras cirka 200 bostäder” (Översiktsplan s.64). I gällande översiktsplan står ”Någon ytterligare nybebyggelse av betydelse planeras inte i området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella”.

- Varför har det tillkommit planerade bostäder? Och stämmer siffran på 200 bostäder?

Fastighetsägare i Birkaområdet

Vi är fastighetsägare till två fastigheter i villaområdet Birkas Sicklaön.

Vi har som boende i området tagit del av planerna för ett trettiotal fastigheter i området runt Birkavägen, Järneksvägen, Borgvägen m.fl. där kommunen ger positivt besked för prövning i planprocess av omvandling av området till tät stadsbebyggelse. Vi är angelägna om att föra fram ett antal synpunkter kring översikts- och strukturplanen för vårt område. Vi värnar om vår boendemiljö, som ligger i ett område med unika värden, och förutsätter att Nacka kommun i sin översiktsplan och tillkommande detaljplanering kommer att förtäta Birkas med nybebyggelse i anpassad och måttfull skala. Området kan då bli en ovärderlig tillgång för boende, näroende och besökande. I den utvecklade strukturplanen för Nacka stad utpekas Birkas som ett grönt promenadstråk (s. 19), vilket vi starkt bejakar. I samrådshandlingarna står ”I Birkaområdet planeras cirka 250 bostäder.” (Översiktsplan s.64). Vi anser att den förtäningen är rimlig med hänsyn till områdets kulturvärden och karaktär. I gällande översiktsplan står ”I Birkaområdet planeras ingen nybebyggelse av betydelse, men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.”

Det rimmar illa med den sammantagna effekten av förtäningen enligt Startpromemorian för Birkavägen (Projekt 9262) och det positiva planbeskedet till just tät stadsbebyggelse i tjänsteskrivelse MSN 2016/401 och områdets mycket höga kulturmiljövärden. Dessutom visar översiktsplanen att det inte finns något egentligt behov av ytterligare förtäning.

Yttrande från två privatpersoner

En översiktsplan skall vara aktuell samt vara en viktig vägledning och har stor betydelse inför detaljplaneringsarbetet, men ändå är strukturplanen på sid 43 inte uppdaterad för t.ex.

Finntorp- Birkaområdet Bt2 där man nu har långtgående planer från kommunen och privata fastighetsbolag och villaägare att utradera hela Birkaområdet till förmån för så många och höga flerbostadshus som möjligt.

På sidan 64 anges att 250 bostäder skall byggas. Stycket bör uppdateras med aktuella intentioner för Birkaområdet samt uppdateras så att kulturvärden samt kulturmiljöerna som helhet inkl. ovannämnda bergsrygg bevaras i Birkaområdet. Planeringen behöver göras med respekt för kulturmiljövärden såsom står skrivet på sid 22 i översiktsplanen då försakade kulturvärden är oåterkalleliga. Stycket bör även revideras med att området som präglas av flerfamiljsvillor och villor av egnahemskaraktär från 1800-talet är ett av Nackas äldsta villaområden med viktiga kulturmiljöelement samt att Birkavägen med fem flerfamiljsvillor ingår som ett utpekat viktigt

värdefullt kulturmiljöområde i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 och en viktig del av Nackas industriella historia. Området borde ha skyddats tidigare på samma sätt som Storängen. Om man ändå tänker sig exploatera flera av de befintliga fastigheterna där med villor i nuläget är det ännu viktigare att bevara den gröna kil som den miljömässigt och viktiga bergruggen längs Birkavägen.

Kommentar (gemensam för tre yttranden ovan):

Birkaområdet ingår i den del av västra Sicklaön som enligt gällande översiktsplan är betecknat som tät stadsbebyggelse. Området består till största delen av privatägda småhusfastigheter och tidigare har det inte funnits någon vilja till ändrad markanvändning från fastighetsägarnas sida. Kommunen har i detta läge inte velat driva fram någon exploatering på privat mark utan koncentrerat planeringen till den kommunala marken. Sedan en tid tillbaka finns emellertid en vilja till exploatering från ett stort antal fastighetsägare. Kommunen har i detta läge bedömt det rimligt att ett område så nära en tunnelbanestation får en betydligt högre tätet än det har idag. Den uppgift om 250 bostäder som fanns i samrådsversionen skrevs innan det senaste planbeskedet lämnades. Detta ändras i utställningsversionen.

Många av de frågor som tas upp i yttrandena berör frågor som endast behandlas generellt i översiktsplanen, såsom hushöjder, parkering, hänsynstagande till befintlig kulturmiljö mm. Dessa frågor avgörs i det kommande detaljplanarbetet med sedvanligt samrådsförfarande. Några sakfrågor kan dock vara viktiga att påpeka. Kommunens mål om 20000 bostäder till 2030 avser hela kommunen, medan tunnelbaneavtalets 13500 bostäder endast avser västra Sicklaön. Översiktsplanens områdesindelning går längs med Saltsjöbanan. De 200 bostäder i anslutning till Järla station som nämns för område Bt4 avser mark söder om Saltsjöbanan.

Synpunkter gällande övriga områden

Brf Gustafshög I, Nackastrand

Översiktsplanens värde kan ifrågasättas. Översiktsplanen ska visa kommunens viljeinriktning och skapa tydliga spelregler för kommuninvånarna. Gällande översiktsplan från 2012 blev för Nacka strand inaktuell redan samma år. I ÖP 2012 stod för området Bt7 Nacka strand - Jarlaberg ”förtätnings med ca 100 bostäder planeras och ytterligare komplettering kan vara aktuell.

På sid 12 i översiktsplanen står ”Genom öppenhet, inflytande, dialog och stora möjligheter till egna val medverkar Nackaborna till att få maximalt värde på skattepengarna.” Brf Gustafshög menar att öppenhet och lyssnande har funnits men tillvaratagandet av deras synpunkter varit obefintligt.

Brf Gustafshög reagerar även mot takten i byggande samt anser att översiktsplanens skrivningar om kulturmiljö (sid 22), bostadsnära grönstruktur (sid 25) och gröna kilar (sid 53) inte efterlevs.

Kommentar:

Området Bt7 Nacka strand –Jarlaberg är betecknat som tät stadsbebyggelse i gällande översiktsplan och ingår i det område som berörs av strategin ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Ur den synvinkeln är förtäningen av Nacka strand ingen avvikelse från översiktsplanen, men det är sant att planprogrammets komplettering med cirka 1500 bostäder

inte var aktuell när översiksplanen antogs. Att detta förhållande ändrades så snart efter antagande är givetvis beklagligt, men inte helt ovanligt i plansamanhang. Översiksplanen är inte juridiskt bindande och ambitionerna hos fastighetsägare och andra intressenter kan ibland ändras snabbt. Under programarbetet har ett stort arbete såväl dialog som olika inventeringar och kommunen anser att översiksplanens riktlinjer har efterlevts. När det gäller det delområde som närmast berör Brf Gustafshög, så är detta föremål för ett pågående detaljplanearbete.

Fastighetsägare norr om Velamsunds naturreservat

Yttrande KFKS 2016/704-117

Undertecknad gillar natur och promenader och är tacksam för kommunens arbete med att förbättra och utveckla tex. Velamsunds naturområde. Vandringen längs Velamsundsvikens västra strand, är en vacker vandringsväg, för vilken tillgängligheten bör förbättras. I dokumentet ”Översiksplanens underlag”, sid 29, under rubriken ”Fritid, Idrott och Friluftsliv”, så finns en karta där b 1 a ”Strandnära promenadstråk” är inritade. Undertecknad vill att kommunen tar bort detta förslag ur dokumentet ”Översiksplanens underlag” med följande motivering:

Promenadstråket hänger inte ihop

Om man t.ex. utgår från Velamsund som central plats i naturområdet, med mest mäniskor, aktiviteter och parkeringsplatser och önskar ta en promenad längs Velamsundsvikens västra strand, så ska man kunna gå tillbaka till Velamsund utan att behöva vandra ut från området, på vägar med bilar och med bebyggelse, för att sedan ta en annan väg, skogsvägen tillbaka och därmed slippa vända och gå samma väg tillbaka. Förslaget slutar bara plötsligt bland bilar och hus. Ett sammanhållet system för promenadvägar, borde ha iordningsställts för länge sedan (se bifogat förslag).

Promenadstråket saknar juridiska rättigheter för sin sträckning

Det föreslagna promenadstråket på bilden (KFKS 2016/704-117) är inritat rakt över en privat fastighet, som jag råkar äga, där kommunen INTE har några rättigheter, som ger allmänheten rätt att passera över fastigheten. Ingen har informerat mig om att detta promenadstråk kastats in i översiksplanens underlagsdokument – vilket är ohövligt och rättsosäkert, då jag kan missa att föra min talan. Det var en ren tur att jag själv upptäckte det! Jag är 100 % emot detta förslag! Jag vill påtala att jag ogillar tanken på att få en allmän gångväg rakt över min tomt. Det finns risk att belastningen på tomten kommer att öka väsentligt och speciellt över tiden, vilket gör det svårare att utnyttja tomten – min tomt blir andras tomt.

I yttrandet föreslås även ett par alternativa lösningar vad gäller promenadstråk.

Kommentar:

I översiksplanens riktlinjer och rekommendationer finns inte ett ord om promenadstråk i Velamsundsområdet. Yttrandet hänvisar till inventeringkartor i översiksplanens underlag. När dessa gjordes så konstaterades ett befintligt servitut över den berörda fastigheten. Innebördens av detta servitut är tvistigt och för närvarande föremål för en detaljplaneprocess. I avvaktan på denna finns inget skäl att ändra i översiksplanens underlag. Själva översiksplanen redovisar dock inget ställningstagande i denna fråga.

Privatperson och fastighetsägare

Det är mycket positivt att Nacka kommun i dag arbetar med att omvandla detaljplaner för villatomter till detaljplaner för flerbostadshus. Undertecknad önskar att kommunen i kommande översiksplan medger liknande förtätning i Saltsjö-Duvnäs. Som fastighetsägare avser vi inkomma med ansökan om reviderad detaljplan för flerbostadshus.

Kommentar

Nacka kommun har inga planen på något omfattande detaljplanarbete i Saltsjö-Duvnäs. Separata ansökningar om planbesked behandlas i enlighet med plan- och bygglagens regler.

Privatperson

Ryssbergets urskog får under inga förhållanden försvinna, det vore en katastrof att tala om under lång framtid och som kommande kommunpolitiker skulle sörja under många decennier framöver. Det är helt enkelt inte dagens politikers mandat att äventyra framtiden för Ryssbergets urskog.

Kommentar

I programmet för centrala Nacka drogs en gräns mellan bebyggelse och naturreservat i Ryssbergen. Efter ytterligare naturinventeringar har denna gräns justerats något.

Privatperson

För att öka tillgängligheten för friluftslivet och minska slitaget på känslig natur måste kommunen ordna fler och bättre promenadstigar vilka leder besökare på ett säkert sätt inom naturområdet Velamsund. De måste nyutvecklas så att de blir mer lättillgängliga, säkrare och mer ändamålsenliga. För att säkra ett bra friluftsliv i Velamsund krävs att befintliga natur- och promenadstigar nyutvecklas för att se till att förlägga dessa på ett sätt som skapar naturliga och säkra naturslingor inom respektive naturområde.

Kommentar

Yttrandet är ett bra inspel i förvaltandet av Velamsunds naturreservat, men påverkar inte innehållet i översiksplanen.

Privatperson

Jag föreslår att utrymmet mellan Henriksdalsberget och Alphyddan tas i anspråk för bostadsbyggande. Värmdöleden bör, oavsett detta, däckas över primärt vid detta område där det är en stor bullerkälla. På så vis kan även ytorna ned mot vattnet bli fina och lugna rekreationsytor. Rena vattnet och anläggning en badstrand. Överdäckning av Värmdöleden kan ske även vidare så att fruktträdgården vid Svindersvik åter blir en lugn plats. Ett alternativ till överdäckning av Värmdöleden är att förlägga vägen i tunnel. Detta skulle frigöra mycket byggyta och en stor barriär i Nacka skulle försvinna.

Yttrandet innehåller även en hel del detaljsynpunkter om Henriksdal och föreslår att detta område kompletteras med spårväg/tvärbanan för anslutning vid Nacka Forum (via Finnbona och Kvarnholmen) eller Sickla kaj (via Henriksdal och fd lugnets industriområde) så det finns attraktiva alternativ till bil.

Kommentar

Översiktsplanen förhindrar inte en mer omfattande överdäckning av Värmdöleden. Alla överdäckningar är dock mycket kostsamma och måste vanligtvis finansieras med en mycket kraftig exploatering. Olika dragningar av tvärbara/spårväg har tidigare studerats och förkastats. Föreslagna sträckningar torde inte vara praktiskt genomförbara idag.

Privatperson

Yttrandet framför samma synpunkter på exploatering i Saltsjöbadens centrum som redovisats i tidigare yttranden. Dessutom, framförs följande:

- Av texten framgår att södra länken och Värmdöleden redan är maximalt överbelastat vissa tider. Att planera för ett stort antal nya bostäder innan infrastruktur, inkl. Slussenproblem, är löst är inte bara ogenomtänkt utan även dumdristigt.
- Den största miljöboven är Nacka kommun som breddar sina avloppsledningar rakt ut i Baggensfärden. Under 2012 skedde flera utsläpp, varav ett var på hela 7000 kubikmeter orenat avloppsvatten. Inför ett förbud. Kommunen kan inte vara miljöinspektör samtidigt som man släpper ut så stora mängder avloppsvatten.

Kommentar

Tillskottet av nya bostäder är kopplat till nya infrastruktursatsningar, framför allt tunnelbanan till Nacka. Breddning av avlopp är ett problem som är angeläget att minimera. Kommunen är mycket noga med att hålla isär de olika rollerna i denna fråga. De hanteras av helt olika enheter. VA-driften sköts dessutom sedan en tid av ett separat kommunalt bolag Nacka Vatten och Avfall.

Förteckning över inkomna yttranden

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Stockholms län
Trafikverket
Försvarsmakten
Luftfartsverket
Sjöfartsverket
Svenska kraftmät
Statens maritima museum

Nacka brukshundsklubb
Nacka hembygdsförening
Nacka Miljövårdsråd
Naturskyddsföreningen i Nacka och
Saltsjöbadens Naturskyddsförening
Nätverket Fisksätras framtid
Saltsjöbadens hembygdsförening,
Saltsjöbadens villaägarförening och
Nätverket bygg vackert och varsamt i
Saltsjöbaden
Saltsjöbaden IF Gymnastikförening
SPF seniorerna Saltsjöbaden
Svenska turistföreningen – avd. Stockholm
Ellevio
Fortum varme
Fernlund Real Invest
HSB Stockholm Distrikt Nacka-Värmdö

Andra kommuner

Värmdö kommun

Kommunala nämnder och bolag

Fritidsnämnden
Kulturnämnden
Socialnämnden
Äldrenämnden
Utbildningsnämnden
Arbets- och företagsnämnden
Natur- och trafiknämnden
Nacka Energi
Nacka vatten och avlopp
Lantmäterimyndigheten i Nacka

Politiska partier

Socialdemokraterna i Saltsjöbaden
Socialdemokraterna på Västra Sicklaön

Privatpersoner och boendeföreningar

Brf Brittenberg
Brf Finnbona Allé
Brf Finnbona Dunge
Brf Finnbona Hage
Brf Finnbona Hamnplan
Brf Gustafshög 1
Henriksborgs samfällighetsförening
Brf Saltsjö Vy
Brf Utsikten
Privatpersoner

Föreningar & företag

Boo hembygdsförening
Boo Miljö- och naturvänner
Föreningen Rädda Ältasjön
Föreningen Sicklaslussen

Öppenhet och mångfald

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

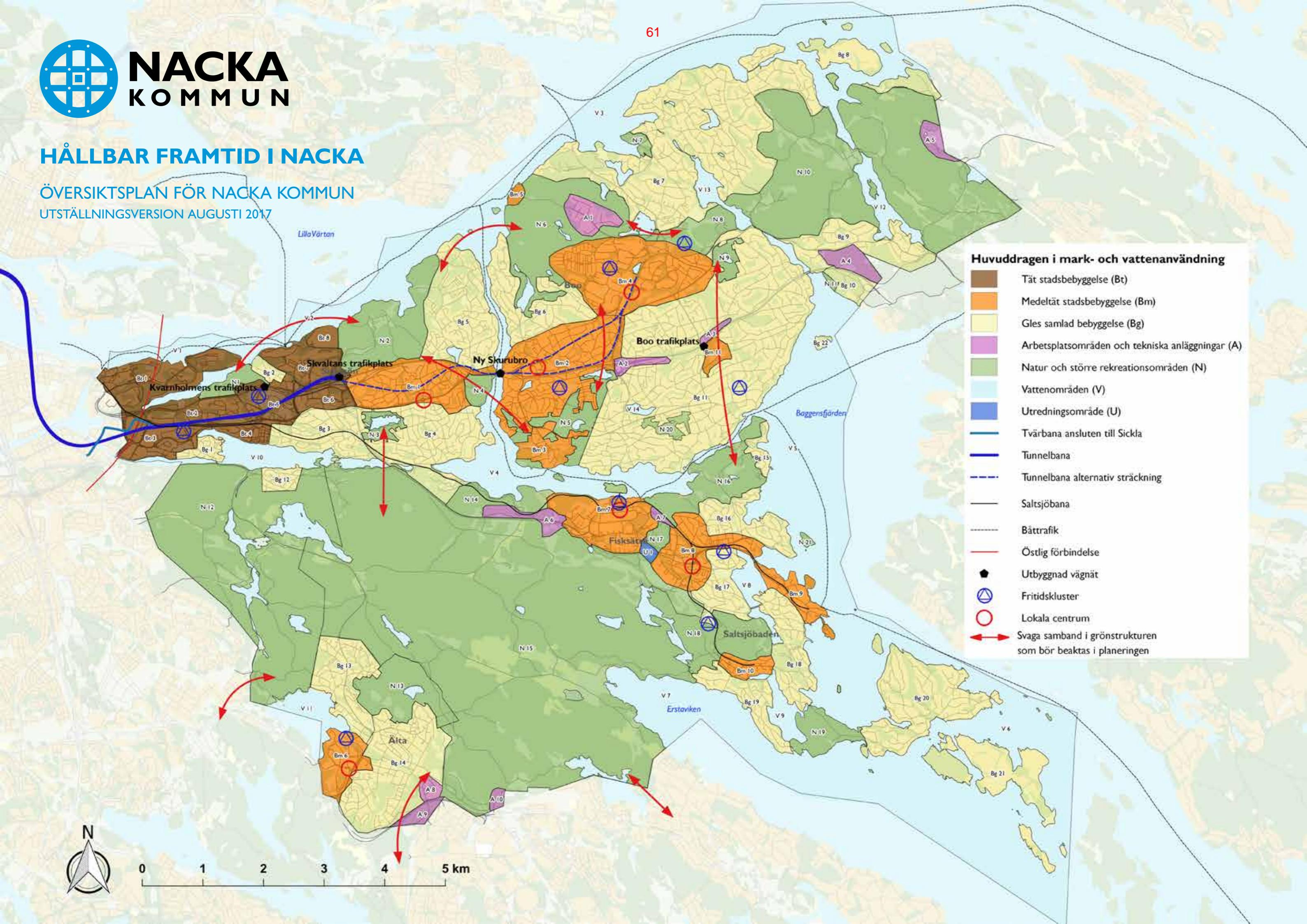


NACKA
KOMMUN

HÅLLBAR FRAMTID I NACKA

ÖVERSIKTSPLAN FÖR NACKA KOMMUN
UTSTÄLLNINGSVISIÓN AUGUSTI 2017

61





2017-08-30

TJÄNSTESKRIVELSE
 KFKS 2016/934
 Projekt 9545
 Standardförfarande

Kommunstyrelsens
 stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra Hamnvägen, avseende bostäder och multihall, del av fastigheten Erstavik 26:I, Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra Hamnvägen. Projektet syftar till att möjliggöra nya bostäder och en multihall (idrottsanläggning) i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge, nordöst om Fisksätra centrum. Projektet ska även arbeta för att förbättra kopplingar mellan befintliga målpunkter. Under planarbetet kommer bland annat riskaspekten och bebyggelsens placering bli viktiga frågor att studera.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2017 att en multihall ska uppföras invid Hamnvägen. Inrikningen är att upplåta tomträtt i fastigheten, efter upphandling av extern leverantör som bygger och äger idrottsanläggningen. De nya bostäderna som ingår i projektet ska markanvisas vilket innebär intäkter för kommunen. Multihallens tillkomst bedöms ge positiva konsekvenser för såväl barn i Fisksätra som för övriga Fisksätra- och Nackabor.

Ärendet

Projektet omfattar ett obebyggt område nordöst om Fisksätra centrum. Området avgränsas av Fisksätravägen och en värmecentral i söder, Hamnvägen och Fisksätraskolan i väster, Saltsjöbanans spår och Fisksätra marina i norr samt en förskola och Skogsö naturreservat i öster. Området omfattar del av fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun.

Projektets syfte är att möjliggöra nya bostäder, cirka 80 lägenheter, och en multihall (idrottsanläggning) i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Projektet ska även arbeta för förbättrade kopplingar mellan Fisksätra centrum och marinan/Skogsö naturreservat.



Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Programmet pekar bland annat ut området som en möjlig mötesplats som behöver förstärkas och att det finns behov av en tryggare övergång vid Saltsjöbanans spår. Att området utvecklas är i linje med Nacka kommunens översiktsplans stadsbyggnadssstrategi att ”utveckla lokala centra och deras omgivning”. Multihallen kommer att bli en viktig målpunkt för såväl Fisksätrabor som andra Nackabor. Tillkomsten av nya bostäder innebär en möjlighet att bredda Fisksätras relativt ensidiga bostadsbestånd vad gäller exempelvis lägenhetsstorlek och boendeform.

En viktig aspekt att studera tidigt i planprocessen är hur den närliggande värmecentralen och Saltsjöbanan påverkar möjligheterna till att utveckla området ur ett riskperspektiv. En annan utmaning blir att placera byggnader på ett sådant sätt i den kuperade miljön att intrånget i naturmiljön minimeras och att delar av berget kan tillgängliggöras.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2017 att multihallen ska uppföras vid Hamnvägen. Inriktningen för det fortsatta arbetet med multihallen är att upplåta tomträtt i fastigheten, efter upphandling av extern leverantör som bygger och äger anläggningen. De nya bostäderna ska markanvisas vilket innebär intäkter för kommunen. Projektet förväntas gå med vinst.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av ytor för olika typer av idrotter, lek och aktiviteter bedöms ha positiva konsekvenser för såväl barn i Fisksätra som för övriga Fisksätra- och Nackabor. Hallen blir lättillgänglig mellan Fisksätraskolan, förskolan Gläntan och de många befintliga bostäderna i Fisksätra. Projektet kommer även att leda till tryggare och säkrare gatumiljöer.

Tidplan

Detaljplanering	2017-2019
Markanvisning bostäder	2018
Markanvisning multihall	2017-2019
Förstudie	2018-2019
Projektering	2019-2020
Utbyggnad	2020-2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Bilagor

Startpromemoria

Christina Gerremo Biträdande exploateringschef	Angela Jonasson Tillförordnad planchef
Philip Paluchiewicz	Thomas Magnusson



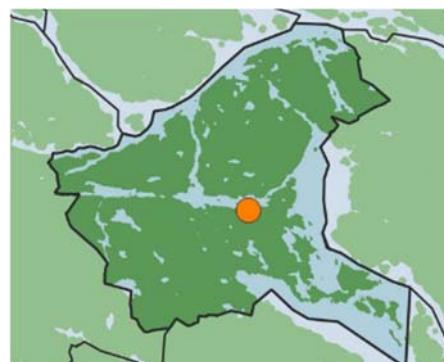
Projektledare

Planarkitekt



Översikt Fisksätra Hamnvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program, antagande	2013-05-13	KS	§ 119
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Fisksätra Hamnvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra Hamnvägen,
fastighet Erstavik 26:1, i Fisksätra, Nacka kommun



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

I. Sammanfattning

Projektet omfattar ett område som är cirka 15 000 kvadratmeter stort, beläget nordöst om Fisksätra centrum och Fisksätra station. Området avgränsas av Fisksätravägen och en värmecentral i söder, Hamnvägen och Fisksätraskolan i väster, Saltsjöbanans spår och Fisksätra marina i norr samt förskolan Gläntan och Skogsö naturreservat i öster. Idag är området obebyggt bortsett från en tillfällig parkeringsplats. Området omfattar del av fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och idrottsverksamhet i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Projektet ska även arbeta för förbättrade kopplingar mellan Fisksätra centrum och Fisksätra marina/Skogsö naturreservat. Projektets mål är bland annat att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder och byggrätt för en multihall. Möjligheten till lokaler/verksamheter i bostadshusens bottenvåning ska studeras under planprocessen.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013. Projektområdet innehåller etapp B och delar av etapp E enligt programmets etappindelning. Bostäder och verksamheter anges för området. Programmets övergripande strategier ska följas, bland annat att förbättra och förstärka Fisksätras innehåll och att koppla samman områden och utveckla stråk.

Programmet pekar vidare ut området som en möjlig mötesplats som behöver förstärkas och att det finns behov av en tryggare övergång vid spåret.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram en detaljplan för både bostäderna och multihallen. För att genomföra projektet ska delar av den kommunala fastigheten Erstavik 26:1 markanvisas. Utgångspunkten är genomföra separata markanvisningar för bostäderna och för multihallen. Anvisningsförfarandet ska dock studeras vidare under planprocessen. En viktig aspekt att studera tidigt är hur närliggande Fisksätra värmecentral och Saltsjöbanan påverkar möjligheterna till att utveckla området ur ett riskperspektiv. En utmaning blir att placera byggnader på ett sådant sätt i den kuperade miljön att intrånget i naturmiljön minimeras och att delar av berget kan tillgängliggöras. Ytterligare utmaningar är att samordna projektet med utvecklingen av Fisksätra centrum, med eventuella ombyggnationer av Fisksätravägen och med utvecklingen av Fisksätra marina för en så bra helhet och stadsutveckling i området som möjligt.

Multihallen kommer att bli en viktig målpunkt och få stor betydelse för Fisksätraborna och Nacka. Tillkomsten av nya bostäder innebär en möjlighet att bredda Fisksätras relativt ensidiga bostadsbestånd vad gäller exempelvis lägenhetsstorlek och boendeform. Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla lokala centra och deras omgivning”. Nya bostäder och verksamheter i Fisksätra stärker och bidrar med variation till det lokala näringslivet, möjliggör fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.

I dagsläget har projektet begärt en budget på 3,7 miljoner kr. Av budgeten härrör 2,2 miljoner kr för detaljplanearbetet, 1 miljon kr för projektledning samt 0,5 miljoner kr för markanvisningsprocess. Budget för hela projektet begärs efter att markanvisningen är färdig och en eller flera byggaktörer är utsedda för bostäderna och multihallen. Projektet förväntas gå med vinst.

2. Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och idrottsverksamhet i ett kollektivtrafiknära och centrumnära läge. Projektet ska även arbeta för förbättrade kopplingar mellan Fisksätra centrum och Fisksätra marina/Skogsö naturreservat.

Att området utvecklas är i linje med Nacka kommuns översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla lokala centra och deras omgivning”. Nya bostäder och verksamheter i Fisksätra stärker och bidrar med variation till det lokala näringslivet, möjliggör fler mötesplatser, ökar mångfalden och den långsiktiga hållbarheten i området.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för cirka 80 bostäder invid korsningen Hamnvägen/Fisksätravägen. Projektet ska även studera möjligheten till verksamheter och/eller gemensamhetslokaler i bostadshusens bottenvåning.
- Skapa byggrätt för idrottsverksamhet, en multihallsanläggning med viss friidrottsinriktning.
- Bidra till stärkta gång- och cykelförbindelser utmed del av Fisksätravägen och Hamnvägen över Saltsjöbanans spår.
- Möjliggöra en mer stadsmässig utformning av gaturummet utmed Fisksätravägen och Hamnvägen på södra sidan om spåret, i samordning med projektet Fisksätra entré (tidigare benämnt Fisksätras norra centrum). De nya mötesplatserna/målpunkterna ska vara lättillgängliga, attraktiva och samtidigt fungera sammanlänkande i stråk mellan befintliga målpunkter såsom centrum, skola, förskola, marina, naturreservat, bad med mera.
- Bidra till ett mer varierat bostadsutbud i Fisksätras relativt ensidiga bostadsbestånd.
- Samordna bebyggelse och infrastruktur med angränsande projekt på bästa möjliga sätt, i tid och utformning.
- Genomföra markanvisningsar för de nya bostäderna respektive multihallen.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning

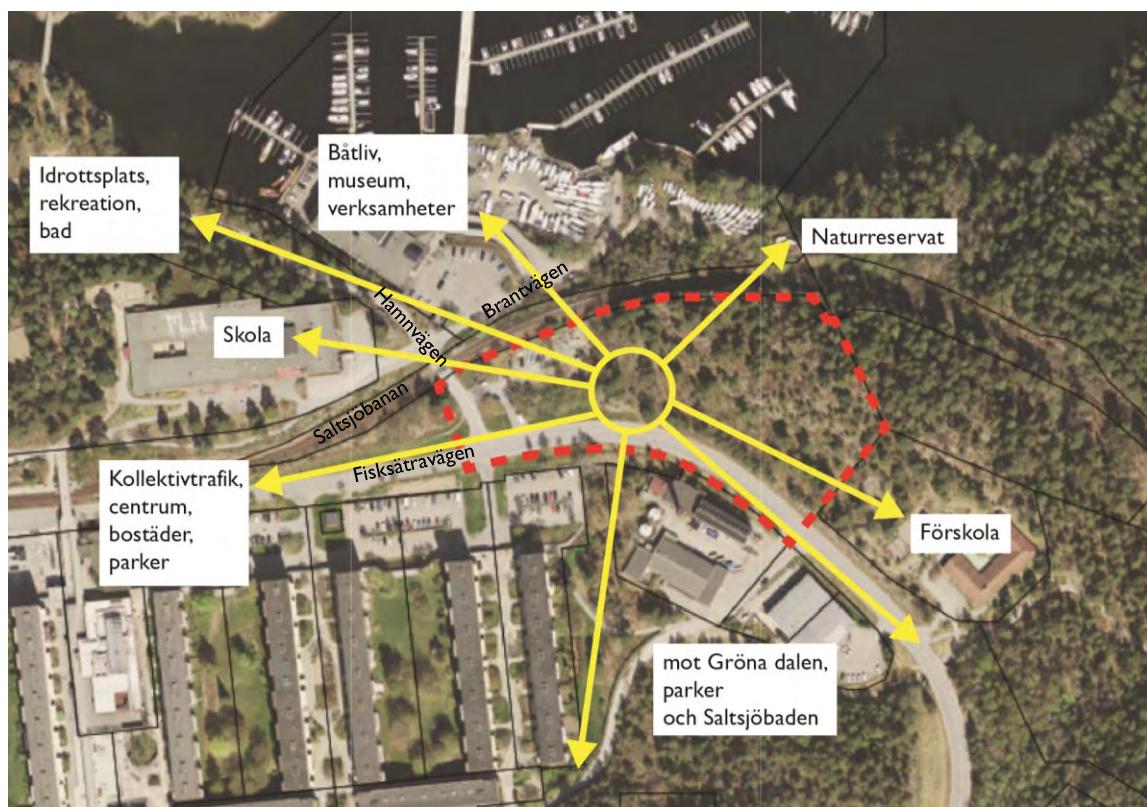
- När till skola, fritid, idrott och kultur
- När till grön- och vattenområden av god kvalitet

2.3 Projektets bakgrund & behov

Enligt Nacka kommun översiktsplan (2012) och detaljplaneprogrammet för Fisksätra (2013) ska projektområdet utvecklas med nya bostäder och verksamheter. I detaljplaneprogrammet benämns området som etapp B och delvis som etapp E (som även innefattar Fisksätra värmecentral söder om Fisksätravägen). Att tidigt utveckla denna del av Fisksätra kan ge många fördelar för Fisksätraborna.

Mitt mellan befintliga målpunkter

Området omgärdas av en mängd befintliga målpunkter såsom centrum, skola, kulturhus, Folkets hus, fritidsgård, förskola, marina med båtplatser och verksamheter, naturreservat, badholme och Fisksätra idrottsplats. Flera av målpunkterna skiljs åt av Saltsjöbanans spår, bristande gång- och cykelförbindelser och terrängskillnader. Det finns därför en stor potential i att utveckla området vid Hamnvägen/Fisksätravägen och stärka kopplingarna mellan de befintliga målpunkterna. Samtidigt kan nya mötesplatser och målpunkter skapas inom området.



Projektområdet (inom streckat rött område) omgärdas av många befintliga målpunkter och är därför en viktig och strategisk plats när Fisksätra utvecklas. Nya bostäder och en multiball har stor potential att fungera sammanlänkande mellan de befintliga målpunkterna.

Fisksätra har idag ett relativt ensidigt bostadsbestånd med en stor majoritet hyresräddare i liknande storlek (2:or och 3:or). Det minskar möjligheterna för människor att flytta inom

kommundelen. Nya bostäder med fri upplåtelseform i bostadsstorlekar som till stor del saknas i området idag ökar variationen och utbudet, vilket underlättar för människor att flytta inom Fisksätra.

Ny multihall (idrottshall) i Fisksätra

Kommunstyrelsen beslutade under 2015 att uppdra åt fritidsnämnden att föreslå en ny idrottsanläggning i Fisksätra. En förstudie utredde olika idrottsanläggningar på flera platser i Fisksätra. Fritidsnämnden beslutade 2016 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall med viss friidrottsinriktning med en sprintbana. Anläggningen ska även vara tillgänglig och öppen för andra idrotter. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2017 att den nya hallen ska lokaliseras till ytan vid Hamnvägen.



En tidig illustration över hur en multihall skulle kunna se ut på platsen.

Angränsande projekt

Behovet av att utveckla området vid Hamnvägen påverkas av bland annat att:

- Stockholms läns landsting har planer på att öka turtätheten på Saltsjöbanan. Arbetet är för närvarande vilande i väntan på beslut om ny budget i landstinget. Fisksätra station kan komma att bli en mötesstation med två spår och två perronger vilket skulle skapa bättre kommunikationer till och från kommundelen.
- I det pågående stadsbyggnadsprojektet för Fisksätra entré (Fisksätras norra centrum) planeras för nya bostäder och verksamheter på Fisksätra centrums markparkering. Projekt Hamnvägen innebär ytterligare bostäder och underlag för ett levande lokalcentrum.
- År 2016 antogs en ny detaljplan för Fisksätra marina som möjliggjorde för fler båtplatser och båtförvaring. Vid marinan finns även museum och restaurang. Under 2016 rustades Fisksätra holme upp. Arbete pågår med att tillskapa en

sammanhängande gångväg mellan marinan och Skogsö naturreservat. Ett arbete pågår även med att rusta upp Fisksätra idrottsplats med aktiviteter som efterfrågas.

- Det pågår utredningar för en eventuell upprustning av gång- och cykelförbindelser utmed Fisksätravägen/Fidrvägen.

3 Förutsättningar

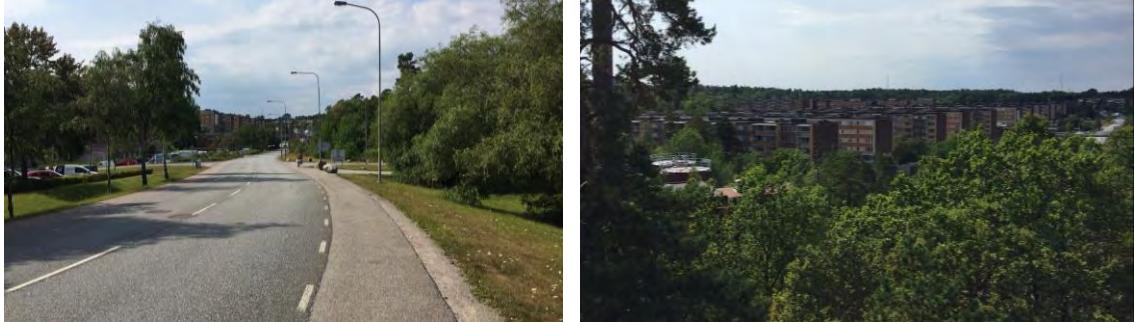
3.1 Området

Projektet omfattar ett område som är cirka 15 000 kvadratmeter stort, beläget nordöst om Fisksätras centrum. Området är beläget norr om Fisksätravägen och Fisksätra värmecentral, söder om Saltsjöbanan och Fisksätra marina. I väster leder Hamnvägen över Saltsjöbanans spår och ner till marinan och Fisksätra holme. I väster ligger även Fisksätraskolan och Fisksätra station på Saltsjöbanan. I öster ligger förskolan Gläntan och Skogsö naturreservat. Projektområdet omfattar del av fastigheten Erstavik 26:1 som ägs av Nacka kommun.



Bilder från platsbesök januari 2017. Till vänster den flacka ytan inom projektområdet närmast Hamnvägen och spårövergången. Till höger syns den mer kuperade delen av projektområdet till vänster i bild, Fisksätravägen och Fisksätra värmecentral till höger.

Marken inom projektet är planlagd som park och gata. Marken är flack i områdets västra del och består främst av en öppen gräsyta och en tillfällig grusad parkeringsplats. I områdets östra del blir terrängen mer kuperad och skogen tätnar. Vatten och avlopp samt dagvattensystem finns utbyggt i närområdet. Ledningar går framförallt i Fisksätravägen men tvärar också över den flacka gräsytan från Fisksätravägen till Fisksätra marina. Delar av projektområdet ligger inom 100 meter från Lännerstasundets strandlinje. När en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskyddet i områdets norra delar.



Bilder från platsbesök augusti 2017. Till vänster Fisksätravägen utmed projektområdet. Till höger vyn över Fisksätra från toppen av berget.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning



Ortofoto över nordöstra Fisksätra. Projektets preliminära avgränsning i rött. Fastighetsgränser i svart.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Fisksätra med omnejd benämnt som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

3.3.2 Översiksplan

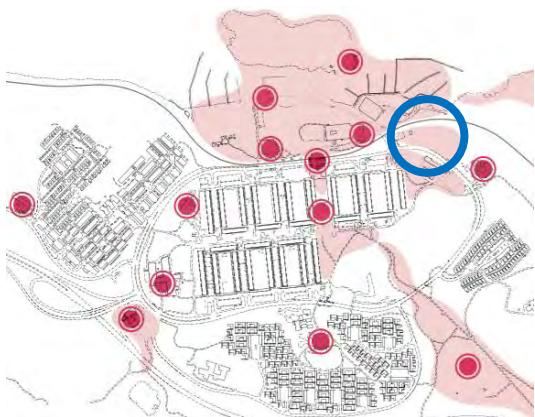
I översiksplanen ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anges som en stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar”. Fisksätra, som är ett av Nackas lokala centrum, anges som en medeltät stadsbebyggelse. Strandområden och bostadsnära grönområden pekas ut som värden att beakta. Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan och Lännerstasundets farled. Det berörs även av riksintresse för energidistribution i form av 220 kV kabel mellan Fisksätra och Gustavsberg.

Översiksplanen anger att Fisksätras befintliga bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men förtäring är lämplig i flera delar. Cirka 450 bostäder och cirka 50 arbetsplatser kan tillkomma till 2020. Ytterligare cirka 300 bostäder och cirka 100 arbetsplatser bör kunna tillkomma genom förtäring till 2030. Vidare anges ett behov av cirka 150 nya förskoleplatser, en utveckling av Fisksätra idrottsplats och en eventuell utbyggnad av befintliga skolor. Översiksplanen pekar på en utveckling av Fisksätra marina med närområde. Efter översiksplanen antogs (2012) har detaljplaner för Lännbohöjden och Fisksätra marina vunnit laga kraft (2014 respektive 2016).

Samråd om en reviderad översiksplan pågick under april-juni 2017. Där anges en förtäring om drygt 700 nya bostäder och 200 arbetsplatser till 2030 i Fisksätra. Den reviderade översiksplanen poängterar även att det finns behov av kulturlokaler och att en utredning pågår för en ny multifunktionell hall med inriktning på friidrott.

3.3.3 Detaljplaneprogram Fisksätra

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs 2013 och ska vara vägledande för utvecklingen i området. I programmet anges bostäder och verksamheter för ytan och projektområdet delas in i två olika etapper. Den västra delen bedöms vara lämplig för bebyggelse i 4–8 våningar och cirka 80 lägenheter (etapp B enligt programmet). Verksamheter och gemensamhetslokaler bör tillåtas i mån av behov och efterfrågan. Programmet anger att det finns en möjlighet att bygga studentbostäder eller liknande. Den östra delen av projektområdet (del av etapp E enligt programmet) bedöms också kunna utvecklas med bostäder och verksamheter, men utvecklingen där är enligt detaljplaneprogrammet beroende av att närliggande värmecentral först flyttar.



Tematiska kartor från detaljplaneprogrammet från 2013. Till vänster befintliga mötesplatser (röda ringar) och potentiella mötesplatser (rosa ytor). Till höger olika typer av föreslagen markanvändning. Blått för bostäder och verksamheter. I båda kartorna är projekt Hamnvägen inringat med en blå ring.

I programmet anges tre strategier för utvecklingen i Fisksätra. Strategierna utgör en grundförutsättning för projekt Hamnvägen. En av strategierna, ”*utreckla stations- och centrumområdet*”, handlar främst om utvecklingen av centrum mellan befintliga flerbostadshus och Saltsjöbanans station och spår. Det är framförallt de två andra strategierna som blir viktiga att beakta i projekt Hamnvägen:

Koppla samman områden och utreckla stråk

Programmet anger att gång- och cykelförbindelserna behöver utvecklas och att gatumiljöerna behöver rustas upp, gärna med fokus på gröna stråk. Fisksätras entréer behöver utvecklas och gestaltas noggrant. Gatorna bör byggas om så att de uppmuntrar till lägre hastigheter. Det finns potential i att överbrygga fysiska barriärer och att genom förbättrade kopplingar öka integrationen och flödet av mäniskor mellan olika områden. Programmet pekar ut att det finns behov av en säkrare och tydligare länk över järnvägen, en mer levande miljö och naturlig koppling mellan centrum och marinan/Skogsö naturreservat. Eventuellt kan även kompletterande parkering för olika behov anläggas i området. Området vid Hamnvägen kan fungera som en länk till en framtida kustpromenad.

Förbättra och förstärk Fisksätras innehåll

Programmet betonar att det är viktigt att öka Fisksätras attraktionskraft och samtidigt värna den profilskapande karaktären i området och det lokala engagemanget som finns. Ny bebyggelse i anslutning till den befintliga bebyggelsen blir en ny årsring där mångfald och variation ska vara ledorden. Bebyggelse i områdets utkanter/entréer (exempelvis vid Hamnvägen) ska länka samman Fisksätras olika delar. Området invid Hamnvägen pekas ut som en möjlig mötesplats som behöver förstärkas.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas i skala, form och uttryck för att inte dominera och förta den befintliga karaktären. Vid centrums utkanter/entréer ska nya hus harmonisera med topografi, gatustruktur och andra formande element. En variation i höjd ger livfulla uppbrott i den befintliga jämnhöga bebyggelsen och skapar attraktiva boendekvaliteter. Fasader, entréer och lokaler ska förtävla centrum och intensifiera kopplingar. Entréplanen ska vara öppna mot omgivande stråk. Byggnaderna ska utföras energieffektivt och miljövänligt.

I programmet poängteras även vikten av växtlighet för en mer estetiskt tilltalande miljö, bättre orienterbarhet, större variation, dagvattenhantering och mikroklimatsfrågor. Att det finns många närboende skapar en efterfrågan på spännande offentliga miljöer. Det lokala engagemanget vad gäller odling lyfts fram. Bristen på ordnade gemensamhetslokaler påtalas och programmet poängterar även att det är viktigt med dialog med lokala näringslivet och verksamhetsutövare.

3.3.4 Gällande detaljplaner

Stadsplan 57 från 1968 omfattar projektområdets norra delar och anger markanvändning park för ytan. Stadsplanen omfattar även Saltsjöbanan norr om området och anger där område för järnvägsändamål.

Stadsplan 229 från 1972 omfattar projektområdets västra delar och anger markanvändning park samt järnvägsändamål vid ytan för Saltsjöbanans spår. I övrigt omfattar stadsplanen Fisksätravägen, spåren och Fisksätra station samt Fisksätraskolan.

Stadsplan 291 från 1979 omfattar projektområdets östra delar och anger markanvändning park för ytan som berörs. Stadsplanen omfattar även det som idag är förskolan Gläntan öster om projektområde och anger där markanvändning allmänt ändamål.

Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.

4 Om projektet

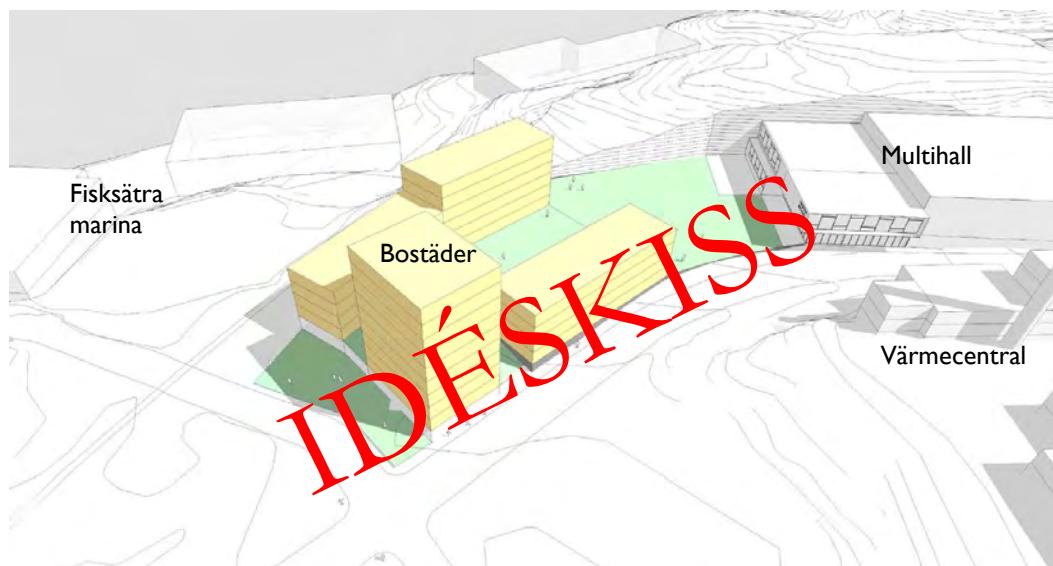
Utgångspunkten är att stadsbyggnadsprojektet ska detaljplaneras med en detaljplan. Utgångspunkten är dock att två separata markanvisningar ska ske, en för bostäderna med eventuella lokaler i bottenvåningen och en för multihallen med tillhörande ytor för verksamheten (läs mer under punkt 4.4 Genomförande). Stadsbyggnadsprojekt ingår i samordningsprojektet för Fisksätra.

4.1 Markanvisning och markreglering

Målet är att efter att detaljplanen har varit på samråd genomföra markanvisning för bostadsbebyggelse i linje med kommunens program för markanvändning att inledas. Även för multihallen ska en markanvisning genomföras parallellt med planarbetet. Läs mer under 4.4 Genomförande.

4.2 Detaljplan

Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som både möjliggör för nya bostäder och en idrottshall/multihall. Utgångspunkten är ett bostadskvarter i områdets västra del och en idrottshall/multihall i områdets östra del men det kan komma att ändras beroende av utredningar under planprocessen.



En tidig volymstudie visar hur ett bostadskvarter (i gult) skulle kunna placeras på ytan mellan Saltsjöbanan och Fisksätravägen. Till höger i bild syns en tidig skiss över multihallen med Fisksätra värmecentral på södra sidan av Fisksätravägen. Placering och utformning kan komma att förändras.

Programmets strategier ska vara vägledande i planprocessen. Det innebär exempelvis att det ska utredas vilka möjligheter som finns för området att fungera sammanlänkande i ett större sammanhang och hur området kan förstärka och förbättra Fisksätras innehåll.

Detaljplanen ska möjliggöra för ett väl utformat gatunät som är lätt att använda med olika trafikslag. Betoning ska ske på att förbättra gång- och cykelförbindelserna. Gator ska planeras och gestaltas för att bidra till en mer stadsmässig karaktär och en trygg och tillgänglig miljö. Bebyggelse bör placeras nära trottoaren för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Byggnader ska använda gatorna som entrérum och bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en ny årsring av bebyggelse i Fisksätra.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanearbeten:

- **Risk** - En riskutredning ska tas fram tidigt för att studera möjligheten till nya bostäder, verksamheter och miljöer som uppmuntrar till stadigvarande vistelse i området. Värmecentralen, Saltsjöbanan och Fisksätravägen utgör exempel på risker. Riskutredningen ska utreda nödvändiga säkerhetsåtgärder som ska regleras i detaljplanen.
- **Verksamhets- och/eller gemensamhetslokaler** – Behovet av verksamhetslokaler och/eller gemensamhetslokaler i bostadshusens bottenvåning ska undersökas. Det finns en stor efterfrågan av lokaler av olika slag i kommundelen och platsen har möjligheten att fungera sammanlänkande mellan centrum och kustområdet. Det finns även möjlighet till platsbildningar/torg intill de nya bostäderna.
- **Boendeform** – Utgångspunkten är att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Under planprocessen ska dock undersökas om det är lämpligt med specifika typer av boenden, exempelvis studentboende.
- **Omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse** – Programmets viljeinriktning för omfattning, placering och gestaltning ska beaktas. Samspelet med befintlig bebyggelse runt projektområdet är viktig och likaså den nya bebyggelsens höjd. Programmet anger som inriktnings 4-8 våningar. En annan viktig aspekt är hur bebyggelsen upplevs från Lännerstasundet. Ett gestaltningsprogram ska tas fram.
- **Multihallens innehåll** – Multihallens innehåll kan komma att justeras i samband med markanvisningen. Det kan innebära konsekvenser för hallens omfattning, utformning och placering. En dialog med intressenter/aktörer för att bygga och driva hallen ska ske parallellt med planprocessen.
- **Buller** - Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning bör tas fram och visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.

- **Dagvatten** – En dagvattenutredning bör tas fram och visa hur dagvatten kan fördröjas och renas inom området.
- **Natur** - En inventering av värdefull vegetation bör ske för att utgöra underlag till en bedömning om det är möjligt att skydda sådan vegetation.
- **Strandskydd** – Strandskydd gäller inte inom området idag men när en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskydd inom delar av området. Detta kan komma att påverka möjligheten att uppföra bebyggelsen. Mellan området och strandlinjen finns dock redan ianspråktagen mark genom Fisksätra marina och Saltsjöbanans spår. Eventuella konsekvenser på utvecklingen av område med avseende på strandskydd utreds under planprocessen.
- **Mark** - I en miljö- och geoteknisk undersökning utreds markens beskaffenhet sett till bergtyp, bergnivå, grundvattennivå och om det förekommer eventuella föroreningar som måste saneras innan bebyggelse är möjligt.
- **Trafik** – Fisksätravägens läge utmed projektområdet kan komma att justeras för att ge plats åt bostäderna och hallen. Projektet ska samordnas med eventuella ombyggnationer av gång- och cykelbanor utmed Fisksätravägen.

Möjligheterna till att utveckla gång- och cykelförbindelserna över Saltsjöbanans spår ska studeras. En gångförbindelse mellan Fisksätra marina och Skogsö naturreservat tillskapas vid vattnet inom ramen för ett annat projekt.

- **Ledningar** – Ledningar i Fisksätravägen och utmed Hamnvägen kan komma att påverkas och behöva justeras utifrån nya väglägen och ny bebyggelse.
- **Avfall** – Behovet av eventuella avfallsanläggningar för olika typer av avfall ska samordnas med angränsande stadsbyggnadsprojekt.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

4.3 Finansiering

I projektet ingår en markanvisningsprocess med tillhörande avtal enligt kommunens markprogram och en detaljplan med tillhörande utredningar och avtal. Då projektet ska markanvisa kommunal mark för cirka 80 lägenheter så förutsätts projektet gå med vinst.

4.4 Genomförande

För att genomföra detaljplanen ska del av fastigheten Erstavik 26:1 markanvisas för att möjliggöra exploatering i enlighet med planprogrammet. Markanvisningen för bostäder ska ställa krav på cirka 80 bostäder och eventuellt verksamhetslokaler i bottenvåningen. Anvisning av mark för multihallen med tillhörande ytor föregås av att kommunen anordnar en marknadsdialog med potentiella aktörer. Marknadsdialogen är ett sätt för kommunen att diskutera ett lämpligt upplägg inför markanvisningen. På så vis kan kommunen säkerställa att kraven i markanvisningen blir fördelaktig för båda parter. Under planprocessen och marknadsdialogen kommer anvisningsförfarandet för hela projektet att studeras vidare.

Utgångspunkten med separata markanvisningar för bostäderna respektive multihallen kan komma att förändras. Det ska även studeras på vilket sätt marken ska anvisas.

4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Fisksätrabor och andra som verkar i Fisksätra ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Fisksätra. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad.

5 Risker

Området gränsar till Saltsjöbanan och Fisksätra värmecentral som båda kan påverka möjligheterna till utveckling av området. Saltsjöbanan medför buller och urspärningsrisk. Projektet är delvis beroende av hur Fisksätra värmecentral kommer att utvecklas i framtiden. Vattenfall driver anläggningen som ägs av Stena fastigheter. Fisksätra värmecentral medför transporter med farligt gods, skyddsavstånd och utsläpp av luftföroreningar. Riskerna med värmecentralen kan medföra svårigheter att införa markanvändning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det innebär att det inom delprojekt detaljplan behöver klargöras i vilken utsträckning det är möjligt med olika typer av markanvändning. Riskfrågorna studeras därför tidigt i projektet.

Det finns även risker förknippade med markanvisning av multihallen. Det gäller att en aktör som bygger och förvaltar anläggningen knyts till projektet under planprocessen.

6 Ekonomi, vad kostar det?

För projektet kommer intäkter uppkomma i samband med kommunens försäljning av mark. I den intäkt projektet får in via markanvisningen så är det tänkt att kommunens kostnader för egen personal, planläggning, exploateringsbidrag samt lantmäterikostnader ska ingå. Explotörer ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark.

De allmänna anläggningar som ska byggas ut inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt är ombyggnation av delar av Fisksätravägen och Hamnvägen för att stärka stråket för gående och cyklister. Denna kostnad kommer att betalas av exploitörerna och ingå i det pris anbudslämnaren ger.

I dagsläget har projektet en budget på 3,7 miljoner kr. Av budgeten härrör 2,2 miljoner kr för detaljplanearbetet, 1 miljon kr för projektledning samt 0,5 miljoner kr för markanvisningsprocess. Budget för hela projektet begärs efter att markanvisningen är färdig och en eller flera byggaktörer är utsedda för bostäderna och multihallen. Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

7 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2017-2019
Markanvisning bostäder	2018
Markanvisning multihall	2017-2019
Förstudie	2018-2019
Projektering	2019-2020
Utbyggnad	2020-2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Thomas Magnusson
Planarkitekt



2017-08-30

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/110-251

Kommunstyrelsen

**Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nacka Strand,
Norra branten, detaljplan I och 2****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 1 med Nacka 13:79 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 2 med Nacka 369:32 AB i likvidation.

Sammanfattning

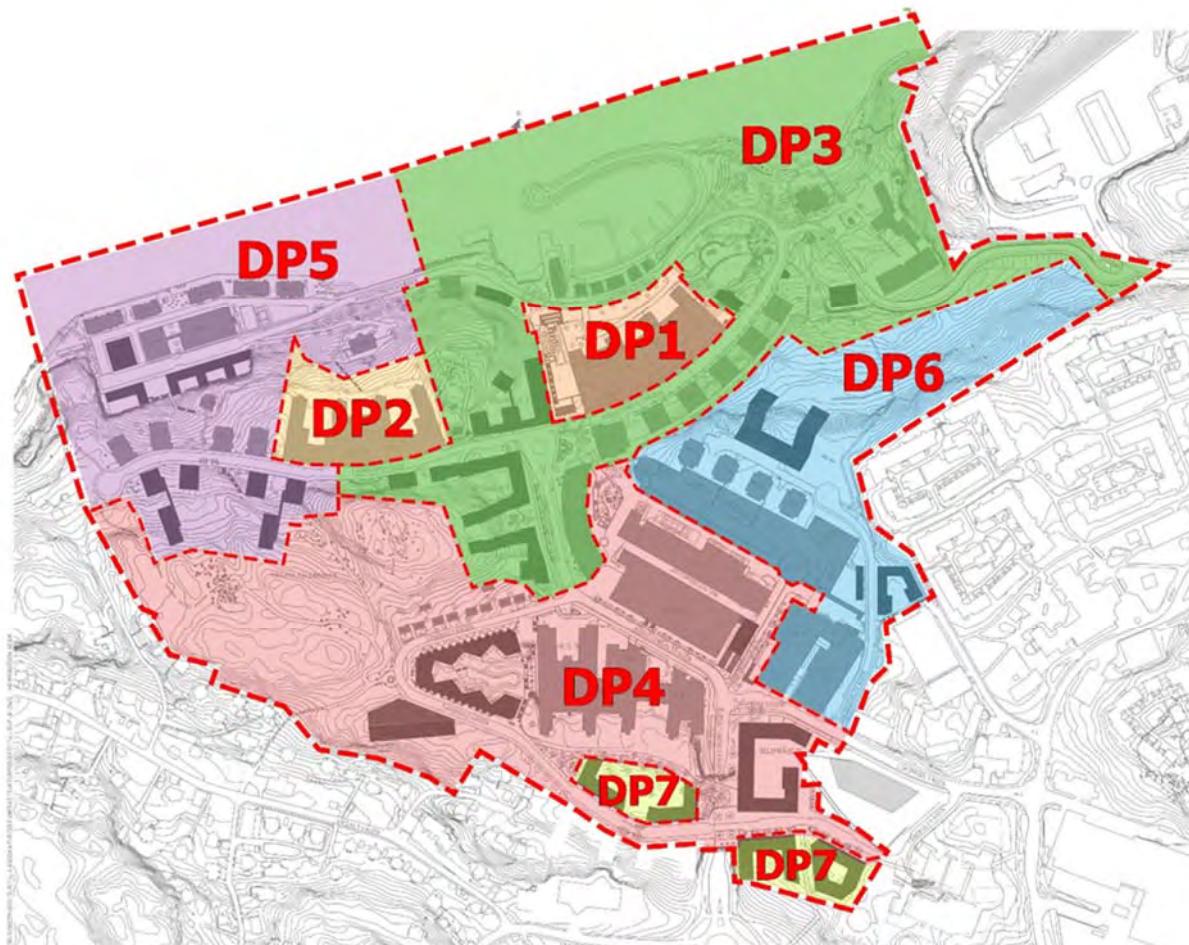
Kommunfullmäktige beslutade om exploateringsavtal för DP 1 och DP 2 i Nacka Strand 2015-04-27. Genom två tilläggsavtal, ett till respektive exploateringsavtal, avses att parterna ska reglera följande:

- Utformningen av Övre Torget intill JV Svenssons Torg ändras något.
- Snedbanehissen mellan JV Svenssons Torg och restaurang J färdigställs av säkerhetsskäl efter att intilliggande byggnad har rivits och nybyggnad skett, senast fyra år efter att detaljplan 3 vunnit laga kraft.
- Vid vilken tidpunkt som exploateringsbidrag från DP 1 och DP 2 till DP 3 respektive DP 4 ska erläggas till Kommunen.

Ärendet

I Tilläggsavtalet

I.1 De aktuella detaljplanerna DP 1 och DP 2



Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och Detaljplan 2 (DP 2) har vunnit laga kraft. Detta ärende avser två tilläggsavtal, ett till exploateringsavtalet för DP 1 och ett till exploateringsavtalet för DP 2. Tilläggsavtalet reglerar bland annat fördelningen av exploateringsbidraget från DP 1 och DP 2 mellan de två detaljplanerna DP 3 och DP 4.

I.2 Tilläggsavtal för DP 1

Exploateringsavtalet för DP 1 har ingåtts med Nacka 13:79 AB. Bolaget ägs av Carlyle. Fastigheten har sedan sålts och ägs av Carlyle och Skanska tillsammans. Nacka 13:79 AB är fortfarande part i exploateringsavtalet. Tilläggsavtalet reglerar vissa punkter i exploateringsavtalet:



Övre Torget ligger intill JV Svenssons Torg. Tilläggsavtalet innehåller att utformningen ändras något jämfört med tidigare avtal efter kommunens bearbetning av förslaget.

Av säkerhetsskäl överförs ansvaret för att färdigställa snedbanehissen på exploaterönen Tobin som ska riva och bygga intilliggande byggnad. Snedbanehissen ska vara färdigställd och slutbesiktigad fyra år efter att DP 3 vinner laga kraft.

Exploaterönen ska ge ett exploateringsbidrag till utbyggnad av allmänna anläggningar inom DP 3 och DP 4 enligt exploateringsavtalet. I tilläggsavtalet regleras att utbetalningen ska ske i två klumpsummor 90 dagar efter att DP 3 respektive DP 4 vinner laga kraft. Storleken på bidraget är 22 819 200 kr varav 9 812 256 kr fördelar till DP 3 och 13 006 944 kr till DP 4.

I.3 Tilläggsavtal för DP 2

Exploateringsavtalet för DP 2 har ingåtts med Nacka 369:32 AB i likvidation, som ägs av Oscar Properties. Att bolaget är i likvidation innehåller att bolaget ska avvecklas när det har fullgjort sina skyldigheter enligt till exempel detta avtal. I detta tilläggsavtal regleras endast en sak, nämligen vid vilket tillfälle som exploaterönen ska utbetalala exploateringsbidrag till utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka Strand DP 3 och DP 4, vilket exploaterönen tidigare har förbundit sig att göra i exploateringsavtalet. I tilläggsavtalet regleras att utbetalningen ska ske i två klumpsummor 90 dagar efter att DP 3 respektive DP 4 vinner laga kraft. Storleken på bidraget är 17 628 800 kr varav 7 580 384 kr fördelar till DP 3 och 10 048 416 kr till DP 4.

2 Ekonomiska konsekvenser

Tilläggsavtalet reglerar en smidig utbetalning av exploateringsbidraget så att inte kommunen tvingas vänta på betalning till det att såväl DP 3 och DP 4 har vunnit laga kraft. Vidare utbetalas exploateringsbidragen vid en bestämd tidpunkt oaktat om motsvarande kostnad har hunnit upparbetats i DP 3 respektive DP 4.

3 Konsekvenser för barn

Tilläggsavtalet har inga nämnvärda konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 1
2. Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 2

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nils Tunving
Projektledare

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad ”**Kommunen**”, och Nacka 13:79 AB, org. nr 556959-1406, nedan kallad ”**Exploatören**”, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 1 i Nacka kommun, daterat den 11 maj 2015.

§ 1 Bakgrund

Kommunen och Exploatören har den 11 maj 2015 ingått exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 1 i Nacka, nedan kallat ”**Exploateringsavtalet**”. Sedan dess har fastigheten Sicklaön 13:79 överlätts och ägs av Bostadsrättsförening The View, org. nr 769630-9702. Exploatören är dock alltjämt part i Exploateringsavtalet.

§ 2 Konstruktion och fastighetsbildning Augustendalsvägen

Parterna är överens om följande revidering av Bilaga 3b till Exploateringsavtalet; ”Underlag för konstruktion och fastighetsbildning Augustendalsvägen”: ”*Principdetalj skärning väg och frischakt 20150315*” ersätts med alternativ principlösning enligt Bilaga 1. Konstruktionen byggs därmed om så att hus och väg separeras, vilket underlättar ansvarsfördelning och inplacering av fastighetsgräns.

§ 3 Utformning av Övre torget

Övre torget ligger intill JV Svenssons torg. Parterna är överens om att punkt 3.1 i Bilaga 7 till Exploateringsavtalet avseende utformning av Övre torget ska ändras och ersättas med vad som anges i bilagt utdrag från systemhandling för Norra Nacka Strand, Delplan 3, daterad 2017-08-30, se Bilaga 2.

§ 4 Färdigställande av snedbanehiss

Kommunen och Exploatören är, med ändring av vad som framgår av Bilaga 7 till Exploateringsavtalet, punkt 3.3, under rubriken ”Utförandekrav”, överens om följande. Färdigställande av snedbanehissen ska ske senast den 31 december 2022. Färdigställande senast angivet datum förutsätter att detaljplanen för Delplan 3 vinner laga kraft senast den 31 december 2018. Om så inte är fallet ska senaste dag för färdigställande flyttas fram i tiden i motsvarande tid som lagakraftvinnandet av nämnd detaljplan dröjer. Om snedbanehissen inte är färdigställd och slutbesiktigad den 31 december 2022, eller den senare dag som fastställs enligt ovan, utgår därefter vite om 100 000 kr per månad.

Entreprenaden ska samordnas med genomförandeplaneringen för detaljplanen för Norra Nacka Strand, Delplan 3. I det fall sådan samordning innebär att färdigställandetiden angiven ovan inte kan innehållas ska vite inte utgå, parterna ska i sådant fall istället överenskomma om skäl tidsförlängning av färdigställandetiden.

§ 5 Exploateringsbidrag allmänna anläggningar inom Nacka Strand

Exploatören har tagit del av systemhandling för Norra Nacka Strand, daterad 2017-08-30, i de delar som denna rör allmänna anläggningar inom Delplan 3 och Delplan 4. Parterna är i enlighet med punkt 8.2, andra stycket, första meningen, i Exploateringsavtalet överens om att Exploatörens exploateringsbidrag/delbidrag från Delplan 1 till allmänna anläggningar inom Delplan 3 och Delplan 4

ska omfatta i systemhandlingen angivna allmänna anläggningar inom nämnda delplaner som Kommunen utför.

Exploatören ska som delbidrag från Delplan 1 till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom Delplan 3 och Delplan 4 enligt nämnd systemhandling, utge ett belopp om totalt tjugotvå miljoner åttahundranittusentvåhundra (22 819 200) kronor (beräknat utifrån 28 524 kvm ljus BTA x 800 kronor =). Delbidraget fördelas på Delplan 3 med nio miljoner åttahundratolvusentvåhundrafemtiosex (9 812 256) kronor och på Delplan 4 med tretton miljoner sextusenniohundrafyrtiofyra (13 006 944) kronor.

Ovan stadgat delbidrag ska erläggas till Kommunen enligt följande:

- Exploatören ska senast nittio dagar (90) dagar efter det att detaljplanen för DP3 vinner lagakraft erlägga hela delbidraget hänförligt till DP3, d.v.s. 9 812 256 kr, till av Kommunen anvisat bankkonto.

- Exploatören ska senast nittio dagar (90) dagar efter det att detaljplanen för DP4 vinner lagakraft erlägga hela delbidraget hänförligt till DP4, d.v.s. 13 006 944 kr, till av Kommunen anvisat bankkonto.

§ 6 Övrigt

Exploateringsavtalet ska, utöver de ändringar och tillägg som framgår av detta tilläggsavtal, gälla oförändrat.

Detta tilläggsavtal till Exploateringsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Nacka den den
För Nacka kommun För Nacka 13:79 AB

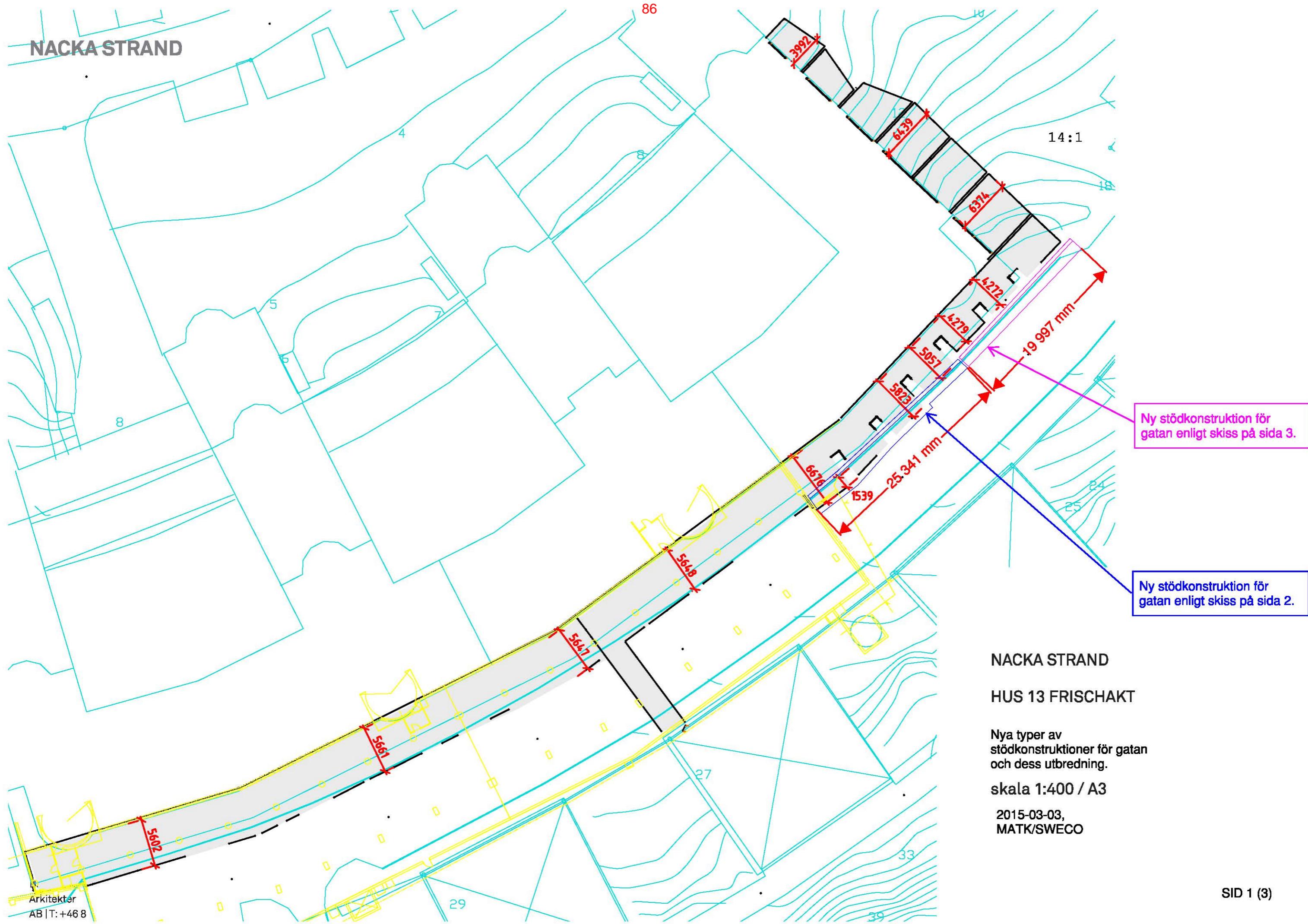
.....
Mats Gerdau Namn
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton Namn
Exploateringschef

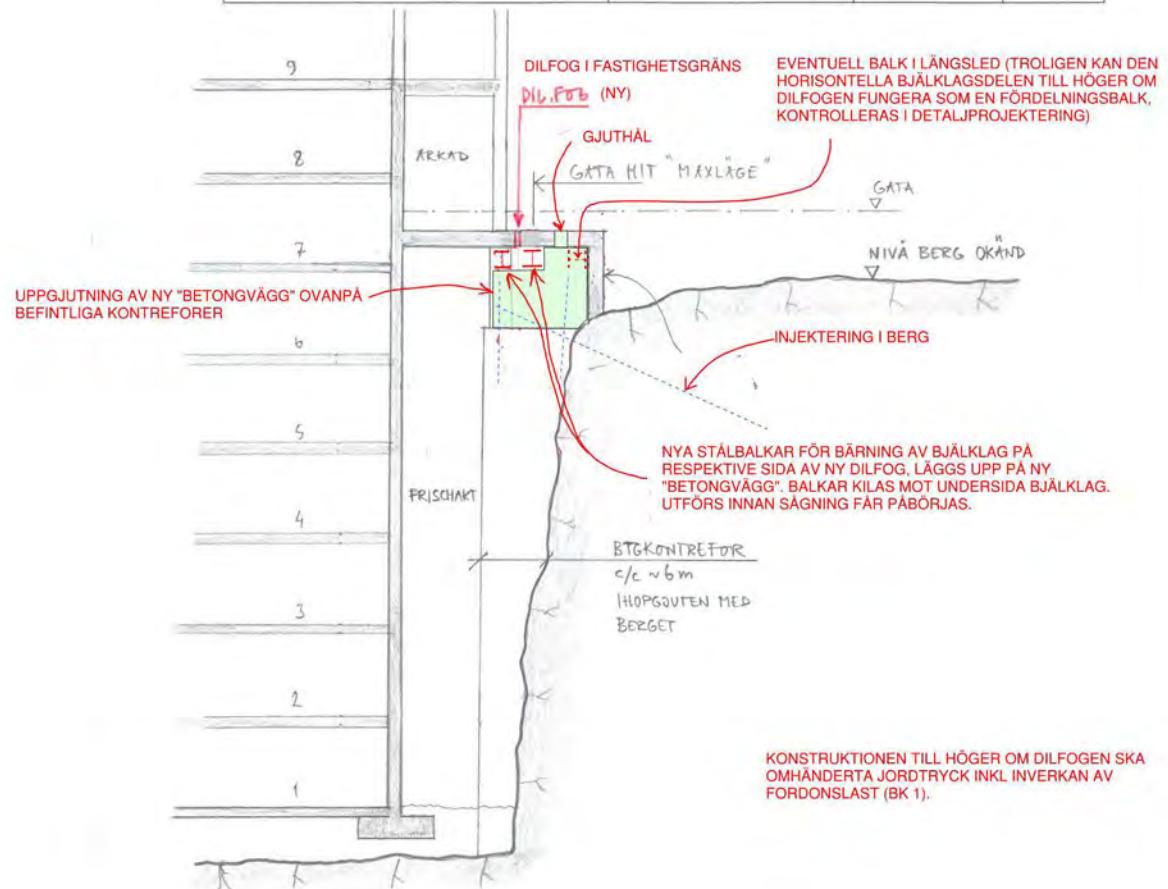
Bostadsrättsföreningen The View bekräftar härmed att föreningen har tagit del av detta tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 1 i Nacka kommun.

..... den
För Bostadsrättsföreningen The View

3(3)



	Datum	Uppdragsnr	Sidnr
Namn:	Granskad	Bilega nr	



THEO80 MILJÖODGODT PAPER, LICENSNUMMER 344 014

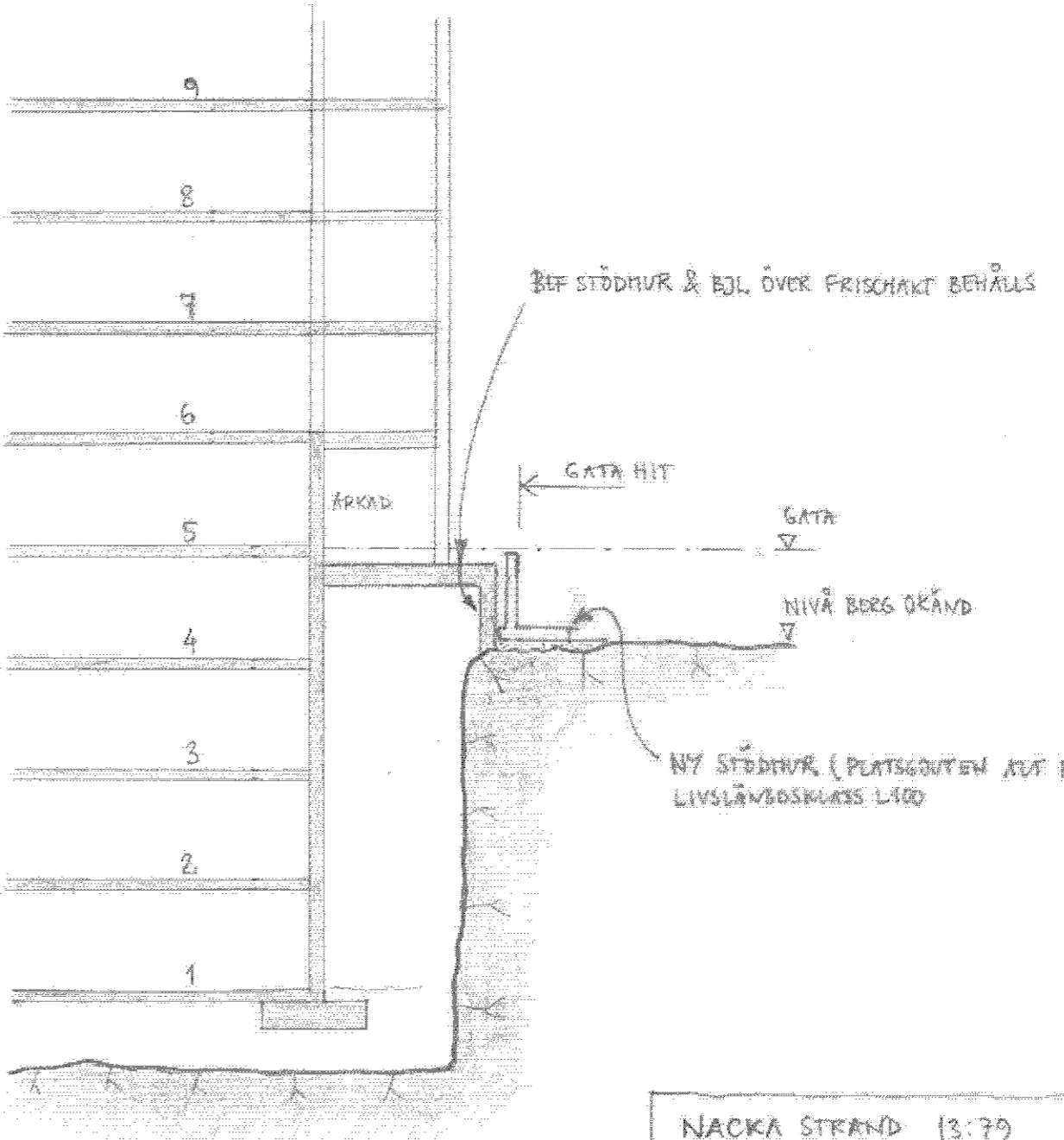
EXAKT UTBREDNING AV DUNNA LÖSNINGSPRINCIP REDOVISAS DÄR KOMPLETT INMÄTNING ERHÄLLS.

NÄCKA STRAND 13:79

PRINCIPLÖSNING NY SEPARERAD STÖDKONSTRUKTION FÖR GATA DÄR GATAN LIGGER OVNÄFÖR FRISCHAKT

2017-03-09 /MATK, SWECO

	Datum	Uppdragsgör	Sediv
Namn	Grafskod	Bilaga nr	



NACKA STRAND (3:79)

PRINCIPLÖSNING NY STÖDKONSTRUKTION
FÖR GATA DÄR FRISCHAKT LIGGEL
VID SIDAN AV GATAN

2015-02-26 / MARK, SWECO

REF: T16P0104.dwg L10-P001_TF.dwg A_nya_hus_Nacka_Strand.dwg idxr200-A1.dwg konnektionslinjer-200.dwg L-entreprenadgräns.dwg L16-P1001.dwg PK hela nacka strand 2014_rev.dwg E-63-P001.dwg T16P0101.dwg Of figur-1_200.dwg L10-P00

1

TECKENFÖRKLARING

Se ritning L-16-T-001.

HÄNVISNINGAR

Se handlingsförteckning och Rambeskrivning

K-handlingar, E-handlingar, T-handlingar, VA-handlingar och Dagvattenhandlingar.

KOORDINATSYSTEM
PLAN: SWEREF 99 18 00
HÖJD: RH 2000



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
SYSTEMHANDLING			DATUM 2017-03-09	
NACKA STRAND INFRASTRUKTURPROJEKTET MARKPLANERINGSPLAN M. PLANTERING & UTRUSTN.			ANSVARIG PETER EKROTH	
			SKALA 1:200	
UPPDAG 3780075000	RITAD/KONSTR AV BERGENSTRAND	HANDELLAGGARE A BERGENSTRAND	NUMMER L-16-P-133	BET

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad ”**Kommunen**”, och Nacka 369:32 AB i likvidation, org. nr 556959-1349, nedan kallad ”**Exploatören**”, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 2 i Nacka kommun, daterat den 11 maj 2015.

§ 1 Bakgrund

Kommunen och Exploatören har den 11 maj 2015 ingått exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 2 i Nacka, nedan kallat ”**Exploateringsavtalet**”.

§ 2 Exploateringsbidrag allmänna anläggningar inom Nacka Strand

Exploatören har tagit del av systemhandling för Norra Nacka Strand, daterad 2017-08-30, i de delar som denna rör allmänna anläggningar inom Delplan 3 och Delplan 4. Parterna är i enlighet med punkt 7.2, andra stycket, första meningen, i Exploateringsavtalet överens om att Exploatörens exploateringsbidrag/delbidrag från Delplan 2 till allmänna anläggningar inom Delplan 3 och Delplan 4 ska omfatta i systemhandlingen angivna allmänna anläggningar inom nämnda delplaner som Kommunen utför.

Exploatören ska som delbidrag från Delplan 2 till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom Delplan 3 och Delplan 4 enligt nämnd systemhandling, utge ett belopp om totalt sjutton miljoner sexhundratjugoåttatusenåttahundra (17 628 800) kronor (beräknat utifrån 22 036 kvm ljus BTA x 800 kronor =). Delbidraget fördelas på Delplan 3 med sju miljoner femhundraåttiotusentrehundraåttiofyra (7 580 384) kronor och på Delplan 4 med tio miljoner fyrtioåttatusenfyrahundrasexton (10 048 416) kronor.

Ovan stadgat delbidrag ska erläggas till Kommunen enligt följande:

- Exploatören ska senast nittio dagar (90) dagar efter det att detaljplanen för Delplan 3 vinner lagakraft erlägga hela delbidraget hänförligt till Delplan 3, d.v.s. 7 580 384 kr, till av Kommunen anvisat bankkonto.

- Exploatören ska senast nittio dagar (90) dagar efter det att detaljplanen för Delplan 4 vinner lagakraft erlägga hela delbidraget hänförligt till Delplan 4, d.v.s. 10 048 416 kr, till av Kommunen anvisat bankkonto.

§ 3 Övrigt

Exploateringsavtalet ska, utöver de ändringar och tillägg som framgår av detta tilläggsavtal, gälla oförändrat.

Detta tilläggsavtal till Exploateringsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Nacka 369:32 AB i likvidation

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namn

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

.....
Namn

tKommunstyrelsen

Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, delplan 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med

- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

Sammanfattning

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 3 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalet såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalet är mycket juridiskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och tekniskt komplicerat eftersom området är byggt av en ensam ägare så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras. Ibland krävs tredimensionell fastighetsbildning.

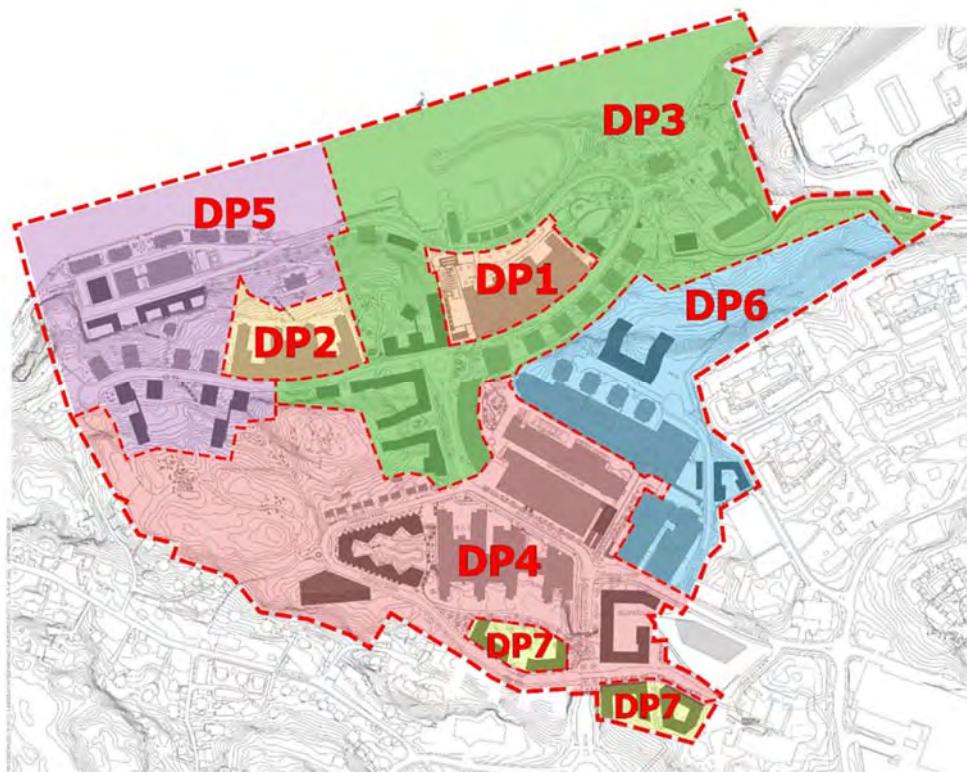
Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och exploaterarna betalar detta. Säkerheter för att ekonomiskt säkerställa kommunens arbeten har utstälts av bolagen. I syfte att säkerställa att kommunen får en motpart skapar exploaterarna ett exploateringsbolag. Exploaterarna blir genom avtal skyldiga att samverka med kommunens utbyggnad. Även andra fastighetsägare i området ingår separata avtal relaterade till utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen samordnar transporter, tidplan med mera.

Kommunens projektbudget är inte särskilt omfattande eftersom Exploateringsbolaget betalar utbyggnaden. En markförsäljning av 120 kvm kommunal mark ger en projektbudget som bedöms vara i balans. Kommunen övertar mark som blir allmän plats vilket sker utan kostnad för kommunen.

I syfte att minska risken för avtalsbrott har kommunen infört vitesbestämmelser kopplade till för kommunen särskilt viktiga åtaganden. Exempelvis skyddar viden naturmark och preciserar en god utformning av byggnader, bergskärningar, vegetationstak med mera. Ett särskilt stort vite är kopplat till exploaterarnas skyldighet att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt avtalet vid fastighetsöverlåtelse. Detta syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid även vid ändrade ägarförhållanden.

Ärendet

Föreslagen detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3





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

Den föreslagna detaljplanen för Norra Nacka Strand ger underlag för ett kommunalt övertagande av gator, park och naturmark, ledningar med mera eftersom sådana anläggningar idag är enskilt ägda och ligger på kvartersmark. Detaljplanen lyfter fram grönsambandet längs vattnet och avsätter naturmark för detta samt parkmark för rekreation. Planen ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten jämfört med dagens situation genom en dagvattendamm som renar dagvattnet och lokalt omhändertagande på kvartersmark såsom gröna tak. Området kommer att bli betydligt mera barnvänligt vilket beskrivs i tjänsteskrivelsen om DP3 (se separat tjänsteskrivelse). Planen ger förutsättningar för ett gemensamt användande av det stora Torggaraget för boende, arbetande och besökare. Därmed kan parkering på gatorna undvikas.

Detaljplanen föreskriver att byggnaderna ska ansluta väl till befintlig marknivå för att motverka drastiska sprängningsarbeten som skulle kunna vara ekonomiskt lönsamma för exploateren. Detta regleras i detalj i det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

En mycket komplex exploatering

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

Genomförandet är komplext och mycket tekniskt komplicerat vilket återspeglas i exploateringsavtalet. Huvudanledningen till detta är att när Nacka Strands gator och byggnader uppfördes var det en privat exploatering, varför det ansågs acceptabelt att gator och gångvägar vilar på byggnader m.m. I och med att kommunen övertar gator och andra anläggningar kan en sådan lösning i flertalet fall inte längre accepteras. I några fall kommer konstruktionerna därför att separeras, i andra fall regleras ansvarsförhållandena genom det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

Ett annat exempel som gör exploateringen komplicerad är att ett de flesta fastighetsregleringar kommer att krävas för att åstadkomma ändamålsenliga fastighetsgränser. Bland annat är det så att gator och torg som är belägna ovanpå Torggaraget och Ellenviksgaraget kräver en tredimensionell fastighetsbildning för att åstadkomma att ovanliggande gator ligger på kommunal mark och garage på kvartersmark.

Exploateringen ska vidare genomföras i ett område där människor bor och arbetar, där verksamheter bedrivs vilket innebär komplexa hänsynstaganden. Detta återspeglas också i de förhandlingar med olika parter som föregått avtalen.

Exploateringen är också juridiskt komplicerad, eftersom de fastigheter, bolag och bostadsrättsföreningar som deltar i eller påverkas av exploateringen behöver knytas upp i genomförandet med avtal som följer exploateringsavtalet. Huvudprincipen måste vara att alla nuvarande och framtida exploaterörer inom området träffas av exploateringsavtalet i relevanta delar. För att möjliggöra exploateringen och underlätta det komplicerade genomförandet, både tekniskt och fastighetsrättsligt, givet de nya ägarförutsättningarna har kommunen ställt krav på en motpart, ett exploateringsbolag, att kommunicera och lösa frågor under exploateringen. Detta innebär en dubbel avtalsstruktur för att säkerställa att exploateringsbolaget kan fullgöra sina åtaganden gentemot fastighetsägarna. Nedan följer en närmare beskrivning av avtalen och avtalsstrukturen.

Vilka deltar i exploateringen?

Illustration 1 nedan visar hur fastighetsgränser och ägande ser ut vid exploateringsavtalets ingående. För närmare beskrivning av tilltänkta fastighetsregleringar hänvisas till Bilaga 3 till Exploateringsavtalet.

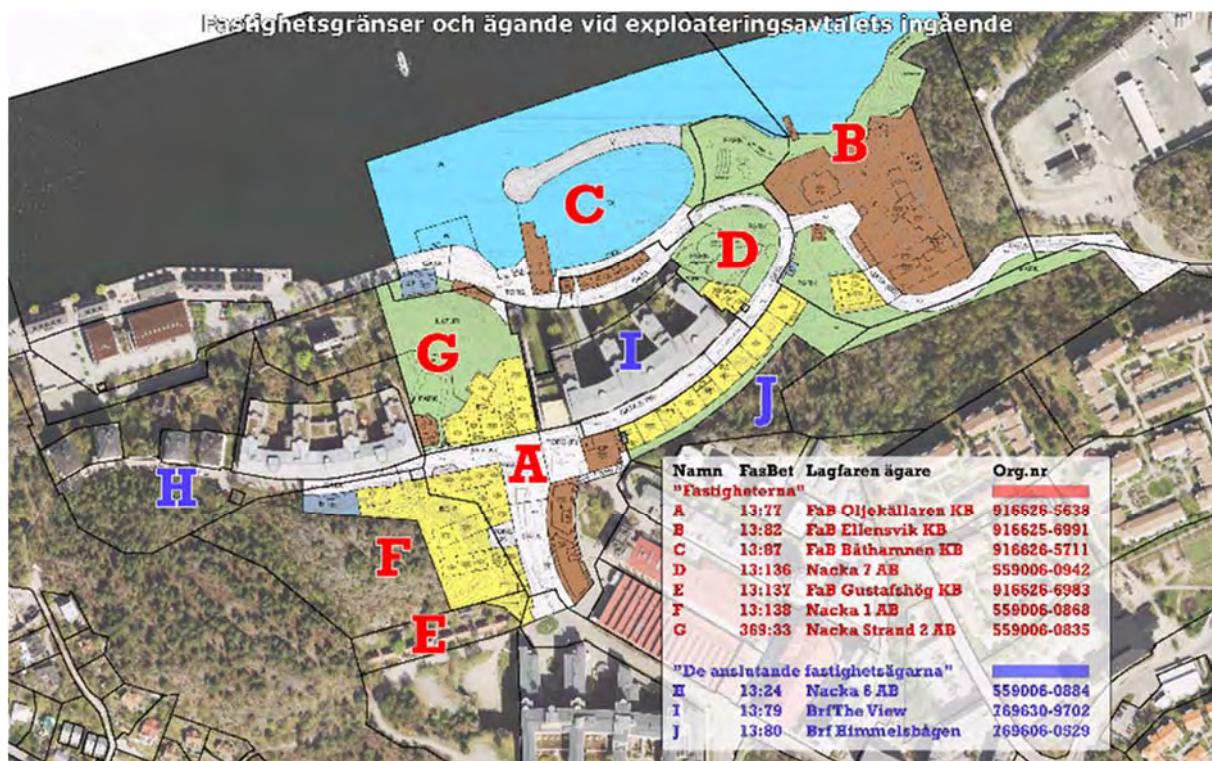


Illustration 1



Övergripande beskrivning av avtalsstrukturen kopplad till detaljplanen

Som framgår ovan är exploateringen av Nacka Strand DP3 i flera hänseenden komplex, vad gäller såväl genomförande av allmänna anläggningar som fastighetsägande, eftersom ett flertal fastighetsägare berörs av detaljplanen. Härtill krävs som sagt att fastighetsgränser ritas om för att exploateringen ska kunna genomföras.

För att detaljplanen ska kunna genomföras på avsett sätt är det viktigt att säkerställa att de olika fastighetsägarna inom detaljplaneområdet arbetar gemensamt med kommunen för att genomföra exploateringen, trots att dessa fastighetsägare har delvis olika intressen. För kommunens vidkommande är det framför allt viktigt att säkerställa att kommunen har en stark motpart att kommunicera med och lösa de praktiska frågor som uppkommer under genomförandet av kommunens åtaganden om utbyggnad av allmänna anläggningar, vatten och avlopp med mera.

Med tanke på ovan nämnda omständigheter har kommunen uppställt som krav mot de exploaterande fastighetsägande bolagen, att dessa skapar ett gemensamt exploateringsbolag som kommunen kan ingå exploateringsavtalet med. Tanken är således att Kommunen i princip ska kunna hantera samtliga frågor som är kopplade till exploateringen i samråd med exploateringsbolaget, istället för att behöva hantera frågor med var och en av de inblandade fastighetsbolagen.

För att kommunen och exploateringsbolagets samarbete inom ramen för exploateringsavtalet ska bli effektivt, krävs dessutom att det är tydligt reglerat att de bolag som äger fastigheter inom DP3 har en skyldighet att tillse att exploateringen enligt DP3 och exploateringsavtalet kan genomföras. Detta är något som hanteras i ett sidoavtal till exploateringsavtalet (se bilaga 4 till exploateringsavtalet) i vilket kommunen, exploateringsbolaget och de bolag som äger fastigheter inom DP3 kommer utgöra avtalsparter. Inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet så åtar sig de fastighetsägande bolagen bl.a. att inte motverka exploatering i enlighet med DP3, samtidigt som de fastighetsägande bolagen också ger fullmakt åt exploateringsbolaget att hantera exploateringen för deras räkning. Därigenom säkerställs att kommunen får en stark motpart, som har möjlighet att fatta beslut om i stort sett hela detaljplaneområdet.



Illustration 2 Avtalsstruktur Norra Nacka Strand DP 3

Vad gäller sådana fastighetsägare inom detaljplaneområdet som inte ska genomföra någon exploatering av sin mark, har kommunen ingått separata avtal som i huvudsak syftar till att möjliggöra genomförandet av allmänna anläggningar. Dessa avtal utgör bilagor till exploateringsavtalet. Se mer om detta nedan under "Övriga avtal".

Risker under exploateringen och hur dessa hanteras i avtalet

Viten kopplade till kärförpliktelser

I samband med exploateringar finns alltid en risk för att inblandade exploaterare frångår vad kommunen och exploaterarna har kommit överens om i ett exploateringsavtal. En exploaterars incitament till att bryta mot en avtalsförpliktelse torde i de flesta fall ha ekonomiska motiv.

För att stävja att de involverade fastighetsbolagen gör sig skyldiga till avtalsbrott innehåller fastighetsutvecklingsavtalet en rad bestämmelser som innebär att viden utfaller till kommunen om ett fastighetsbolag skulle frångå kärförpliktelser i exploateringsavtalet. Som exempel kan nämnas att viden utfaller om (1) exploaterarna skulle frångå den överenskomna



dagvattenlösningen, (2) frångå överenskommelsen om att vegetationstak ska byggas i viss utsträckning, (3) om bergskärning sker i större utsträckning än vad kommunen finner acceptabelt, eller (4) om skyddsvärda träd skulle skadas under exploateringen.

Såväl exploateringsavtalet som fastighetsutvecklingsavtalet innehåller härutöver en bestämmelse som innebär att kommunen har rätt till skadestånd i den mån som ett avtalsbrott skulle innebära att den faktiska skadan som kommunen drabbas av är större än det vite som utfaller.

Skydd vid ändrande ägarförhållanden

Detaljplanen (DP3) blir bindande även mot eventuella framtida ägare till fastigheter inom detaljplaneområdet när beslutet vinner laga kraft. Detta innebär att även framtida fastighetsägare inom detaljplaneområdet har att förhålla sig till regleringar som framgår av detaljplanen om denne önskar utveckla sin fastighet i framtiden. I fråga om exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet – som innehåller flertalet detaljregleringar om hur exploateringen av detaljplaneområdet ska hanteras – så blir dessa två avtal emellertid inte automatiskt bindande för framtida fastighetsägare.

Det är mot ovanstående bakgrund mycket viktigt att kommunen kan känna sig trygg i att även framtida fastighetsägare, som exempelvis de bostadsrättsföreningar som bildas inom detaljplaneområdet, också har att följa de överenskommelser som kommunen har kommit överens om med exploateringsbolaget och de nuvarande fastighetsägarna. För att säkerställa detta har de nuvarande fastighetsägarna, inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet, åtagit sig att se till att framtida fastighetsägare ingår ett så kallat hängavtal med kommunen som innebär att även dessa blir skyldiga att följa exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet.

För att säkerställa att de nuvarande fastighetsägarna fullgör förpliktelserna att tillse att framtida fastighetsägare ingår hängavtalet med kommunen har ett omfattande vite kopplats till denna bestämmelse. Om ett fastighetsbolag skulle överläta äganderätten till sin fastighet (eller del av sin fastighet) utan att beakta denna bestämmelse, så ska det fastighetsbolag som frångår bestämmelsen därför utge ett vite om 50 000 000 kr till kommunen.

Säkerheter bakom avtalet

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

Vad gäller erläggande av tunnelbaneersättning har ett belopp uppgående till 23 766 850 kr redan erlagts av exploateringsbolaget i samband med undertecknade av exploateringsavtalet. Det kan påpekas att kommunen är skyldig att återbeta detta belopp om DP3 inte skulle



vinna laga kraft. Tunnelbaneersättningen, som har erlagts, är preliminär och justeras när ansökan om bygglov har godkänts.

Gällande säkerhet för övriga förpliktelser i exploateringsavtalet har en bolagsgaranti utställdts av CEREP Sweden D AB. Denna innebär att bolaget så som för egen skuld – upp till ett belopp om 130 000 000 kr – garanterar att Exploateringsbolaget kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Säkerheten är framförallt tänkt att säkerställa att allmänna anläggningar kan byggas ut som planerats.

Även bakom fastighetsutvecklingsavtalets förpliktelser har kommunen uppställt krav på att säkerhet utställs av de fastighetsbolag som kommer att exploatera inom DP3. Även i denna del har CEREP Sweden D AB, så som för egen skuld – upp till ett belopp om 40 000 000 kr – garanterat att de fastighetsbolag som sammantaget tilldelas ca 97 procent av de byggrätter som tillskapas inom DP3, kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt fastighetsutvecklingsavtalet. Denna säkerhet är framförallt tänkt att säkerställa att kommunen, vid behov, ska kunna kräva in de viten som framgår av fastighetsutvecklingsavtalet.

För att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta bolagsgarantin i anspråk mot CEREP Sweden D AB, har kommunen begärt att exploateringsbolaget presenterar en utredning från tredje man som syftar till att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta säkerheten i anspråk om detta skulle krävas.

Eftersom det redan på förhand har varit känt att den fastighetsägare som äger majoriteten av fastigheterna inom DP3 (Carlyle Group) avser att överläta de relaterade fastighetsbolagen till en annan aktör (Tobin Properites), har denna fråga redan i förväg hanterats. I samband med att fastighetsbolagen byter ägare, är därför ovan nämnda säkerheter bakom såväl exploateringsbolaget som fastighetsutvecklingsavtalet (totalt uppgående till 170 000 000 kr) tänkt att utställas av bolaget Peasgood Nonsuch AB istället för CEREP Sweden D AB. Även vad gäller Peasgood Nonsuch AB har kommunen begärt att tredje man uttalar sig i syfte att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta säkerheten i anspråk om detta skulle krävas.

Det kan påpekas att vad gäller vissa av fastighetsbolagen har avtalsförhandlingarna mellan parterna resulterat i att kommunen inte ställer krav på att dessa bolag utställer någon bolagsgaranti bakom fastighetsutvecklingsavtalet. Anledningen till detta är dels att en av fastighetsägarna (Alecta) inte kommer att genomföra någon exploatering enligt detaljplanen, dels att en av exploaterarna (Oscar Properties) enbart tilldelas en begränsad del av de tillkommande byggrätterna inom DP3 (cirka 3 procent). Risken med att dessa bolag inte utställer någon säkerhet bakom avtalsstrukturen får därmed anses hanterbar från kommunens sida. Vad gäller Alecta är denna risk dessutom ännu lägre, eftersom de fastighetsägande bolagen utgörs av kommanditbolag där Alecta är komplementär. Detta



innebär i praktiken att Alecta går i god för de avtalsförpliktelser som de aktuella kommanditbolagen åtar sig inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet.

Beslut om ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet

Med tanke på att den komplexitet som föreligger vad gäller exploateringen enligt DP3 kan det förutsättas att frågor kommer uppstå under exploateringens gång som behöver hanteras på ett effektivt sätt för att inte tappa tid och försena exploateringen. I syfte att säkerställa att exploateringen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt, innehåller såväl exploateringsavtalet som fastighetsutvecklingsavtalet en generell bestämmelse som innebär att kommunens exploateringschef har möjlighet att fatta beslut om ändringar och tillägg till exploateringsavtalet som inte är av principiell betydelse eller av större vikt. I den mån som frågor av principiell betydelse och större vikt skulle uppstå, krävs dock att kommunens kommunstyrelse fattar beslut i frågan.

Närmare beskrivning av vad som regleras i exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet

Utöver avtalsvillkor för omfattande entreprenadarter såsom ombyggnad av gator, parker och ledningar innehåller exploateringsavtalet och sidoavtalet ett stort antal överenskommelser. Några exempel är att allmänhetens rätt att gå ut på hamnpiren regleras, tunnelbanebidraget från exploaterarna fastslås och viten sätts för olovliga ingrepp i naturmark. De flesta överenskommelser och bestämmelser kommer inte att räknas upp i denna tjänsteskrivelse men kan läsas i det bifogade exploateringsavtalet och dess bilagor. Som omnämnts ovan är flertalet av kärnförpliktelserna kopplade till viten.

Projektets ekonomi (kommunala utgifter och inkomster)

Kommunens motpart, Exploateringsbolaget, betalar alla kostnader för de arbeten som kommunen utför på allmän plats i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen och genomför och samordnar dessa arbeten med undantag av de ledningsarbeten som Nacka Vatten och Avfall AB genomför. Entreprenadens omfattning beskrivs i en systemhandling som bifogas avtalet. Kommunens projektekonomi är därför inte särskilt omfattande. Ändå innehåller den en viss osäkerhet. Inkomster i projektet är försäljning av 120 kvm kommunal mark för 3 760 000 kr. Om den kommunala marken i området behöver saneras blir det en kostnad för projektet. Avtalet är utformat så att eventuella saneringskostnader för såld mark inte kan överstiga 3 760 000 kr. För övrigt kommer den kommunalt ägda Strandparken att undersökas för att utesluta markförorptioner. Kommunen kommer också att bekosta en medborgardialog kring utformning av Strandparken. Projektbudgeten för detaljplan 3 bedöms vara i balans.

Enskilt ägda va-ledningar kommer att överlämnas till kommunen tillsammans med en kompensation för att ledningarna inte är i nyskick. Kommunen bekostar utbyggnaden av



ledningsnätet för vatten och avlopp. Nacka Vatten och Avfall kommer att debitera nyproducerade byggnader enligt va-taxa. Totalt sett för hela Nacka Strand bedömer vi att detta är kostnadsneutralt för kommunen men just inom denna detaljplan kan va-taxan bli något lägre än de verkliga kostnaderna vilket lär ge ett underskott inom detaljplan 3 för Nacka Vatten och Avfall AB.

Försäljning av kommunal mark och förvärv av privat mark

Kommunen säljer 120 kvm mark till Exploateringsbolaget. Merparten, 105 kvadratmeter, ligger söder om område 1, i korsningen Tändkulevägen/Augustendalsvägen. Marken behövs för att anordna en ny infart till Torggaraget. Den befintliga nedfarten mitt i Augustendalsvägen riks vilket kommer att skapa ett mer sammanhängande gaturum. Marken säljs till marknadspris för 3 760 000 kr. En oberoende värdering har gjorts av Vesterlins.

Kommunen övertar, utan kostnad, stora markområden som idag ägs av exploateren vilka kommer att bli allmän plats, såsom gator och parker.

Konsekvenser för barn

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

Parkeringsutredning

Ett gemensamt utnyttjande av det stora Torggaraget säkras genom att en gemensamhetsanläggning bildas. Torggaraget kommer att användas av boende, arbetande och besökare. En parkeringsutredning visar att garagets platser räcker för dessa behov. Vissa fastigheter löser sitt parkeringsbehov utan att använda Torggaraget.

Spridningssamband

Gröna tak, dagvattenhanteringen och andra åtgärder fungerar som stöd för biologiska spridningsvägar och ökad artvariation. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak ha gröna tak. Hälften av den gröna takytan ska vara vegetationstak och biotoptak. Genom att skydda träd och dungar längs vattnet upprätthålls en spridningsväg. De träd som fällts av exploateren av Detaljplan 1 kommer att återplanteras för att återupprätta spridningssambandet.

Dagvatten

Detaljplanen lägger stor vikt vid omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt enligt LOD. En dagvattendamm ska utgöra ett positivt inslag i den nya parken intill område 7a. I avtalet regleras dagvattenlösningarna i delområde 1 och 2 där gröna tak och magasin födröjer, begränsar och renar dagvattnet. Den naturliga avrinningen



får inte stoppas utan ska ledas förbi. I delområde 1 kan det dagvatten som trots lokala åtgärder lämnar fastigheten komma till nytta i naturslänten nedanför. Fastighetsägaren har ansvar för att denna tekniska lösning fungerar och reglera flöden och föreningsnivå. Avtalsbrott föranleder viten.

Vatten och avfall

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VA) enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken.

NVOA har medverkat i arbetet med att ta fram underlag och bestämmelser i de delar som avser deras ansvarsområde. Eftersom VA emellertid utgör en begränsad del av en mycket omfattande och komplex exploatering och som konsekvens omfattande regleringar i avtal och bilagor är NVOA inte part till exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet. Kommunen har istället, för NVOA:s räkning, avtalat om VA frågorna och det återstår därför för kommunen och NVOA att sinsemellan i avtal reglera juridiska, ekonomiska och genomföranderelaterade frågor avseende VA inom stadsbyggnadsprojektet. Eftersom flertalet frågeställningar inte är specifikt kopplade till detta stadsbyggnadsprojekt utan av mer generell karaktär har detta avtal inte hunnit slutföras inom ramen för exploateringsavtalet. Kommunen har i möte med VD Mats Rostö för NVOA kommit överens om att kommunens och NVOA:s inbördes förhållanden så snart möjligt ska regleras i avtal i enlighet med exploaterings- och fastighetsutvecklingsavtalens. Eftersom NVOA är ett av Nacka kommun helägt aktiebolag och varit delaktig i arbetet bedöms risken, dvs. att avtal inte kommer att kunna träffas, hanterbar.

I exploateringsavtalet har kommunen åtagit sig att bygga ut VA och NVOA har undertecknat överenskommelse om ledningsrätt. Utbyggnaden av VA kommer att ske genom en med kommunen samordnad entreprenad.

Exploatören ska erlägga ersättning för utbyggnad av VA genom anläggningsavgift till NVOA enligt vid var tid gällande taxa.

Strandparken

Utformningen av Strandparken, den idag kommunalägda parken, kommer att ske i samråd med de som ska använda den genom medborgardialog och medskapandeprocess. Kommunen bekostar medborgardialogen och exploitören utförandet av parken.

Dagvattenparken

Bostadshuset som planeras i delområde 7a angränsar till Dagvattenparken. För att undvika att parken, som ansluter direkt till bostadshuset, får en privat karaktär får inte huset ha utgångar eller uteplatser vända mot parken.

Bergbanan

Bergbanan kommer av säkerhetsskäl att färdigställas när intilliggande byggnad är riven och en ny är uppförd på samma plats, dock senast år 2022.



Markföroreningar

Respektive markägare tar ansvar för marksanering av den mark som ska säljas. Detta innebär att exploateren får bär eventuell kostnad för att sanera sådan mark som överförs till kommunen, men föranleder också att kommunen tar ansvar för de sammanlagt 120 kvadratmeter mark som kommunen kommer att sälja till exploateren. Vad gäller sådan mark som kommunen säljer så stadgar dock Exploateringsavtalet att kostnaderna för marksaneringen inte ska överstiga det markpris som kommunen får vid försäljningen. Exploateren svarar däremot fullt ut för sanering av de markföroreningar som förekommer på den mark som ska bli allmän plats.

Kommunala driftskostnader

Kommunen övertar utan kostnad stora markområden som blir allmän plats, såsom gator och parker. Driftansvaret överförs därmed på kommunen. Kommunens framtida drift- och underhållskostnader har beaktats vid upprättande av systemhandlingen. En effektiv avfallshantering behandlas i en särskild bilaga till systemhandlingen.

Kommunal samordning

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

Övriga avtal

I exploateringsavtalet för DP 3 finns ett antal avtal om fastighetsregleringar och avtal som har ingåtts av kommunen med parter som inte deltar i exploateringen med syfte att hantera allmänna anläggningar:

- Bilaga 5a: Överenskommelser om överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats. Servitut för allmän gångtrafik i arkader, servitut för att underhålla kommunal strandskoning under privatägd brygga, servitut för belysning på byggnader, servitut för angöring till elnätstation och servitut för allmän gångtrafik på brygga.
- Bilaga 5b: Överenskommelse med bostadsrättsföreningen Himmelsbågen om att kommunen tar över mark för allmän gångväg och har rätt att underhålla den. Himmelsbågen får rätt att underhålla balkonger och stag.
- Bilaga 5c: Överenskommelse med bostadsrättsföreningen The View om underhåll av konstruktioner som stöder gata samt överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats.
- Bilaga 5d: Överenskommelser om överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats.
- Bilaga 5e: Kommunens rätt att underhålla en stödmur.
- Bilaga 5f: Ömsesidiga servitutsavtal för brygga och strandskoning i marinan.
- Bilaga 5g: Nacka Vatten och Avfall överenskommer om ledningsrätt på tre platser.



Tilläggsavtal till DP1 och DP2

I exploateringsavtalet tillhörande detaljplan 1 och detaljplan 2 har exploaterörerna åtagit sig att betala exploateringsbidrag för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplanen (detaljplan 3) och detaljplan 4. Hur detta exploateringsbidrag ska fördelas mellan detaljplanen och detaljplan 4 är en fråga som hanteras i tilläggsavtal till detaljplan 1 och detaljplan 2 (se separat tjänsteskrivelse). Eftersom det exploateringsbidrag som exploaterörerna i detaljplan 1 och detaljplan 2 ska betala ska avräknas mot den ersättning som exploateringsbolaget erlägger för utbyggnaden av allmänna anläggningar i detaljplanen, så är exploateringsavtalets ingående i delar beroende av att även tilläggsavtalet för detaljplan 1 och detaljplan 2 ingås.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nils Tunving
Projektledare

§ 131

KFKS 2014/1015-214

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på västra Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljöökvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget att medge en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är att ett ledningsreservat lagts till vid befintlig byggrätt i delområde 7, en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklön 13:79 samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som träder i kraft 1 juli 2017. Planbeskrivningens avsnitt om parkering har även uppdaterats för att överensstämma med de gällande parkeringstalen för bostäder i Nacka kommun. I övrigt har planens underlag uppdaterats med en ny version av dagvattenutredningen där avsnittet om delområde 2 har reviderats samt en ny version av parkeringsutredningen.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2022.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2017-06-09

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Miljöredovisning

samt tillhörande granskningsutlåtande efter granskning

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

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

Yrkanden

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

Magnus Sjöqvist (M) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

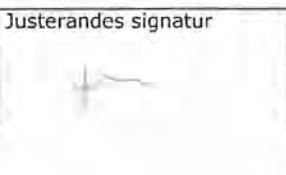
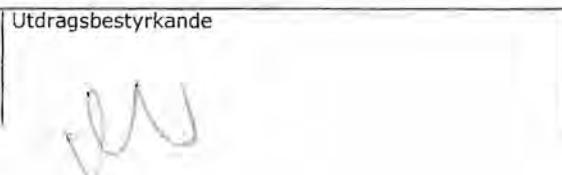
Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på de båda yrkandena och fann att nämnden beslutat i enlighet med Magnus Sjöqvists yrkande.

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

"Det finns bra och positiva delar i planen som att ytterligare bostäder och verksamheter tillkommer i tidigare kontorslokaler och ger ökat liv åt området. Nackalistan väljer ändå att reservera sig mot planen eftersom de negativa faktorerna överväger. Det gäller bl.a. bebyggelse i delområde 7 och i delområde 2 med stor exploateringsgrad, volym och nivå, minskat solljus och utblickar mot vatten tex. vid torgbildningen. Vidare så behöver ökad hänsyn tas till miljöqualitetsnormer och naturfrågor, riksintresset för kust, kulturmiljövården och den gröna kilen som behöver värnas."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1015–214
Projekt 9240
Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget att medge en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är att ett ledningsreservat lagts till vid befintlig byggrätt i delområde 7, en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklön 13:79 samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som träder i kraft 1 juli 2017. Planbeskrivningens avsnitt om parkering har även uppdaterats för att överensstämma med de gällande parkeringstalen för bostäder i Nacka kommun. I övrigt har planens underlag



uppdaterats med en ny version av dagvattenutredningen där avsnittet om delområde 2 har reviderats samt en ny version av parkeringsutredningen.

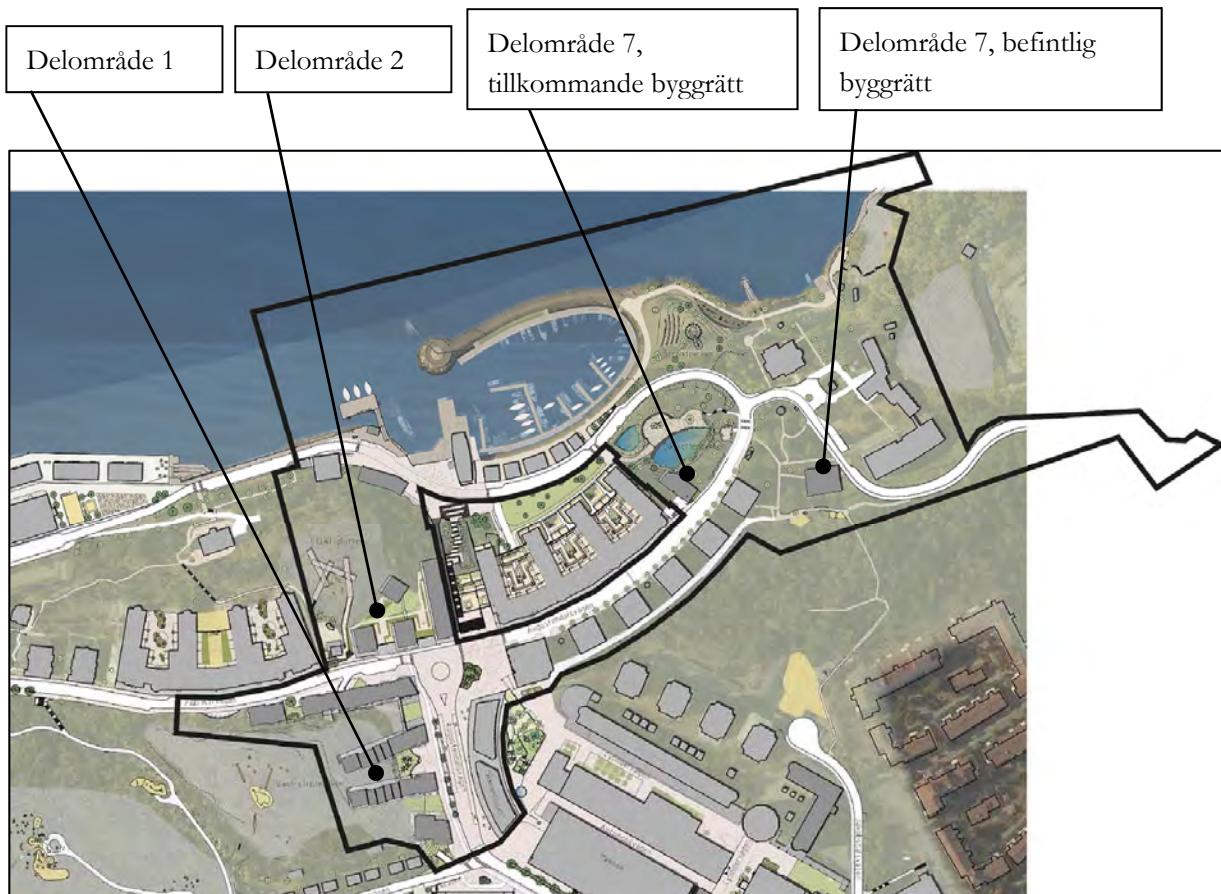
I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploateren, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2022.

Ärendet

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreationsmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget till en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. I det bilagda granskningsslutet sammanfattas och kommenteras de inkomna synpunkterna mer utförligt. Synpunkterna i sin helhet är diariieförda och tillhandahålls av kommunen.

Efter granskningen har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen bedöms fortsatt vara aktuella. Inför antagandet har det tillkommit ett markreservat för allmännyttiga ledningar, ett så kallat u-område, i planområdets östra del inom kvartersmark för bostadsändamål. Plangränsen har även anpassats marginellt så att den överensstämmer med befintliga fastighetsgränser i den östra delen av fastigheten Sicklaön 13:79. Bland detaljplanens underlag har dagvattenutredningen uppdaterats med justeringar avseende delområde 2.



Illustrationsplan över planområdet med delområden för tillkommande bostadsbebyggelse angivna.

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

Sedan detaljplanens granskningsskede har nya flexibla parkeringstal för bostäder antagits. Enligt det antagna styrdokumentet ska de nya talen tillämpas i detaljplaner som ännu inte antagits. Till följd av detta har planbeskrivningens avsnitt om bilparkering uppdaterats.



I planbeskrivningen har mindre justeringar gjorts till följd av förändrad ägandestruktur inom området samt andra mindre justeringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.

Ekonомiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör ett antal åtgärder som är direkt positiva för barn och unga, exempelvis ombyggnad av allmän plats där vissa gatusträckningar breddas för att rymma separat gångbana samt att stora delar av park- och naturområden rustas upp, kompletteras med nya anläggningar och säkerställs som allmän plats istället för att vara privat kvartersmark som idag. Detta är positivt både för barn i stadsdelen men också för barn i resten av Nacka. Den branta topografin inom planområdet är en utmaning som medför krav på fallskydd, detta regleras dock inte specifikt i detaljplanen utan får bedömas i genomförandeskedet. Närhet till vatten är en annan riskfaktor som inte kan byggas bort. I angränsning till planområdet kommer den befintliga snedbanehissen att byggas om för ökad hastighet och driftsäkerhet vilket är positivt för alla men speciellt för personer som har svårt att gå i trappor eller exempelvis personer med barnvagn. Den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse är till stora delar brant och svårtillgänglig, förslagets negativa påverkan på befintliga lekmöjligheter bedöms vara begränsad och sammantaget kommer området vara mycket mer barnvänligt efter än före genomförandet då stora delar av Nacka strand idag främst är anpassat för kontor och verksamheter. Att detaljplanen medför cirka 300 nya lägenheter innebär att många barn och unga får möjlighet till bostad i kollektivtrafiknära stadsmiljö med närhet till vatten och grönområden.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 4 2017



Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Miljöredovisning

samt tillhörande granskningsutlåtande efter granskning

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

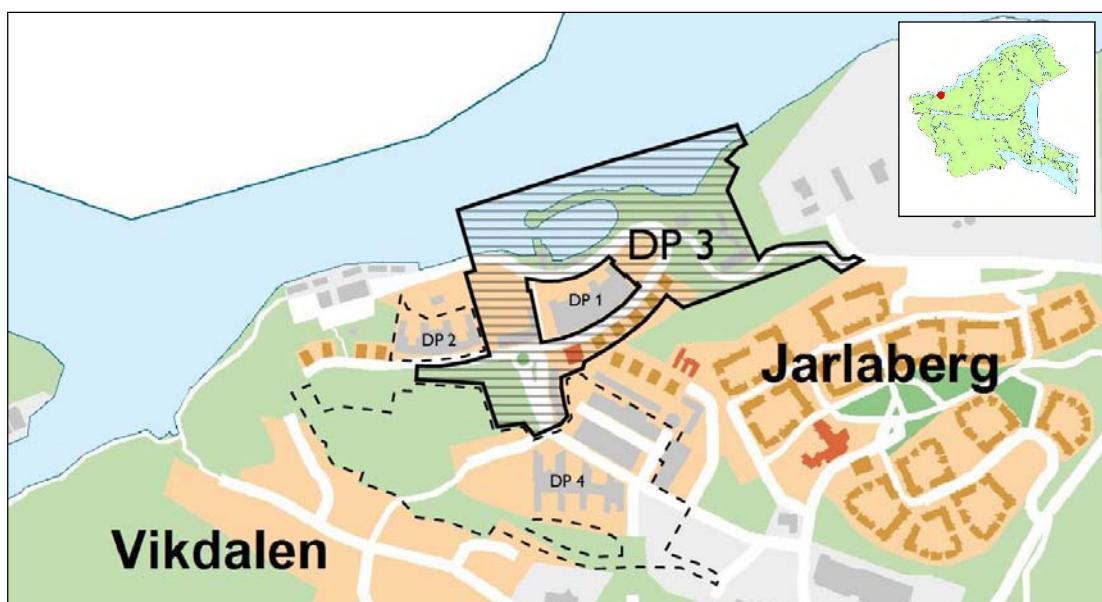
Planenheten

Nina Åman
Planchef

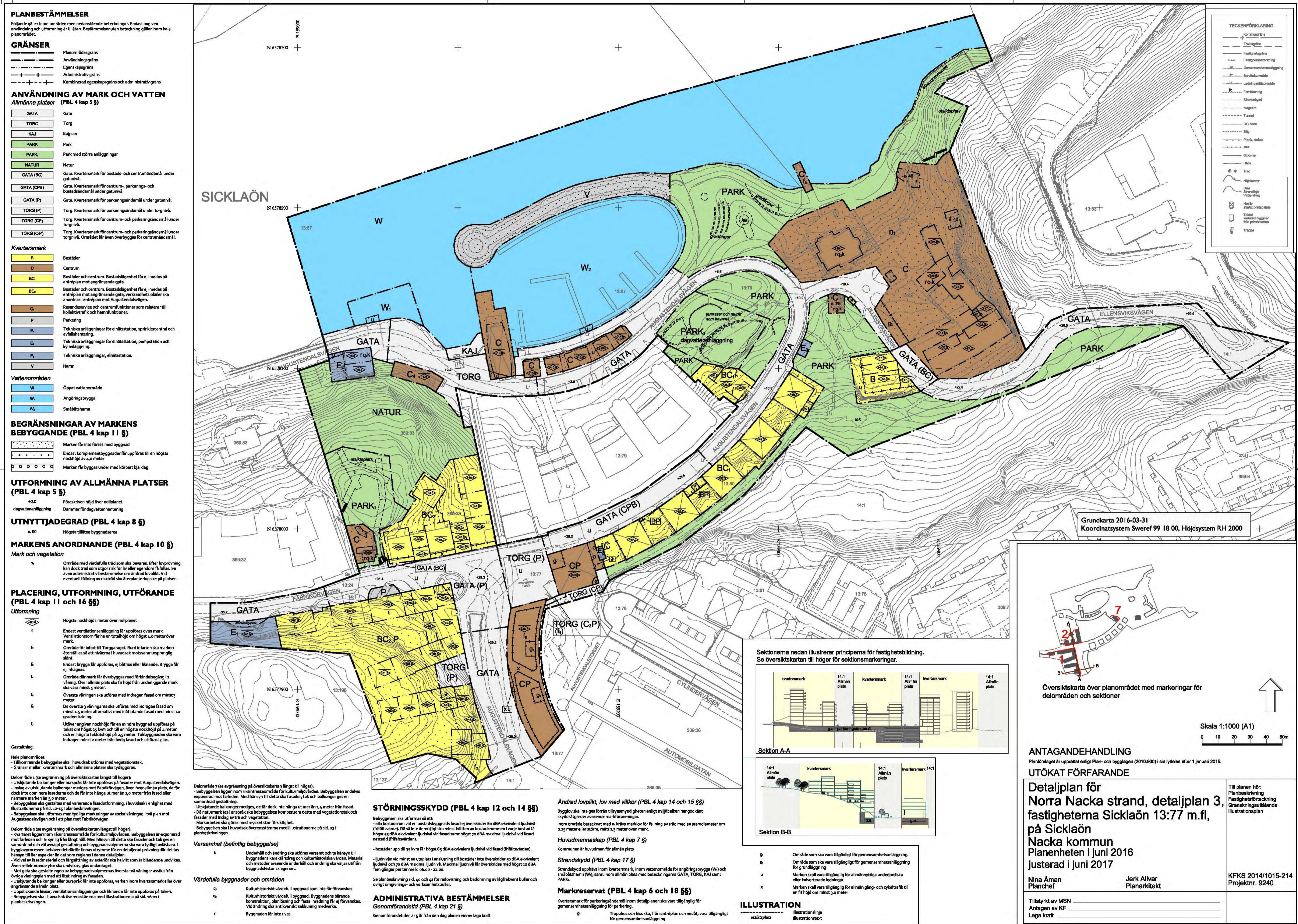
Jerk Allvar
Planarkitekt

Översikt stadsbyggnadsprojekt för norra Nacka strand, detaljplan 3, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-19	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, samråd	2015-10-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	2015-11-24	KSSU	§ 235
✓ Detaljplan, granskning	2016-06-29	MSN	§ 158
✓ Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	

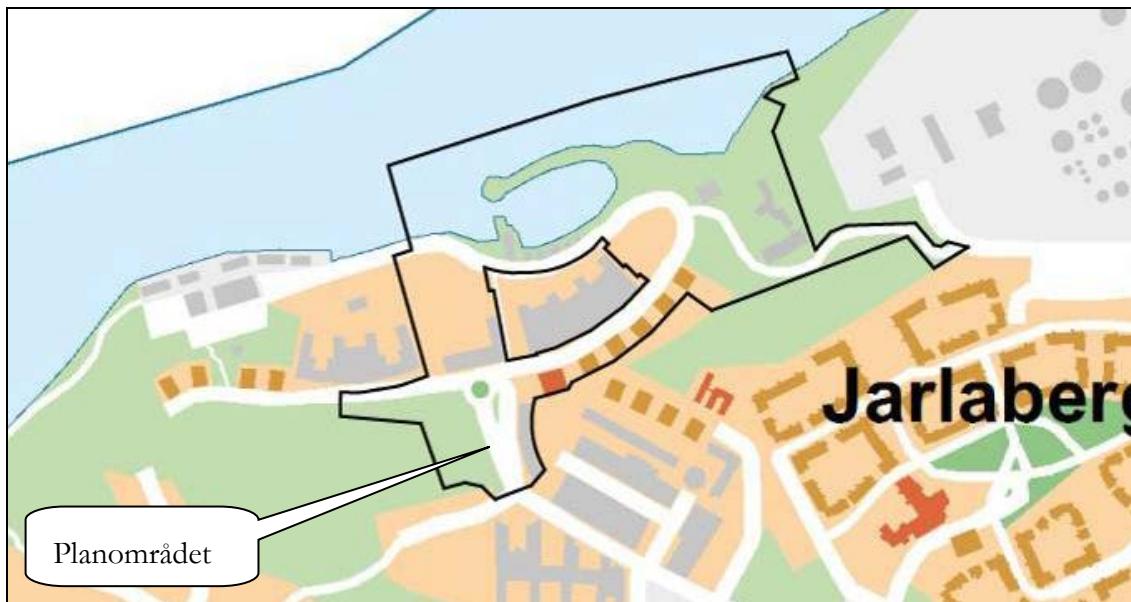


Preliminär avgränsning av norra Nacka strand, detaljplan 3, samt dess läge i kommunen



Norra Nacka strand, detaljplan 3

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl, på Sicklaön, Nacka kommun.



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

Planens syfte

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

Handlingar och innehåll

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbunnerutredningar delområde 1, 2 och 7 (ÅF-Infrastructure 2016-05-23)
- PM-trafik, detaljplan 3 (Sweco 2015-06-26)
- PM Dagvattenutredning, norra Nacka strand, detaljplan 3 (Sweco 2017-05-22)
- PM Dagvattenutredning Nacka strand, Planprogram (Sweco 2013-06-12)
- Översiktlig markundersökning (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16)
- PM-geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16)
- PM-parkeringsutredning (Sweco 2017-08-24)
- PM-avfall Nacka strand DP 3 (Urban Earth Consulting 2015-09-25)
- Vindstudie Nacka strand (SMHI februari 2016)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

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

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 56
5. Så genomförs planen	s. 61
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 69
7. Medverkande i planarbetet	s. 71

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett stort antal anläggningar i form av gator, parker, strandpromenad med mera. Bland den befintliga bebyggelsen finns äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, exempelvis Ellensviks tornvilla från sommarnöjeepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industripoken. Övrig befintlig bebyggelse är mestadels hotell-, kontors- och bostadsbebyggelse från 1990-talet och tidigt 2000-tal. Då områdets gator och parker till största delen är privatägda, men planeras att tas över av kommunen, är det av stor vikt att hela området planläggs och inte bara den tillkommande bebyggelsen. På så sätt tydliggörs det större sammanhanget och kommunens tankar för stadsdelen som helhet.

Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet. Tre nya kvarter medges i närheten av J V Svenssons torg. I detta område, precis vid buss hållplatserna och Nacka strands mittpunkt, planeras den mesta bebyggelsen med en hög tätthet. Kontorsbyggnaden vid Augustendalsvägen 17 och 19 planeras att rivas och ersättas med nya byggnader. De nya kvarteren planeras huvudsakligen för bostäder men också med verksamheter främst i entréplan mot gata. Ny bebyggelse planeras även i planområdets östra del nära det befintliga hotellområdet, dels en befintlig men outnyttjad byggrätt vid Ellensviksvägen och dels ett nytt bostadshus öster om Augustendalsvägen 27 vid den så kallade ”dagvattenparken”.

De delar av Augustendalsvägen, Fabrikörvägen, Ellensviksvägen, kajer och strandpromenad som planläggs övertas med kommunalt huvudmannaskap. Även park- och naturområden som är av betydelse för allmänheten ska tas över av kommunen och i samband med det ska områdena rustas upp. Bland annat ska Strandparken, öster om hamnen, få fler aktiviteter och vid Fabrikörvägen norr om Villa Grönkulla ska en tillgänglig utsiktsplats anläggas.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

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

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

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i norra Nacka strand och omfattar cirka 12 hektar. Området gränsar i söder till den äldre fabriksbebyggelsen med sina arbetarbostäder samt till kontorsbebyggelse, bostadsbebyggelse och naturmark, i öster mot det kuperade området närmast Bergs oljehamn, i norr mot vattnet samt i väster mot park och naturmiljöer samt befintlig bebyggelse.

Detaljplanen omfattar hela eller delar av de fastigheterna Sicklaön 13:24, 13:77, 13:82, 13:87, 13:136, 13:137, 13:138 och 369:33 vilka ägs av exploitören, utöver dessa ingår även delar av Sicklaön 13:79 och 13:80 som ägs av e bostadsrätsföreningar samt delar av Sicklaön 14:1 och 13:83 som ägs av Nacka kommun. Sicklaön 13:83, som ägs av kommunen, är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträdden är dock uppsagd. Flera fastigheter inom detaljplanen omfattas inte i sin helhet, återstående delar avses hanteras i angränsande planer enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



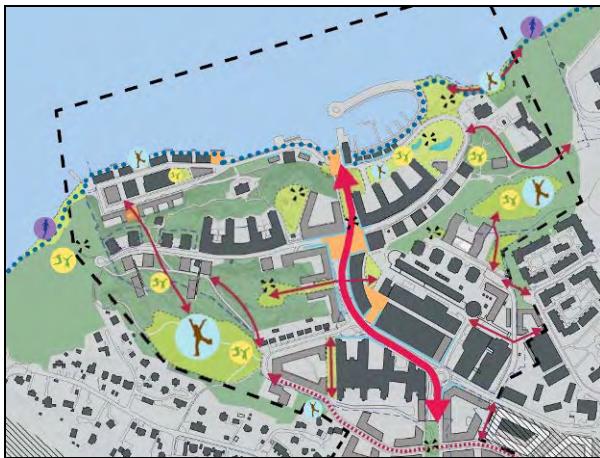
Detaljplanens ungefärliga avgränsning

Översiktlig planering

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

Detaljplaneprogram

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



Utdrag ur detaljplaneprogram för Nacka strand

Andra projekt som berör planen

Planområdet omsluter ett område som utgörs av detaljplan 591 för Nacka strand, norra branten delplan 1, som vann laga kraft den 13 juni 2016. En annan ny detaljplan gränsar till den västra delen av planområdet, DP 573, Nacka strand, norra branten delplan 2 som vann laga kraft den 28 oktober 2015.

Söder om planområdet pågår arbete med ytterligare en detaljplan där nya bebyggelseområden och allmän plats planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet. Den detaljplanen kallas ”Södra Nacka strand, detaljplan 4” och planerna samordnas för att säkra ett ändamålsenligt genomförande.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt i sin helhet och en mängd detaljplaner (DP) och ändringar av detaljplaner (ÄDP) berörs. I den västra delen av planområdet, samt för ett område längst i öster, gäller DP 4 från 1988, i den västra delen finns även tillägget ÄDP 439 från 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22). I de centrala delarna och för småbåtshamnen gäller DP 75 från 1992 med det senare tillägget ÄDP 438 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22). I områdets södra del, vid buss hållplatserna, gäller DP 182 från 1998 med tillägget ÄDP 434 som vann laga kraft 2008, (genomförandetid t.o.m. 2018-01-11). I den östra delen, vid Ellensvik, gäller DP 187 från 1999 samt tillägget ÄDP 435 som vann laga kraft 2008, (genomförandetid t.o.m. 2018-01-11). För Villa Grönkulla finns en separat detaljplan, DP 220, som vann laga kraft år 2000 där genomförandetiden har gått ut. Allra längst i öster omfattar detaljplanen ett område med naturmark som är planlagt i stadsplanen för Bergs oljehamn, S 39, som fastställdes 1966. I berörda delar ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Recipienten för avrinningsområdet är Lilla Värtan, Saltsjön, som har klassificerats som måttlig ekologisk status. Bottenfauna och växtplankton uppväxer måttlig status och är avgörande för statusbedömningen. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenforekomsten är kvicksilver, antracen och tributyltennföreningar. Miljökvalitetsnormerna för Lilla Värtan är måttlig ekologisk status ska uppnås senast 2027 och god kemisk status. För kvicksilver och bromerad difenyleter finns mindre stränga krav och antracen och tributyltennföreningar har tidsfrist till 2027. Detaljplanen ger förutsättningar för en minskad belastning på vattenforekomsten Lilla Värtan. Detaljplanens bestämmelser garanterar dock inte att föreslagen dagvattenfördröjning på kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

Risk

Öster om planområdet, närmast hotellområdet, ligger Bergs oljehamn med en omfattande hantering av petroleumprodukter. En sammantagen bedömning har gjorts med avseende på risker från anläggningen, eventuella risker bedöms inte innehålla ett hinder för föreslagen detaljplan. I planområdets östra del är skillnaderna små jämfört med gällande detaljplaner.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör bryggor som trafikeras av reguljär båttrafik mot bland annat Stockholm, Lidingö och övriga skärgården. Denna funktion ska utvecklas och säkerställas på lång sikt.

Området idag

Planområdet omfattar de centrala och norra delarna av Nacka strand. Planområdet är kraftigt kuperat, från havsnivå i norr till cirka 50 meter över havet i sydväst. J V Svenssons torg mitt i planområdet är beläget cirka 30 meter över havet. Nacka strand präglas till stor del av topografin men också av den befintliga stadsmiljön som består av verksamhets- och bostadsbebyggelse samt rekreativt miljöer. I planområdets östra del finns hotell- och konferensverksamhet i ett antal äldre och nyare byggnader med tillhörande parkmiljöer. Huvuddelen av områdets bebyggelse är från 1990-talet, äldre inslag finns som Tornvillan vid Ellenviken, den före detta kuskbostaden (nuvarande Villa Grönkulla) från sent 1800-tal

samt den före detta oljekällaren på kajen. I början av 1990-talet, då Nacka strand byggdes ut med kontor, revs ett antal mindre sommarvillor. Spår av tidigare byggnader och trädgårdar finns dock kvar på vissa platser, bland annat i form av murar och uppvuxna ädellövträd.



Utblick över Augustendalsvägens hållplatser



Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden



Vy längs Augustendalsvägen



Utblick från planområdets östra del

Inom planområdet finns grönytor i form av strandpromenad, parker och naturmark. I norra delen av planområdet finns ett öst-västligt stråk med naturmark som kallas för den ”gröna foten”. Detta stråk har en viktig funktion från kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör en länk mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen. Vid Villa Grönkulla finns ett berg med vid utsikt över farleden och inloppet mot Stockholm. Längst norrut i området finns en pir som innesluter en småbåtshamn, längst ut på piren finns monumentet ”Gud fader på himmelsbågen” som fungerar som ett landmärke och är en symbol för Nacka strand.

I dagsläget är den största delen av marken i Nacka strand privatägd, även gator, torg och många grönområden. Till följd av detta finns det anläggningar och byggnader som delvis är sammanbyggda eller beroende av varandra. Detta behöver beaktas i planering och genomförande. Ett exempel på det är det stora Torggaraget, se parkeringsavsnittet nedan.

Service

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

Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Strandparken, del av gröna foten och strandpromenad, samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Eftersom Nacka strand ursprungligen planerades för en större andel arbetsplatser är tillgången till lekmiljöer begränsad i dagsläget.

Kollektivtrafik

Norra Nacka strand är välförsett med kollektivtrafik. På Augustendalsvägen finns en vändplats för bussar och en sträcka med hållplatser. I dagsläget finns busslinjer mot Fisksätra, Tyresö/Handen, Slussen och Stockholm city. Vid kajen finns hållplats för kollektivtrafik med båt. Utöver skärgårdstrafiken angörs Nacka strand även av SjöVägen, linje 80, som trafikerar sträckan Frihamnen-Nybroplan. Mellan busshållplatserna och båtbryggan finns en snedbanehiss som bidrar till att underlätta byten mellan buss och båt. Med utbyggd tunnelbana till Nacka kommer det i framtiden att vara cirka 700-800 meter från J V Svenssons torg till planerad entré till tunnelbana.

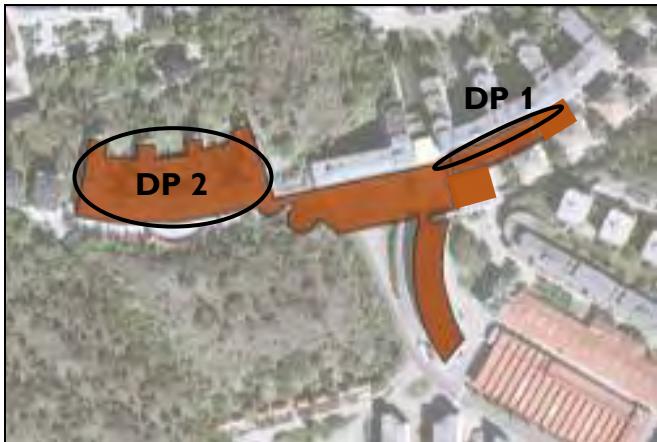
Gator och trafik

Planområdet omfattar delar av huvudgatan Augustendalsvägen, en gata som utgör Nacka strands ”ryggrad” och som även sträcker sig utanför planområdet. Augustendalsvägen har i dagsläget cirka 6500 fordon per årsmedeldygn fram till J V Svenssons torg, cirka 900 fordon mellan J V Svenssons torg och Ellenviksvägen och cirka 600 fordon från Ellenviksvägen och ned mot kajen. Även del av Fabrikörvägen planläggs, där går det cirka 100-300 fordon per årsmedeldygn. Ellenviksvägen mot Bergs oljehamn ingår i planområdet, där är motortrafiken försumbar då vägen idag i huvudsak används för gång- och cykeltrafik.

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

Parkering

Inom planområdet finns huvuddelen av ett stort befintligt parkeringsgarage, Torggaraget. Det är en omfattande befintlig konstruktion i upp till 4 våningsplan under gatunivå med totalt cirka 1000 bilplatser. Den största delen av garaget ligger under J V Svenssons torg och under Augustendalsvägen, men omfattar i söder även två källarplan i det bågformade kontorshuset vid busshållplatserna. De delar av Torggaraget som inte ingår i denna detaljplan omfattas av de nyligen framtagna detaljplanerna för Norra branten delplan 1 respektive delplan 2, dessa delar framgår av markeringarna på kartan nedan där hela Torggaragets nuvarande utbredning redovisas.



Ungefärlig utbredning av Torggaraget, anläggningen består av mellan 1 och 4 parkeringsplan.

I den södra delen av hotellområdet finns ett parkeringsgarage under befintlig hotellbyggnad som rymmer cirka 50 parkeringsplatser. Garaget sträcker sig även under Ellensviksvägen samt inom området för en befintlig men outnyttjad byggrätt, se kartan nedan.



Utbredning av befintlig parkeringsanläggning vid hotellområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät, dock är vissa förbindelsepunkter belägna längre bort från byggnaderna än vanligt vilket innebär att det förekommer enskilda ledningar som är längre än normalt. Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytvärrinning förekommer från området närmast strandlinjen och vid kraftig nederbörd även från övriga stadsdelen. Inom hela Nacka strand finns enskilda ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeläningar i Nacka strand ägs av Fortum och utgår från en värmepanna i närheten av Cylindervägen utanför planområdet. Kylcentralen ligger i den före detta oljekällaren på kajen, belägen i planområdets nordvästra del. Värme- och kylledningarna går till största delen i gemensamma stråk. Inom området finns ett antal elnätstationer som ägs av nätägaren Nacka Energi. Vid Augustendalsvägen 22 samt 27 finns

fristående stationer på kommunägd mark. Inom planområdet finns även fyra inbyggda nätstationer inom privata fastigheter, dels vid f.d. oljekällaren på kajen och i teknikbyggnaden mitt emot Fabrikörvägen 6 och dels finns det två nätstationer som nås via det stora Torggaraget, dessa är belägna i källarplan vid adresserna Augustendalsvägen 10-18 samt vid 17-19. Ledningar för telekommunikation finns inom området. Skanova har uttryckt en önskan om att deras ledningar så långt som möjligt behålls för att undvika olägenheter och kostnader.

Dagens avfallshantering är anpassad efter den stora mängd arbetsplatser som Nacka strand ursprungligen byggdes för och hanteringen samordnas av fastighetsägaren. Bland annat finns en lösning med en intern avfallshantering och sortering vid ett ”miljötorg” vid Cylindervägen utanför planområdet. Befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen har soprum med entré direkt mot gatan i respektive byggnad.

Geoteknik

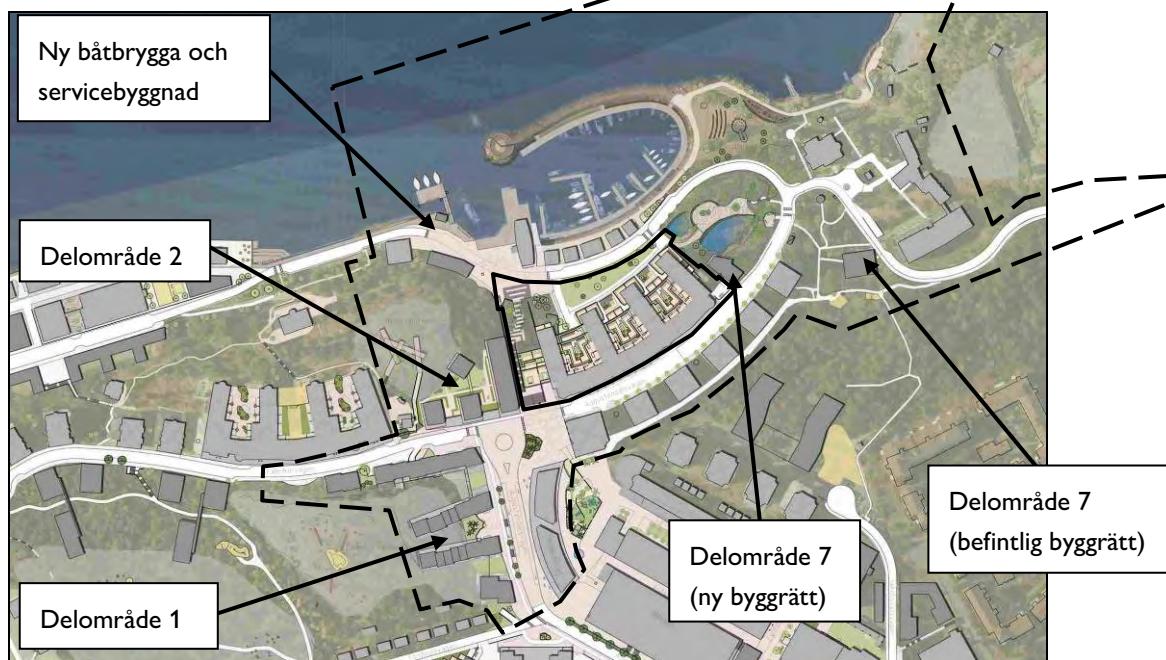
En geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16) har utförts utifrån geologiska översiktskartor samt utredningar från 1966, 1987 samt 2014. Topografin i området är starkt kuperad och består till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäcke på berg, i svackorna finns huvudsakligen morän men med olika fasthet. Strandlinjen utgörs till största del av utfyllnadsmassor av sprängsten men även av relativt finkorniga massor. Sammanfattningsvis bedöms markstabiliteten vara tillfredsställande inom planområdet. Vid ökad nederbörd i framtiden kan viss erosionsrisk förekomma lokalt vilket behöver beaktas vid dimensionering av dagvattensystemet.

Markföroreningar

Strax söder om planområdet finns gamla fabriksbyggnader där J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB tidigare haft verksamhet. Området vid fabriksbyggnaderna utgör ett riskklassat objekt och har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. Till följd av detta har översiktliga markundersökningar med avseende på jord genomförts (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16). De genomförda provtagningarna indikerar inte någon spridning av föroreningar från det riskklassade objektet. Men eftersom det finns kännedom om den tidigare verksamheten behöver dock frågan om föroreningar aktualiseras och fortsatt uppmärksammias vid framtida markarbeten. De genomförda markundersökningarna indikerar dock att det finns förorenade fyllnadsmassor inom planområdet, främst i direkt anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Resultaten av markundersökningarna medför inte att den planerade utvecklingen i Nacka strand behöver omprövas, i kommande skeden behöver dock fördjupade undersökningar vidtas för att säkerställa exakt utbredning av indikerade föroreningar så att lämpliga saneringsåtgärder kan genomföras, se även sid. 36 i denna planbeskrivning.

3. Planförslaget

Nya byggnader



Tillkommande bebyggelse inom planområdet

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i anslutning till busshållplatserna och J V Svenssons torg, samt i anslutning till parken med de planerade dagvattendammarna. Bebyggelsen redovisades i det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand under benämningarna delområde 1, 2 respektive 7, se karta ovan. Utöver detta planeras en tillkommande byggnad för resandeservice och centrumändamål, som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner, direkt öster om den före detta oljekällaren vid kajen. De ovan nämnda bebyggelseområdena behandlas var för sig i detta kapitel. Med hänsyn till gestaltning, biologiska spridningssamband och dagvattenhantering införs en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak. Bestämmelsen hindrar dock inte att delar av taken förses med solpaneler eller utformas som uteplatser för de boende. I utformningen av uteplatser ska dock den övergripande ambitionen om ett bevuxet taklandskap beaktas genom inslag av odlingsbäddar eller liknande. Gemensamma uteplatser på tak placeras lämpligen på nivåer som går att nå från trapphus med hiss. I detaljplanen införs även en generell bestämmelse om att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket, murar eller liknande.

Nya kvarter vid busshållplatserna (delområde 1)

Vid Nacka strands busshållplatser, delområde 1 i detaljplaneprogrammet, planeras cirka 150 bostäder och 1600 kvm för verksamheter, bland annat möjliggörs en mindre livsmedelsbutik i hörnet Augustendalsvägen – Fabrikörvägen. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering, bostäder får dock inte inredas på

entréplan mot angränsande gata och verksamhetslokaler ska anordnas mot Augustendalsvägen (BC₂P). Den övergripande tanken är att två kvarter ska byggas på bergets sluttning väster om Augustendalsvägen, därmed möjliggörs ett mer sammanhållet och kontinuerligt stadsrum i enlighet med detaljplaneprogrammet. Kvarteret ges en lamellstruktur med volymer i öst-västlig riktning. Lamellerna binds ihop av lägre byggnadsvolymer mot gatan som utförs i souterräng. Tanken med utformningen är att kunna möjliggöra en kvartersstruktur samtidigt som de biologiska spridningsvägarna i öst-västlig riktning kan understödjas.



Vy över planerade kvarter vid bussplatserna. Illustrationen visar den övergripande strukturen och terrängen samt hur taken skulle kunna användas för vegetation och solpaneler. *Bild: Tengbom*



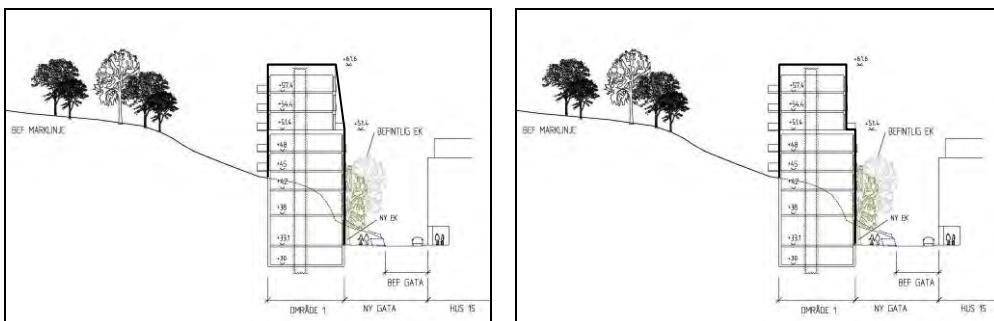
Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning vid bussplatserna. *Bild: Tengbom*

Bebyggelsen ska ha en kvartersstadskaraktär och en hög exploateringsgrad medges. Detta motiveras bland annat av det centrala läget och den tät kollektivtrafiken. Fasader med entréer och verksamheter ska möta gatornas trottoarer utan förgårdsmark. Mot bergssidan i väster ges kvarteren en mer öppen struktur med bostadsgårdar och en naturlig anpassning till befintlig topografi och vegetation.



Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning längs Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

Inom de två kvarteren planeras en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av vybilderma ovan. Mot Augustendalsvägen och busshållplatserna medges generellt 3-6 våningar närmast gatan, längst i söder medges dock en högre volym med 8 våningar mot gatan som fungerar som en fondbyggnad sett från Augustendalsvägen. Det är av stor vikt att denna fondbyggnad ges en speciell och karaktärsskapande utformning, exempelvis som i illustrationsmaterialet ovan där byggnaden visas med ett sadeltak. Längre in i kvarteret, ett steg bort från gatan, tillåts byggnaderna bli cirka 2 våningar högre än vid gatan alltså 8-10 våningar. Detta ger intryck av att kvarteret klättrar upp på bergssidan vilket återspeglar markens ursprungliga nivåskillnader. Mot Fabrikörvägen medges 5-8 våningar mot gatan, eftersom bebyggelsen utförs i souterräng innebär det cirka 3-6 våningar mot gården. Där 8 våningar tillåts mot Fabrikörvägen ska de 3 översta våningarna utföras med inåtlutande gatufasad med minst 10 graders skillnad mot övrig fasad alternativt med gatufasaden indragen minst 1,5 meter. Avsikten är att höjden därmed ska brytas upp och anpassas bättre till gaturummet, se sektionerna nedan.



Sektioner som illustrerar möjlig hantering av de översta våningarna mot Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

Gestaltning

Gestaltningsmässigt ska de två kvarteren följa principen med tyngre utformning mot gatan och lättare utformning med träinslag mot naturmarken. Kvarterens olika volymer ska mot gatusidan upplevas som enskilda byggnader med små, men ändå märkbara, skillnader gestaltningsmässigt. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning, balkongplacering och takutformning ska följa olika principer för olika volymer. Något eller några av husen kan med fördel skilja ut sig från de övriga på ett mer markant sätt och även vara synliga från torget, exempelvis genom organiska former eller genom att vara helt i glas, helt i trä, mönstrat eller med glaserat tegel i någon kulör. Ett sådant inslag bidrar till ett identitetsskapande samt kan vara ett utropstecken utan att dominera.



Fasad i grönt tegel, planerat projekt i Stockholm.



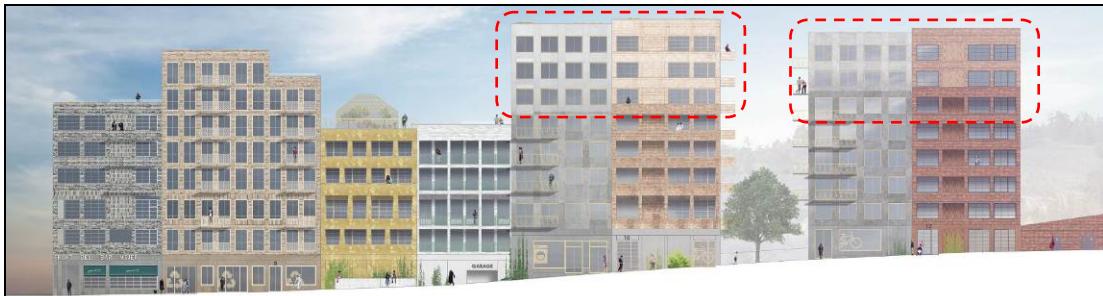
Avvikande volym av cortenplåt i Sundbyberg.

För att hålla samman kvarteret och skapa en varierad och omhändertagen stadsmiljö är det viktigt med sockelvåningar som avviker från resten av fasaden och är av tåliga material. I detaljplanen införs en bestämmelse om att det mot Augustendalsvägen ska finnas en två våningars hög sockelvåning eller tydlig sockelmarkering för att på så vis harmoniera med den befintliga höga arkaden på motsatt sida av gatan. En hög sockelvåning ger också naturliga platser för skylning mm. Mot Fabrikörvägen ska sockelvåningen vara en våning hög.



Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Augustendalsvägens busshållplatser.

Bild: Tengbom



Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Fabrikörvägen. De röda markeringarna visar var de översta våningarna ska utföras indragna eller med inåtlutande fasad. Bild: Tengbom

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, som i huvudsak överensstämmer med de två fasadillustrationerna ovan. Detta gör inte att material, kulörer eller fönstersättning låses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed säkra en stadsmiljö som erbjuder en mångfald av intryck. En bestämmelse införs även om att utskjutande balkonger eller burspråk inte medges mot Augustendalsvägen för att säkerställa en volymmässig tydlighet mot huvudgatan. Mot Fabrikörvägen medges dock inslag av utskjutande balkonger, dessa får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 1 meter från fasad eller närmare marken än 5 meter. Längs Fabrikörvägen medges att det i ett läge kan uppföras ett uterus/växthus på taket, max 4 meter i nockhöjd och max 2,5 meter i takfotshöjd mätt från färdigt tak (f_7).

Del av Torggaraget

I den södra delen av de nya kvarteren vid busshållplatserna ska det inrymmas en ny infart till Torggaraget, den ska ersätta den befintliga infarten som utgörs av en lång ramp i gatans mitt. På så sätt kan gatans bredd minskas och förutsättningar ges för en bättre stadsmiljö som främjar vistelse i stadsrummet. Den föreslagna lösningen innebär att infarten förläggs i anslutning till korsningen mellan Augustendalsvägen och Tändkulevägen (f_2), därmed separeras garageinfarten från busstrafiken och mer plats ges till trottoarer och busshållplatser. I den norra delen av kvarteren, mot Fabrikörvägen, finns den befintliga utfarten från Torggaraget. Där ska samma funktion som idag säkerställas men utfarten ska integreras i bebyggelsen. Vid utfarten behövs ombyggnader och anpassningar av höjder i mötet mellan kvarter, utfart och gata. Eftersom delar av bebyggelsen kommer att behöva grundläggas ovanpå Torggaraget är det viktigt att utförande och ansvarsfrågor kring detta är klarlagda, dessa frågor fördjupas i avsnitt 5 ”så genomförs planen”.

Vegetation

Vid Fabrikörvägen står idag en ek på en upphöjd nivå i gaturummet. Eken har kvalitéer, men ett bevarande av trädet skulle kraftigt påverka möjligheterna att skapa entréer mot gatan och det skulle inte finnas plats för ny trottoar. I detaljplanen medges därför en ny utformning som prioriterar gatans funktioner och ger möjlighet för bebyggelse med entréer mot gatan på bekostnad av den befintliga eken. Som ersättning ska en ny ek planteras i

närheten av den befintliga eken, men på den nya gatunivån. Det nya trädet visas ovan på den illustrerade fasadvyn för Fabrikörvägen. De stenblock som omger den befintliga eken kan med fördel återanvändas till markbeläggning på samma plats. Även på andra sidan Fabrikörvägen, vid Villa Grönkulla, ska ett nytt träd planteras i gaturummet.

Nytt kvarter vid J V Svenssons torg (delområde 2)

Vid J V Svenssons torg, delområde 2 i detaljplaneprogrammet, finns idag en kontorsbyggnad. Kommunen har, i och med det antagna detaljplaneprogrammet, ställt sig positiv till att pröva bostäder med inslag av verksamheter på platsen. Eftersom kvarteret ligger mycket nära en vändplats för bussar i linjetrafik samt i en norrslutning är det komplicerat att bygga om och anpassa den befintliga kontorsbyggnaden så att dagens krav på exempelvis ljudmiljö, solljus och utemiljöer kan tillgodoses. Den befintliga byggnaden har bjälklag som ligger i halvplan mot angränsande gata, den invändiga strukturen gör det således mycket svårt att anordna fungerande lokaler i nivå med gatan/torget. Bland annat till följd av dessa skäl medger detaljplanen att befintlig kontorsbyggnad rivs för att ersättas med ett nytt kvarter som är bättre anpassat för boende och för utåtriktade verksamheter. Totalt bedöms cirka 140 bostäder inrymmas samt cirka 300 kvm för verksamheter.



Befintlig kontorsbyggnad som föreslås ersättas



Vy över nytt kvarter vid J V Svenssons torg (till vänster i bild ses bebyggelsen vid busshållplatserna)

Bild: Joliark

Kvarteret vänder sig mot ett av de viktigaste stadsrummen i Nacka strand samt är exponerat mot vattnet, bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till det. Detaljplanen medger bostäder och centrumändamål för kvarteret, bostadslägenheter får dock inte inredas på entréplan mot gata och verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen (BC_2). Det är även en förutsättning att ny bebyggelse ges extra omsorg i gestaltning samt att robusta material och detaljer väljs med hänsyn till det exponerade läget mot farleden som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Det är viktigt att en avvägning görs mellan å ena sidan öppenhet och utsikt och å andra sidan slutenhet och rumsbildning. Detaljplanen medger en väsentligt större byggrätt än gällande plan, bebyggelsens höjd begränsas generellt till mellan motsvarande 7 och 10 våningar sett från torget. Antalet våningar är dock beroende på varifrån man mäter, många lägen har flera souterrängplan. En fristående smal byggnadsvolym ut mot berget tillåts vara motsvarande 12 våningar, byggnadens entré nås via en väderskyddad gångbro inom kvarteret (f_4), se illustrationen nedan. För att klara brandskyddskrav behöver den fristående byggnaden förses med dubbla hissar samt en separat utrymningsväg till gården. Då räddningstjänst inte kan angöra direkt vid byggnaden krävs också att en brandpost för vatten anläggs på gården.

Den fristående byggnadsvolymen blir, tillsammans med resten av kvarteret, en markering av Nacka strands omvandling från kontorsstadsdel till en mer blandad stadsdel. Det centrala läget motiverar en hög exploateringsgrad vilket samtidigt ställer stora krav på utformning och gårdsmiljöer. Den höga gestaltningskvalitet som krävs i detta läge kan inte säkerställas enbart genom planbestämmelser utan det förutsätts att det i efterföljande bygglovskede finns stora möjligheter för kommunen att tillsammans med exploitören och Länsstyrelsen hitta en väl avvägd helhet. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och är synligt från långt håll. Se avsnitt om kulturmiljö under kapitel 4 ”konsekvenser av planen”.



Vy från gården, utsikt mot vattnet samt det fristående punkthuset med sin gångbro.

Bild: Joliark

Kvarteret utformas med en arkad mot gatan som liknar den befintliga arkaden, ytan under arkaden ska fungera som trottoar och planläggs som x-område (x), området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter. Arkaden ska delvis vara öppen och genomsiktig i nord-sydlig riktning så att siktlinjer möjliggörs från gatan mot vattnet, se illustrationen nedan. Arkaden med de ovanliggande våningsplanen bildar en sammanhängande horisontell bas som ger en rumslighet till torget. I arkaden är det ett krav att lokaler för utåtriktade verksamheter anordnas. Ovanpå den horisontella basen medges tre byggnadsvolymer som trappar från 5 till 7 ytterligare våningar. Från torget upplevs alltså kvarterets byggnader vara mellan 7 till 10 våningar. De tre byggnadsvolymerna mot gatan har en något annorlunda utbredning än befintlig kontorsbyggnad, detta medför att hålrum från kontorshusets källare uppstår. Istället för att dessa utrymmen ska behöva fyllas upp medges att utrymmena bebyggs men med en nockhöjd som ansluter till närliggande marknivå. Avsikten är att dessa utrymmen ska ha en karaktär av källare och inte användas för bostadslägenheter genom att fasaden friläggs.



Vy från Augustendalsvägen, siktlinje mot vattnet genom arkaden, till vänster i bild ses bebyggelsen vid busshållplatserna. *Bild: Joliark*

Omgivningspåverkan

Detaljplanen medger en ökning i bebyggelsens skala, från dagens cirka 4 våningar till cirka det dubbla i höjdled sett från torget. Platsen har bedömts vara ett lämpligt läge för tät bebyggelse eftersom det ger ett stort antal bostäder vid Nacka strands centralpunkt med direkt närhet till kommersiell service, kollektivtrafik och offentliga platser. Mot kusten, som är av riksintresse för kulturmiljövården, innebär förslaget en förändring i och med den ökade skalan i bebyggelsen. Mot farleden medges som mest 11-12 våningar i jämförelse med dagens cirka 4-7 våningar. Bedömningen är dock att förändringen inte skadar riksintresset utan är en förändring av redan byggd miljö och är en del av den historiska utvecklingen. Ett så pass omfattande kvarter kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen ska den ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka

strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjena, fabriksepoken och kontorsepoken, nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar.

Den gröna foten, som är central i Nacka strands landskaps- och stadsbild, respekteras i och med att ett tydligt avsnitt med naturmark bevaras mellan kajen och bebyggelsen. Se avsnitt om kulturmiljö under kapitel 4 ”konsekvenser av planen” för ytterligare resonemang om påverkan på kulturmiljön.



Utsnitt ur en vy från Blockhusudden på Djurgården, den föreslagna bebyggelsen visas i bildens mitt. Mot farleden är bebyggelsen av en mer uppbruten karaktär än mot J V Svenssons torg.

Gestaltning

Det är viktigt att hela kvarteret ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Till följd av detta införs en planbestämmelse om att utskjutande balkonger eller burspråk inte får uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen, varken mot torget eller mot farleden. Eftersom bebyggelsen kommer vara synlig från långt håll får inte uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande uppföras på taken. Med hänsyn till riksintresset införs även en bestämmelse om att fasader och tak ska ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara. Denna bestämmelse är av generellt slag och därfor krävs det att det i bygglovprocessen finns utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än som regleras i på plankartan. Fasaderna ska ges en strikt utformning med vertikala och horisontella axlar, något som anspelar på den befintliga arkitekturen i stadsdelen. Innanför denna strikta ram kan sedan fasad och fönstersättning tillåtas variera. Med hänsyn till uttrycket mot farleden ska fasaderna ges en sammanhållen färgsättning och enhetligt uttryck jämfört med den mer lekfulla bebyggelsen i delområde 1. Mindre variationer i kulörer och material kan dock förekomma. Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovprocessen och därfor styr

inte detaljplanen detta närmare. Dock införs en bestämmelse om att vid val av fasadmateriel och färgsättning av exteriör ska helvitt som är bländande undvikas samt att reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget. När det gäller just detta kvarter är bygglovprövningen av största vikt och med hänsyn till det exponerade läget mot farleden ska det därför finnas en stor möjlighet att ställa krav i bygglovprocessen. En planbestämmelse införs som innebär att bebyggelsen i huvudsak ska överensstämma med illustrationerna i denna planbeskrivning. I detaljplanen införs även en bestämmelse om att de två översta våningsplanen mot gata ska ges en avvikande utformning i form av ett litet indrag av fasad som ett avslut av volymerna, se illustrationen nedan.



Föreslagen bebyggelse sedd från J V Svenssons torg. Bild: Joliark



Bebyggelsen i delområde 2 närmast snedbanehissen, röd linje markerar ungefärlig höjd på befintlig kontorsbyggnad. Bild: Joliark



Balkonger integrerade innanför ett yttre skål. Illustrationen visar ett ljust tegel med olika mönster som ett möjligt fasadmaterial. *Bild: Joliark*

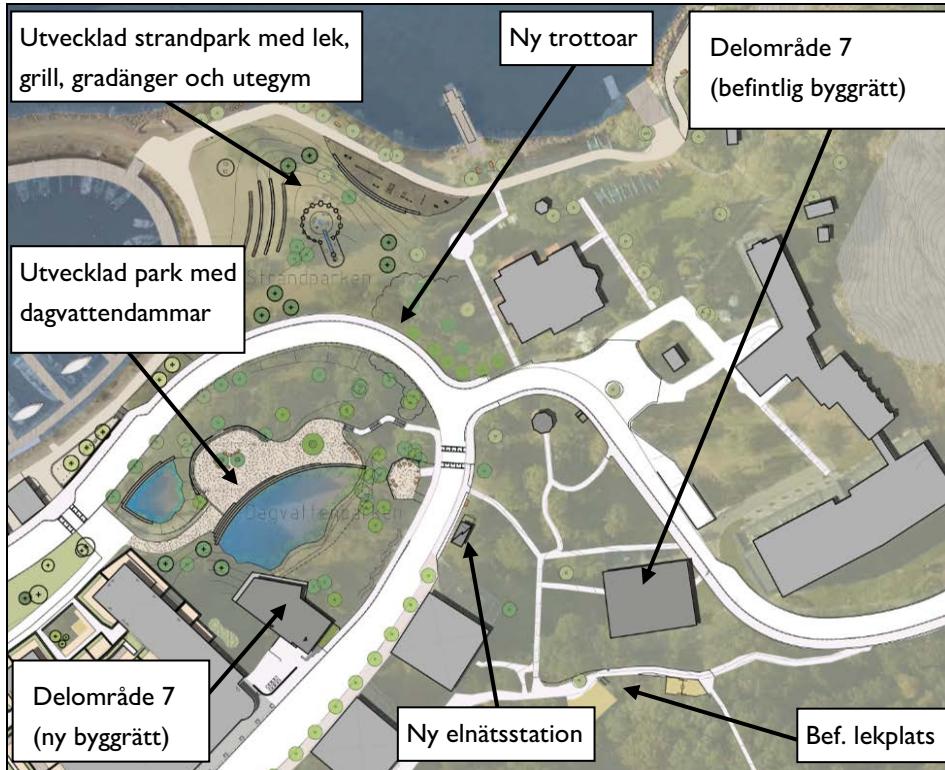
I öster gränsar kvarteret till en snedbanehiss som planeras att rustas upp och bli en allmän anläggning. Den föreslagna arkaden mot gatan ger möjlighet till en väderskyddad plats vid hissen om väntetid skulle uppstå. I väster gränsar kvarteret till Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden. Det är en äldre träbyggnad av kulturhistoriskt intresse och hänsyn ska tas till upplevelsen av helhetsmiljön. Mot söder utformas kvarteret med en något bruten fasadlinje, på så vis annonseras Villa Grönkulla då villan blir synlig på håll genom arkaden.

Delområde 7

Befintlig byggrätt vid Ellensviksvägen

Inom delområde 7 finns en befintlig men outnyttjad byggrätt för bostäder i anslutning till befintligt hotell. Den aktuella byggrätten omfattas av denna detaljplan och de bestämmelser som införs motsvarar i princip bestämmelserna i gällande plan. Dock justeras vissa gränser efter befintliga anläggningar och den gällande detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd ersätts med bestämmelser om nockhöjd enligt nuvarande praxis. Cirka 15-20 lägenheter bedöms inrymmas. På grund av Ellensviksvägens lutning och avsaknad av vändmöjlighet för större fordon behöver bostadshusets avfallshantering lösas genom att bottentömmande nedgrävda avfallsbehållare placeras där angöring och vändning är möjlig, cirka 50 meter norr om byggnaden.

På platsen för det kommande bostadshuset finns ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage som är förberett för påbyggnad. Parkering för de tillkommande bostäderna avses inrymmas i detta garage. Då rampen till garaget även utgör infart till garage för angränsande hotell behöver en gemensamhetsanläggning bildas för rampen för att säkerställa en juridisk och ansvarsmässigt långsiktig lösning (g₂). Även garagets tekniska system som portar och anslutningar till elnät med mera kan komma att omfattas av gemensamhetsanläggningen. Ett u-område avseende dagvattenledningar finns i södra delen.



Illustrationsplan över delområde 7 med befintlig och tillkommande byggrätt. Även planerade åtgärder på parkmark och gator i närområdet redovisas. Bild: Sweco

Ny bebyggelse vid dagvattenparken

I anslutning till den planerade parken med föreslagna dagvattendammar medges en tillkommande byggrätt för bostadsändamål, cirka 10 lägenheter bedöms inrymmas beroende på lägenhetsstorlekar, även centrumändamål medges. (BC₁). Byggnaden planeras som ett punkthus med ett litet fotavtryck och angöring löses från Augustendalsvägen.

Boendeparkering avses ordnas i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget med undantag för en handikapparkeringsplats som anläggs på kvartersmark nära entrén. Utformning, utförande och placering av byggnaden ska ta hänsyn till läget i anslutning till en allmän park och byggnaden ska inte medföra att den planerade parken upplevs privat. Därför har det reglerats att gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

Höjden på byggnaden tar utgångspunkt i den volym som redovisas i detaljplanprogrammet för Nacka strand. Sett från Augustendalsvägen medges 5 våningar men där bara den första våningen dras fram till trottoaren. För att minska eventuella insyns- och bullerproblem får fönster till bostad inte finnas i den låga byggnadsdelens fasad mot trottoar. Detaljplanen reglerar de övriga 4 våningarnas läge så att fasaden mot gatan får en viss vinkel. På så sätt minskas den nya byggnadens påverkan på befintliga utblickar från angränsande bostadshus och gaturum. Denna lösning visas även i detaljplaneprogrammet. Eftersom terrängen är brant kan suterrängvåningar byggas, för att bryta ned skalan ska de två översta våningarna utföras indragna mot norr. Se illustrationen nedan.



Möjlig utformning av byggnad vid parken. Entré från Augustendalsvägen sker i den låga entrédelen till vänster i bild. *Bild: Tengbom*

Platsen för byggnaden och hela den angränsande parken är privatägd mark som är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Gestaltningen av byggnaden måste dock ta hänsyn till att platsen som ianspråkta i praktiken är ett grönområde. För att en byggnad ska vara lämplig på platsen krävs att den uppförs och utformas så att grönytan kompenseras. Varsamhet under byggtid är särskilt viktigt här varför en bestämmelse införs om att markarbeten ska utföras med mycket stor försiktighet. En gestaltning med gröna tak och väggar samt inslag av trä i fasaden och/eller stomme är en förutsättning för att bebyggelsen ska anses vara lämplig. Exakt utformning prövas i bygglovprocessen där illustrationerna i denna planbeskrivning ska vara en utgångspunkt. Utskjutande balkonger tillåts, de får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad. Balkongerna kan med fördel bilda ett slags yttre skal på byggnaden med sina räcken. Balkongerna ska utföras med enkla räcken, balkongfronter i täckande material och inglasning av balkonger ska undvikas.



Vy från kajen som visar en möjlig utformning. Befintliga bostadshus ses i bakgrunden. *Bild: Tengbom*

Föreslagen byggnad innebär en påtaglig förändring för de närmaste punkthusen på andra sidan Augustendalsvägen i och med att bland annat nuvarande utsikter påverkas. Den föreslagna byggnaden ligger i kanten av den ”gröna foten” och tar obebyggd mark i anspråk, platsen ligger dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt där grönområdet är som brantast och där det finns minst naturvärden. I de mer tillgängliga delarna, där det finns högre naturvärden och där värdträd för rödlistade arter har hittats, säkerställs området som allmän plats park. Utformningen av föreslagen byggnad är i enlighet med antaget detaljplaneprogram och den föreslagna byggrätten är strikt reglerad så att vissa siktlinjer kan bevaras och så att konsekvenserna kan utläsas. Volymen kommer delvis att bli synlig från farleden, den visuella påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms som helhet vara begränsad. Se mer om kulturmiljöpåverkan i avsnitt 4 ”konsekvenser av planen”. Med bakgrund av ovanstående bedömer kommunen att platsen är lämplig att bebygga.

Övrig tillkommande bebyggelse

Detaljplanen innehåller en byggrätt för en ny byggnad på kajnivån, i anslutning till den före detta oljekällaren och den planerade båtbryggan för kollektivtrafik. För byggnaden medges resandeservice och centrumverksamheter som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner. Vid platsen finns redan idag några enklare byggnader. Den tillkommande byggrätten avgränsas så att ett respektavstånd på cirka 10 meter kan hållas till den före detta oljekällaren, dels på grund av dess kulturmiljövärden och dels med tanke på de befintliga tekniska anläggningar som finns i byggnaden. Syftet med byggrätten är att komplettera kajen med funktioner och verksamheter i närheten av båttrafiken och de befintliga kommersiella verksamheterna. Tanken är också att en tillkommande byggnad ska bidra till att platsen vid bryggan blir mer händelserik och trygg, särskilt vid årets mörka månader. Detaljplanen reglerar inte nivån på byggnadens grundläggning, men hänsyn ska tas till höga vattenstånd i framtiden. I bygglovprocessen och vid tekniskt samråd ska det bevakas att eventuella vattenkänsliga installationer placeras över +2,7 meter. Den begränsade skalan gör att gestaltningen av denna bebyggelse inte regleras närmare i detaljplanen. Dock ska närheten till farleden och den visuella påverkan beaktas vid bygglovhanteringen. Illustrationen nedan kan vara en utgångspunkt för en väl avvägd gestaltning som underordnar sig omgivningen.



Översikt över tillkommande och befintlig bebyggelse vid kajtorget. Bild: Tengbom



Möjlig utformning av ny servicebyggnad på kajen. Bild: Tengbom

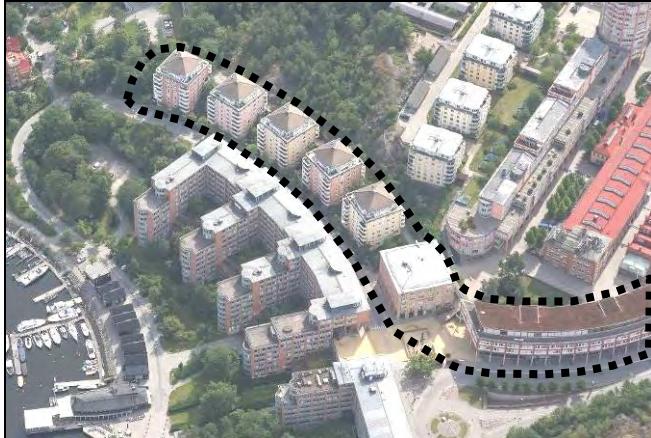
Befintlig bebyggelse

Villa Grönkulla



Vid Fabrikörvägens östra del, i närheten av J V Svenssons torg, ligger Villa Grönkulla. Byggnaden, som även kallas *före detta kuskbostaden*, är av kulturhistoriskt intresse. Byggnaden uppfördes under sommarnöjeepoken. Dagens funktion med servering och mindre verksamheter är fortsatt lämplig och detaljplanen bekräftar detta med användningen centrumändamål (C). Området direkt norr om villan planeras bli kvartersmark i enlighet med befintlig utbredning. En trappa och ramp planeras i anslutning till byggnadens östra respektive södra sida för att tillgängliggöra utsiktsberget norr om Villa Grönkulla. I detaljplanen införs bestämmelser som motsvarar de befintliga byggnadernas volymer. Till följd av de kulturhistoriska värdena införs även bestämmelser om rivningsförbud (r) samt skydd för kulturvärden (q₁) och varsamhetsbestämmelse (k). Rampen och trappan som planeras kan medföra negativ påverkan på kulturmiljövärdena men samtidigt möjliggörs bättre tillgänglighet för besökare till villan och utsiktsplatsen. Byggnaden blir även en tydligare del av gaturummet.

Adresserna Augustendalsvägen 10-32



Inom planområdet finns fem befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen samt två kontorsbyggnader närmast J V Svenssons torg. De befintliga bostadshusen, som även har mindre verksamhetslokaler i markplan, planläggs för bostadsändamål och centrumändamål (BC_1) vilket innebär att bostadslägenhet inte får inredas i entréplan mot gata. På så sätt bekräftas de nuvarande användningarna samt framtida flexibilitet säkerställs. På två platser i anslutning till de befintliga bostadshusen finns luftintag till bebyggelsen på motsatt sida gatan, en planbestämmelse införs som medger dessa (f_1). Mellan vissa av punkthusen finns konstruktionsdelar som tillhör Torggaraget, därför planläggs två mindre områden både för bostad och parkering (BP).

De två kontorshusen vid J V Svenssons torg planläggs för centrumändamål samt för parkeringsändamål (CP), därmed medges en variation av verksamheter, exempelvis handel, kontor, restauranger, hotell och annan besöksintensiv verksamhet. Eftersom de två kontorsbyggnaderna är sammanbyggda med Torggaraget, och Torggaraget ska utgöra en gemensamhetsanläggning för ett större område, behövs även användningsbestämmelsen parkering. Kontorsbyggnaderna är sammanbyggda med varandra genom en förbindelsegång ovan mark, en 3d-fastighet avses bildas för förbindelsegången så att marken under kan bli allmän plats. Det berörda området planläggs därför som Torg (C_3P), dvs. allmän plats som får överbyggas för centrumändamål och underbyggas med parkering och centrum samt med utformningsbestämmelse om fri höjd (f_4). Det bågformade kontorshuset vid J V Svenssons torg har arkader på alla sidor samt en passage i mitten. Ytan som omfattar arkaderna planläggs som x-område (x), ett område där marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en fri höjd om minst 3,0 meter. Ett x-område införs även vid den mindre kontorsbyggnadens sydöstra hörn där byggnaden har ett avskuret hörn i marknivå.

Regleringen av byggrätten för den ovan beskrivna bebyggelsen utformas så att befintlig byggnadsvolym medges i denna nya detaljplan, befintliga höjder regleras med bestämmelse om högsta tillåten nockhöjd. För det bågformade kontorshuset införs även en bestämmelse om att den översta våningen ska vara indragen minst 3 meter, vilket motsvarar den befintliga byggnadens utformning (f_5).

Vid Augustendalsvägen 22 finns en elnätsstation som planläggs som teknisk anläggning (E_3). I området runt elnätsstationen, mellan kontorshuset och bostadshuset, är marken uppbyggd med ett befintligt pelardäck. Konstruktionen har flera beroenden och kan lämpligen utgöra en gemensamhetsanläggning (g_3).

Torggaraget

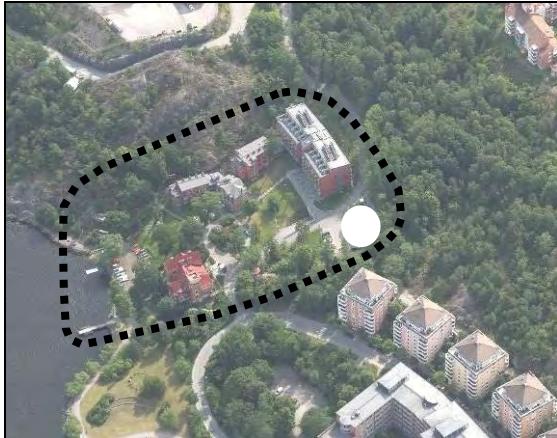
Torggaraget är en befintlig byggnad som innehåller upp till 4 våningsplan under gatunivå och rymmer cirka 1000 parkeringsplatser. Garaget ligger i huvudsak under J V Svenssons torg och under Augustendalsvägen, men omfattar även källarplan i det bågformade kontorshuset samt i den stora byggnaden vid Fabrikörvägen som ingår i detaljplanen för Norra branten delplan 2, DP 573. En liten del av Torggaraget ingår även i den antagna detaljplanen för Norra branten delplan 1, det gäller den del som är belägen rakt under arkaden vid adresserna Augustendalsvägen 21, 23 och 25.



Torggaragets utbredning med befintliga schakt för brandgasventilation

Parkeringsgaraget kommer finnas kvar i framtiden i form av en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Ombyggnader kommer att ske av både Torggaragets infart och utfart. Garaget planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål, till största delen under allmän plats. En generell planbestämmelse anger att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Där Torggaraget har trapphus i byggnader införs bestämmelser om att aktuella trapphus inklusive hissar ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning från entréplan och nedåt (g_1). Till Torggaraget finns ett antal schakt för ventilation i händelse av brand, dessa finns på flera platser och omfattas av parkeringsändamål i detaljplanen, se illustrationen ovan.

Ellensvik och hotellområdet



I detaljplanen ingår även Ellensvik med den så kallade Tornvillan och angränsande befintlig hotellbebyggelse. Denna bebyggelse planläggs för centrumändamål (C) vilket medger dagens hotell- och konferensverksamhet och en mängd andra verksamheter. För hotellområdet planeras inga större förändringar av befintliga byggnadsvolymer eller användningar, men området behöver ändå ingå i detaljplanen för att reda ut ansvarsfrågor i samband med övrig planläggning samt att uppdatera skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt intressanta byggnader och naturvärden. Tornvillan samt den angränsande tegelbyggnaden Ellensvik 3 skyddas med rivningsförbud (r), förbud mot förvanskning (q_1) och varsamhetsbestämmelse (k). För Tornvillan, som är av extra stort värde, skyddas även interiören (q_2). Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation (n_1). I planförslaget redovisas en ny gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. Den nya gränsdragningen ger bland annat utrymme för en allmän strandpromenad och en allmän vändplats samt möjliggör att Ellensviksvägen kan bli en allmän gata och att utrymme finns för upprustning av gatan. Detaljplanen medger att den befintliga bryggan norr om Tornvillan får behållas och omfattas av privat kvartersmark, detta hindrar dock inte allmänhetens framkomlighet på strandpromenaden. Inom kvartersmarken för bryggan får inga byggnader uppföras och området får inte inhägnas.

Söder om Tornvillan finns ett lusthus som är en del av den sammanhållna kulturmiljön. Lusthuset planläggs som centrumändamål, befintlig byggnad bekräftas samt skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud (q_1 , k och r). I angränsning till hotellet finns en befintlig byggrätt för ett bostadshus i gällande detaljplan, se vit cirkelmarkering på bilden ovan. Byggrätten är dock inte utnyttjad i sin helhet, endast ett garageplan under marknivå har uppförts. Situationen med den outnyttjade byggrätten har redan beskrivits på sida 21 i denna planbeskrivning.

Småbåtshamnen



I anslutning till befintlig småbåtshamn finns fem mindre sjöbodar för kontor och andra verksamheter samt en större restaurangbyggnad. För denna bebyggelse planeras ingen förändring utan befintliga byggnadsvolymer bekräftas i detaljplanen samt planläggs för centrumändamål. Ingen privat avskild parkering rymds vid sjöbodarna, dock kommer det finnas angöringsmöjligheter och allmän kantstensparkering i direkt anslutning till byggnaderna. Själva småbåtshamnen och dess iläggningsramp planläggs som vattenområde för småbåtshamn (W_2) och piren som hamnändamål (V). På piren medges inte att byggnader uppförs. Gränsen till småbåtshamnen är dragen i grundkartans strandlinje. Angöring till piren för drift och underhåll bedöms ske så pass sällan att sådan trafik kan hanteras via parkvägarna.

Före detta oljekällaren

Den före detta oljekällaren vid kajen i nordvästra delen av planområdet innehåller teknisk utrustning för kyldistribution, spillvatten och elförsörjning. Byggnaden och dess närliggande område planläggs som teknisk anläggning med preciseringar för aktuellt innehåll (E_2). Den ursprungliga delen av byggnaden skyddas i detaljplanen. De kulturhistoriska värdena utgörs främst av exteriören och i första hand fasaden mot vattnet med sin basilikaliknande form. Byggnadens äldre delar närmast vattnet skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud (q_1 , k och r).

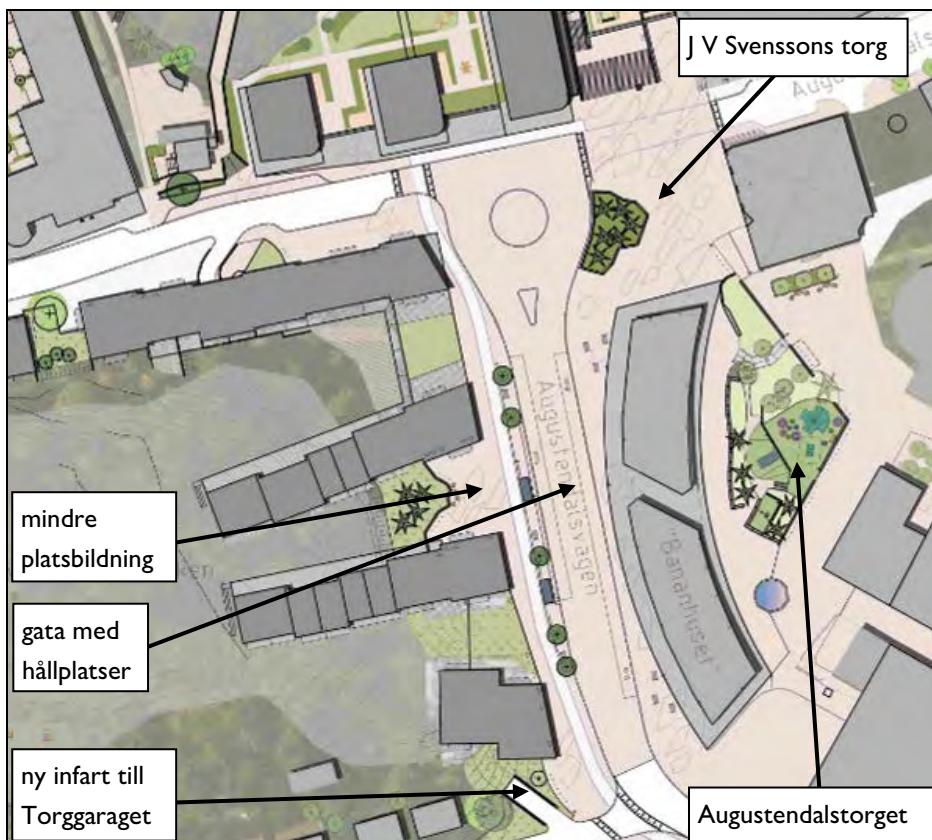


Den före detta oljekällaren med sin karaktäristiska vita fasad.

Torg och kajer

J V Svenssons torg

J V Svenssons torg är en av de viktigaste offentliga platserna i Nacka strand och torget föreslås bli allmän plats. I och med ombyggnaden av hållplatserna, cirkulationsplatsen, snedbanehissen samt parkeringsgaraget kommer även torget byggas om och gestaltningen ändras. Torget kommer att ramas in av bebyggelse på ett tydligare sätt och det är av stor vikt att torget får en välfungerande och långsiktig utformning. Eftersom torget är underbyggt med ett parkeringshus finns begränsningar för vilken vegetation som är möjlig, inslag ska dock finnas av ordnad plantering och träd. Direkt söder om J V Svenssons torg, utanför planområdet, finns den gröna platsen Augustendalstorget. Avsikten är att denna lilla park, som är skyddad från trafik, ska vara ett lugnare ”grönt torg” medan J V Svenssons torg är ett mer traditionellt torg med en flexibel öppen yta och med större flöden. I och med platsens funktion behöver belysning och konstnärlig gestaltning prioriteras extra.



Illustrationsplan över J V Svenssons torg, busshållplatser samt det angränsande Augustendalstorget.

Kajtorget

På kajen, vid befintlig restaurang, snedbanehiss, strandpromenad och båtbryggor, planeras ett avsnitt av Augustendalsvägen utformas som ett torg där biltrafiken passerar på de gåendes villkor. Kajtorget får en naturlig funktion i och med de befintliga verksamheterna och de olika flöden som korsas på platsen.

Befintliga kajer

De flesta kajer och strandskoningar inom planområdet är mer eller mindre integrerade delar i gata, torg eller strandpromenad. Den kaj som idag används för båtpendeln SjöVägen, intill befintlig restaurang, är en fristående kaj som planläggs som allmän plats. Avsikten är att restaurangens verksamhet säsongsvis ska kunna växa ut på delar av kajen och torget.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna i planområdets södra del planeras att byggas om, tanken är att området ska uppfattas mer som en traditionell gata och mindre som en bussterminal samt ges en utökad kapacitet för kollektivtrafiken. Busshållplatserna är tänkta att vara kvar i samma område, men justeras i läge i och med att Torggaragets infart flyttas. I förslaget finns fem hållplatslägen, tre stycken på östra sidan och två på västra sidan. Se illustrationsplan ovan samt typsektion vid busshållplatserna som redovisas nedan.

Kommunen vill samla Nacka strands reguljära båttrafik, både pendel- och skärgårdstrafik, till en och samma brygga med flera angöringsplatser i likhet med den nya angöringsbryggan på Kvarnholmen. Idag trafikeras två olika bryggor i Nacka strand, det nya läget planeras ligga mellan dessa, men så nära snedbanehissen och trappan som möjligt. Avsikten är att uppnå en ökad tydlighet för resenärerna samt ge bättre förutsättningar för resandeservice och information. Det nya läget erbjuder även en enklare angöring för båttrafiken, möjliggör en utökning på längre sikt samt blockerar inte småbåtshamnen på samma sätt som dagens lösning. Den nya bryggan ska utformas med erforderliga väderskydd, sittplatser och cykelparkeringar med tak. Bryggan ska även erbjuda full tillgänglighet med exempelvis ramper, belysning och räcken. Utformning ska ske i samråd med Trafikförvaltningen (SLL) och övriga bolag med skärgårdstrafik. För ökad trygghet och för båttrafikens attraktivitet är det av stor vikt att detaljplanen möjliggör service och inslag av verksamheter i direkt anslutning till bryggan.

Sammantaget innebär ombyggnaden av busshållplatserna, den nya båtbryggan och upprustningen av snedbanehissen förbättrade förutsättningar för en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. I ett längre perspektiv kommer den utbyggda tunnelbanan, cirka 700-800 meter från J V Svenssons torg, ge avsevärt förbättrade möjligheter för kollektivt resande.

Gator och trafik

I huvudsak ska det befintliga gatunätet fortsätta fungera som idag. De stora förändringarna berör främst området vid busshållplatserna och östra delen av Fabrikörvägen som breddas för trottoarer och justeras något i läge. I övrigt handlar förändringarna till största delen om nya utformningar, byte av beläggning samt breddningar för trottoarer med mera. Alla gator kommer beröras av åtgärder i olika omfattning. Trafiken väntas öka efter att detaljplaneprogrammet för Nacka strand genomförts. Norr om den nya infarten till Torggaraget är dock trafikmängderna relativt små för att vara en tätbebyggd stadsmiljö, se rubriken nedan om Augustendalsvägen.

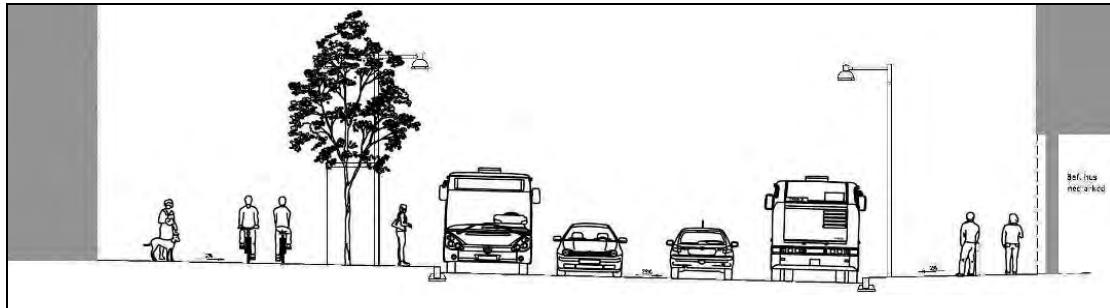
Parkeringsplanering

Torggaraget har beskrivits mer i detalj på sida 27. Torggaraget kommer utgöra en gemensamhetsanläggning för en stor del av bebyggelsen i Nacka strand. Antalet parkeringsplatser för bostäder, inom denna detaljplan, ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 28 november 2016. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. Parkeringsstalen har arbetats in i en parkeringsutredning för Nacka strand där även förutsättningarna för samnyttjande redovisas (PM-parkeringsutredning Sweco 2017-05-24). Längs gatorna planeras allmän parkering och lastzoner.

De flexibla parkeringstalen för bostäder omfattar även cykelparkering och anger att det inom kvartersmark ska anordnas 1 cykelparkering per bostad + 1 cykelparkering per sovrum (1:or och 2:or genererar behov om minst 2 cykelplatser). Utöver detta anges krav på cykelparkeringarnas utformning, utrustning och läge. Minst hälften av platserna ska vara belägna nära entrén och vara lätt åtkomliga från gatan. I övrigt kommer cykelparkeringar finnas utspridda på allmän plats inom planområdet och utanför planområdet.

Augustendalsvägen

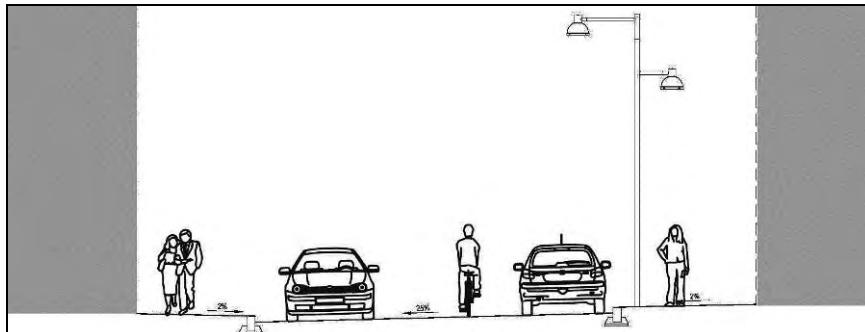
Augustendalsvägen, som går genom hela planområdet, planeras att byggas om i och med att gatan planläggs som allmän plats. En övergripande upprustning ska göras av gatan med till stora delar ny beläggning och ny utformning. Bland annat kommer gatans läge att förändras vid de befintliga busshållplatserna i södra delen av planområdet och en ny trottoar kommer anläggas vid den skarpa svängen vid Ellenvik för att uppnå en bättre trafiksäkerhet och ökad tillgänglighet. Vid de befintliga hamnbodarna planeras parkeringen ändras så att den sker som kantparkering istället för vinkelrätt mot gatan som idag. Närmast den nya båtbryggan vid kajen planeras ett gångfartsområde, ”kajtorget”, där även snedbanehisen och kommersiella verksamheter finns. Från den planerade båtbryggan och vidare västerut planeras gatan att höjas något med hänsyn till framtida vattennivåer för att säkerställa räddningsväg till kajen väster om planområdet. Från söder längs Augustendalsvägen planeras en cykelbana byggas ut fram till J V Svenssons torg. På övriga gator sker cykling i blandtrafik. Augustendalsvägen, fram till J V Svenssons torg, dimensioneras för ett beräknat flöde av cirka 8600 fordon/årsmedeldygn år 2030. Ned mot kajen beräknas flödet till mellan 900 och 1700 fordon/årsmedeldygn år 2030, vilket är relativt lite trafik i en tät stadsmiljö.



Typsektion vid busshållplatserna med ny bebyggelse till vänster. Bild: Sweco

Del av Fabrikörvägen

Fabrikörvägens östra del ingår i detaljplanen och gatans utformning och läge behöver justeras för att kunna ansluta till kommande bebyggelse på ett rationellt sätt. Gatan kommer att breddas och ges trottoarer på båda sidor samt möjliggöra angöring och avfallshantering. Även då Nacka strand är fullt utbyggt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer Fabrikörvägen ha relativt små trafikmängder, den del som ingår i denna detaljplan beräknas ha cirka 1100 fordon/årsmedeldygn. På en kort sträcka av Fabrikörvägen, mellan Torggaragets utfart och vidare till Augustendalsvägen, är trafikmängderna betydligt större.



Typsektion vid Fabrikörvägens östra del, trottoarer på båda sidor och kantstensparkering. Bild: Sweco

Ellensviksvägen

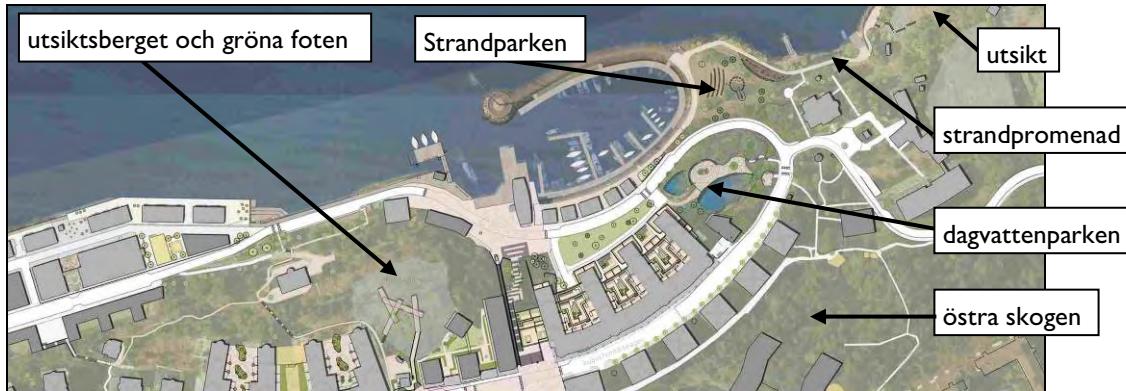
Ellensviksvägen planläggs som gata på hela sträckan mellan Augustendalsvägen och Skönviksvägen vid Bergs oljehamn. Det planlagda gatuområdet går i samma sträckning som befintlig väg men området breddas för att möjliggöra en framtid breddning för mötande trafik och med gångbana på ena sidan. Ellensviksvägen är brant med många kurvor, utformningen behöver ta hänsyn till detta och hastigheten måste vara låg. Gatan kommer därför utformas som lokalgata med mindre god standard vilket innebär ett vägområde på totalt cirka 9 meter som ska innehålla körbana, trottoar och stödkonstruktioner.

Trafikflödena är svåra att beräkna för denna väg, men bedömningen är att planerad utformning är tillräcklig. I framtiden, med bostadsbebyggelse på platsen för Bergs oljehamn, kan det finnas skäl att se över Ellensviksvägens funktion och exempelvis anpassa skylnings.

Det är av stort allmänt intresse att Ellensviksvägen planläggs som gata eftersom det är den enda alternativa utfarten från norra Nacka strand samt att förbindelsen är strategiskt viktig i

och med den framtida utvecklingen av Bergs gård. Avsikten är alltså att Ellensviksvägen ska vara en enkel lokalgata där hastighet inte prioriteras.

Parker och grönområden



Parker, grönområden och platser inom planområdets norra del. Bild: Sweco

Dagvattenparken

Detaljplanen innebär att det som är grönområde och parkeringsytor planläggs som allmän park och att området rustas upp och förädlas. Befintliga stenmurar, större träd samt synliga bergväggar bevaras och ska utgöra viktiga inslag i den nya parken. Stora delar av Nacka strands dagvatten ska ledas ned till parkens två dammar och reningen av dagvatten blir då integrerad i parkens gestaltning. Den stora dagvattendammen anläggs i huvudsak på en yta som idag används som bilparkering. I vidare planering behöver belysningen i parken ägnas särskild uppmärksamhet och prioriteras extra.



Illustration av dagvattenparken med damm och ny bebyggelse. Bild: Sweco

Strandparken

Tanken är att den befintliga strandparken ska behållas och utvecklas som en allmän vattennära park för rekreation. Bland annat planeras nya aktiviteter som exempelvis lekmöjligheter med vatteninslag, grillplats samt träningsmöjligheter. I parken planeras

nivåskillnader att tas upp av gradänger som då erbjuder sittmöjligheter i ett vatten nära läge med kvällssol.

Strandpromenaden

En del av nuvarande och framtida strandpromenad längs Nackas norra kust går genom Nacka strand och stora delar av strandpromenaden ingår i denna detaljplan. I och med att strandpromenaden planläggs som allmän plats blir den långsiktigt säkerställd och där behov finns ska sträckan rustas upp till kommunal standard. Tanken är att en mängd aktiviteter och verksamheter ska ligga i anslutning till strandpromenaden, inom denna detaljplan kantas promenaden av den nya båtbryggan med servicebyggnader, ett torg med restaurang och snedbanehiss, sjöbodar med verksamheter, strandparken samt området närmast hotellet. På den västra kajen, utanför denna detaljplan, finns redan idag välanvänta platser för fiske. Sammanfattningsvis ger detaljplanen möjligheter till en aktiverad allmän strandpromenad och bidrar till att i framtiden kunna förlänga promenaden österut så att den blir sammanhängande hela vägen från Danvikstull till Nyckelviken.

Utsiktsberget

I planområdets västra del, precis norr om Villa Grönkulla, finns ett utsiktsberg med storlagen utsikt över farleden, skärgården och in mot Stockholm. Tanken är att det på platsen ska anläggas en utsiktsplattform på berget, som en slags brygga i naturen, och att platsen på så sätt kan nås av alla på ett tillgängligt sätt från Fabrikörvägen. En sådan ”naturbrygga” kan anläggas med små ingrepp i naturmarken och går att anpassa till platsens förutsättningar. Därmed blir det tydligt var det är tänkt att besökare ska vistas och slitage på naturmarken kan begränsas. Konstruktionen tillåts kraga ut över terrängen för att förstärka det dramatiska landskapet. Avsikten är att utsiktsplatsen ska utgöra en attraktion i stadsdelen. Platsens utformning regleras inte i detalj men på plankartan illustreras en möjlig utformning. Användningen PARK₁ i detaljplanen medger att större anläggningar för parkändamål såsom den ovan beskrivna utsiktsplattformen och liknande kan uppföras.



Illustration av möjlig utformning av utsiktsplattform på berget. Bild: Sveco

Gröna foten

Det öst-västliga stråket med naturmark, den så kallade ”gröna foten”, planläggs som natur- och parkmark. Ett flertal park- och naturmiljöer bildar tillsammans den gröna foten och det är av stort allmänt intresse att grönsambanden bevaras med tanke på att det är en del av gröna kilen Nacka-Värmdökilen samt utgör en central del i den riksintressanta kulturmiljön.

Mark och växtlighet

Höjdsättningen inom detaljplanen utgår från de befintliga gatornas nivåer. Markarbeten kommer i huvudsakligen beröra platserna för nybyggnation, främst vid busshållplatserna och J V Svenssons torg, men även där gator ska byggas om och dammar anläggas.

Stora delar av områdets bevarandevärda vegetation planläggs som allmän plats, exempelvis dagvattenparken och gröna foten, ansvaret för skötseln övergår då till kommunen. Längst österut, inom hotellområdet finns en parkmiljö med en stor mängd gamla träd, bland annat många ekar men också lind, lönn, alm, kastanj, lärk och tall. Dessa träd och dess skick finns dokumenterat sedan tidigare, något som fastighetsägaren har ansvarat för. Inom hotellområdet införs en planbestämmelse till skydd för träden (n_1) kombinerat med en bestämmelse om utökad lovplikt vid fällning av berörda träd. Marken för de nya kvarteren i delområde 1 innehåller befintlig vegetation, bedömningen är att denna vegetation inte innebär något hinder för att bebygga området i enlighet med detaljplanen.

Lek och utevistelse

Behov av ytor för lek och utevistelse tillgodoses både genom bostadsgårdar och genom allmänna platser. Lekmöjligheter finns på flera platser i planområdet utöver detta planeras en större lekplats i Västra hällmarksparken strax väster om denna detaljplan. Upprustning av promenadstråk, utsiktsplatser och strandpromenad ska tillgodose stadsdelens behov och även kunna fungera som målpunkter för övriga nackabor.

Markföroreningar

I Nacka Strand, strax söder om planområdet, låg tidigare J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förfickling AB. Området vid fabriksbyggnaderna är klassade som riskobjekt för föroreningar. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts inom och i angränsning till planområdet. Provtagnings, analys och bedömning av jordprover har indikerat att det vid vissa provpunkter finns föroreningar, framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten), som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. De punkter där föroreningar indikerats ligger i anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Bedömningen, som även stämmts av med tillsynsmyndigheten, är att föreningarna härrör från förenade fyllnadsmassor och inte från den tidigare industriverksamheten. Till följd av de indikerade markföroreningarna, samt närheten till det riskklassade objektet, införs en generell planbestämmelse för hela planområdet som innebär att bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. Formuleringen innebär att frågan om markföroreningar åter kommer aktualiseras i bygglovskedet och att en dialog

med ansvarig tillsynsmyndighet inleds kring behov av fördjupade utredningar och vilka metoder som är lämpliga. Bestämmelsen ska beaktas för tillkommande bebyggelse, men innebär inget hinder för etappvis utbyggnad.

Buller

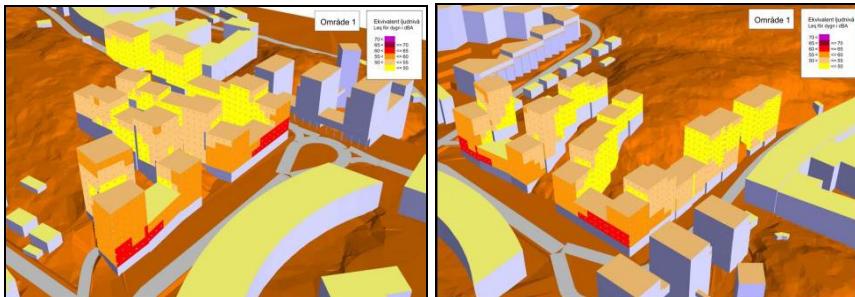
Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit på kajen i nordvästra Nacka strand, prognos för år 2030 (ÅF 2016-05-23). En sådan utveckling bedöms medföra ökad trafik och därmed ökat vägtrafikbuller, se rubriken ovan om gator och trafik för prognostiserade siffror för respektive gata. Plandområdet ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller, men längs Augustendalsvägen förbi J V Svenssons torg utsätts fasader för förhöjda bullernivåer på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Att uppnå 55 dBA ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt ändå finns goda möjligheter att uppnå riktvärdet om högst 60 dBA för stora delar av den tillkommande bebyggelsen. I vissa delar överskrids dock 60 dBA och i de lägena sker bedömningen utifrån att bostäderna är smålägenheter upp till 35 kvm som får ha 65 dBA vid fasad alternativt att bostäderna ges tillgång till bullerdämpad sida. På gemensam uteplats på gård för tillkommande bebyggelse bedöms ljudnivåer lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå klaras utan åtgärder. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse i form av reflekterande buller. Nedan följer en redovisning av beräknade ljudnivåer för tillkommande bebyggelse samt en bedömning av bullersituationen för befintliga bostäder. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna. För mer detaljerad information, se de separata trafikbullerutredningarna.

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

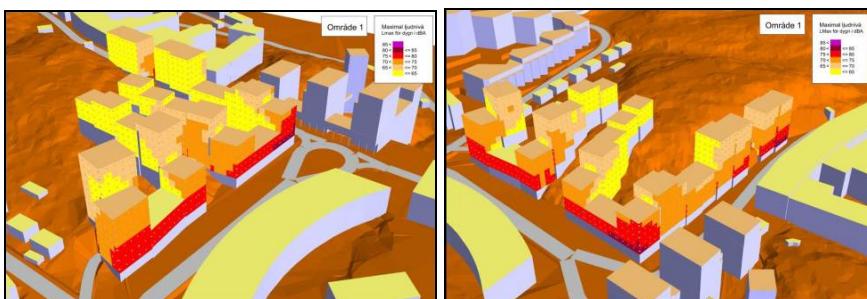
Delområde 1

De allra flesta fasader utom de mot Augustendalsvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, de flesta klarar även högst 50 dBA på merparten av fasaden. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom i ett fåtal lägen mot Augustendalsvägen där fasaden ligger nära gatan. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara

delvis inglasning av balkong, detta resonemang utvecklas i trafikbullerutredningen (ÅF 2016-05-23).



Ekvivalentnivåer vid fasad. Bild: ÅF

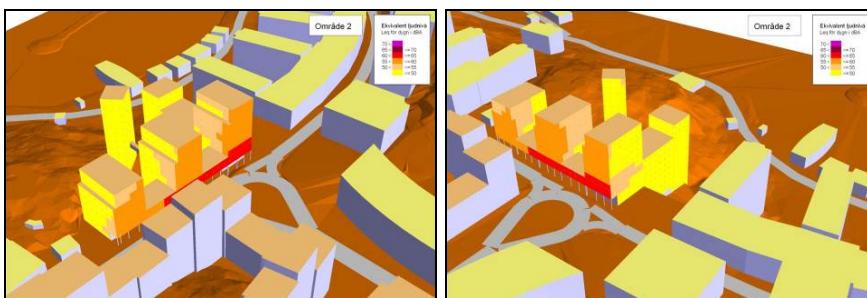


Maximalnivåer vid fasad. Bild: ÅF

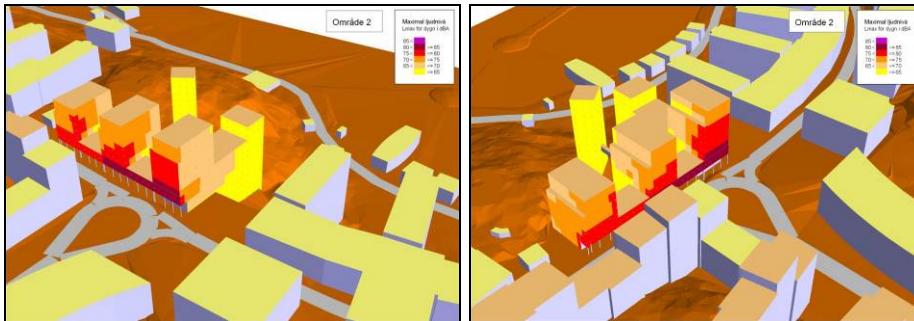
Delområde 2

De allra flesta fasader utom mot Augustendalsvägen/Fabrikörvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom de direkt över arkaden.

Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara delvis inglasning av balkong, detta resonemang utvecklas i trafikbullerutredningen (ÅF 2016-05-23).



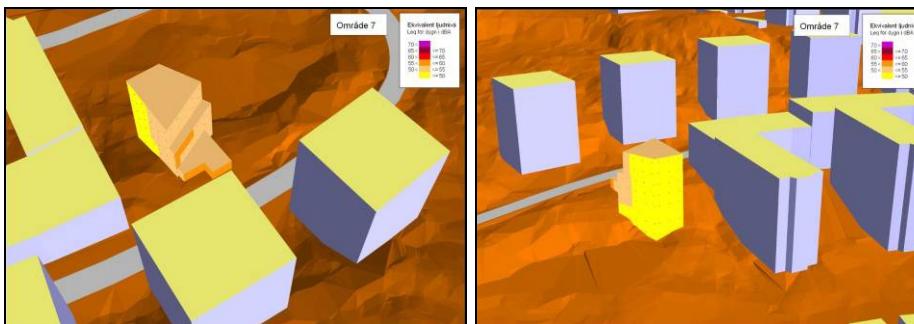
Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



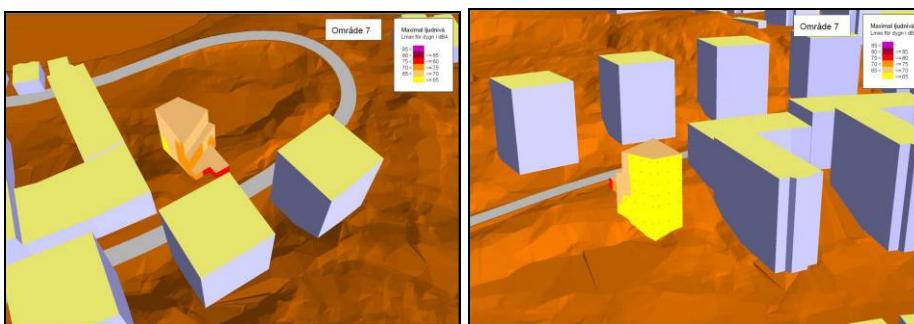
Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

Delområde 7

Vid den befintliga byggrätten vid hotellområdet beräknas trafiken bli begränsad och bedömningen är att 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid alla fasader. När det gäller den tillkommande byggrätten vid dagvattenparken får alla fasader utom del av fasad mot Augustendalsvägen högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet. Med föreslagen planlösning har dock alla bostadsrum möjlighet att få tillgång till fasad där högst 55 dBA ekvivalent nivå innehålls utan åtgärd.



Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen nära busstrafiken kommer fortsätta innehålla kontor och centrumändamål, inga bostäder föreslås här. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan trafikökning vid den befintliga bostadsbebyggelsen längs Augustendalsvägen att särskild reglering krävs. I och med den prognostiserade trafikökningen beräknas

bullernivåerna vid de befintliga bostadshusen öka, den ekvivalenta ljudnivån på gatufasaden beräknas till mellan 55 och 60 dBA och på övriga fasader under 55 dBA. Vid bygglov som innebär väsentlig förändring träder detaljplanens reglering in och åtgärder kan då komma att behöva vidtas beroende på vad eventuell ombyggnad innebär.

Bestämmelse om skydd mot störning

Följande planbestämmelse införs i detaljplanen.

Bostäderna ska utformas så att:

- alla bostadsrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överskider 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärdet).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärdet).

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

I planbestämmelserna, i anslutning till bestämmelsen om skydd mot störning, införs även en hänvisning om att redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivningsbuller finns i detta avsnitt i planbeskrivningen, se nedan.

Lågfrekvent buller

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser förekommer lågfrekvent buller. Eftersom delar av planerad bebyggelse ligger i anslutning till busshållplatser behöver även detta tas hänsyn till vid val av konstruktion.

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

- Den maximala ljudnivån i bostadsrum 10 meter före och 20 meter efter busshållplats får inte överskrida 41 dBA.
- Den maximala ljudnivån från båttrafik får inte överskrida 26 dBA.

Omgivnings- och verksamhetsbuller

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

- Buller från yttre installationer får inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 på ljuddämpad sida.
- Buller från verksamheter får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06.00-18.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 18.00-06.00 på vardagar.

Från verksamheter får inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridas under lördagar, söndagar och helgdagar.

- Buller från butiker, restauranger och andra verksamheter får inte överskrida 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00.

Tillgänglighet

Eftersom planområdet är så pass kuperat kan det i vissa delar vara problematiskt från tillgänglighetsperspektiv. De befintliga gatornas höjder sätter dock ramen för vilka förbättringar som är möjliga att göra. Den befintliga snedbanehissen, som planeras att rustas upp, ger en tillgänglig förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen. Även utsiktsplatsen vid Villa Grönkulla ska tillgänglighetsanpassas.

Där gatan är för brant och där det inte heller finns direkt angöring via garage har det reserverats plats för handikapparkeringar på kvartersmark nära entréer. En sådan är placerad vid Fabrikörvägen och en vid föreslagen bebyggelse vid dagvattenparken. I garagen ska handikapplatser reserveras nära hissarna.

Teknisk försörjning – VA, dagvatten och el

Planområdet är redan idag anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Ledningsdragningar av enskilda ledningar ska dock ses över så att förbindelsepunkter fungerar i ett långsiktigt perspektiv. För de befintliga allmännyttiga ledningssträken genom Nacka strand som berör kvartersmark införs en administrativ bestämmelse (u) om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska eller kulverterade allmännyttiga ledningar. De delar av Torggaraget som ligger under allmän plats omfattas av u-område, ledningsdragningar får dock inte hindra parkeringshusets funktion med avseende på exempelvis framkomlighet och fri höjd.

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Sweco 2017-05-22). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark genom gröna tak och fördröjningsmagasin innan det släpps vidare i det allmänna nätet. Vid dagvattenfördröjning i odlingsbäddar får dock inte gödsling som ökar belastningen på vattenforekomsten förekomma. De två dagvattendammarna som planeras inom allmän plats i planområdets östra del kommer ta hand om de normala dagvattenflödena från nästan hela Nacka strand. Huvuddelen av dagvattnet från gator och torgytor leds till dammarna som planeras i två olika nivåer så att dagvattnet renas och fördröjs i två steg. Utöver dagvattendammarna planeras trädplantering i skelettjord för fördröjning av dagvatten. Detta planeras både inom planområdet men även uppströms inom avrinningsområdet.

Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras för att klara avledning av ett 10 års-regn med klimatfaktor 1,2, varaktigheten för det dimensionerande regnet är 10 minuter. För mer detaljer hänvisas till tillhörande dagvattenutredningar (Sweco 2017-05-22 samt Sweco 2013-06-12). Under kommande projektering ska dagvattensystemets kapacitet och utformning bestämmas i detalj. Vid en genomförd skyfallsanalys har två instängda områden identifierats,

dessa kommer att åtgärdas i och med anpassning av gatornas höjdsättning. Gator, torg och parkområden fungerar som sekundära avrinningsvägar vid extrema regn, i kommande detaljprojektering ska utformning och utförande av parker och gator ta hänsyn till detta så att erosionsskador undviks.

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal anläggningar ses över eller flyttas. I angränsning till dagvattenparken där ett nytt hus planeras finns idag en nätstation som föreslås flyttas något österut till motsatt sida gatan, se E-område på plankartan. I teknikhuset på Fabrikörvägen samt vid f.d. Oljekällaren vid kajen finns anläggningar som behöver ses över tillsammans med Nacka Energi.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att förändras i hela Nacka strand i och med att andelen arbetsplatser kommer förändras och eftersom det i framtiden inte kan garanteras att en stor fastighetsägare tar samma helhetsansvar som idag. Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, i huvudsak genom manuell hämtning från soprum. Maskinell tömning kommer dock prioriteras där detta bedöms vara möjligt. Då Nacka strand har speciella förutsättningar till följd av nivåskillnader och befintliga gator och anläggningar har avfallshanteringen studerats ingående. Viktiga faktorer vid avfallshantering är avstånd mellan soprum/behållare och plan uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan entré och soprum/behållare. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens soprum anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

Delområde 1, nya kvarter vid buss hållplatserna

Angöring för sopbil ordnas vid gatans kantsten och i direkt anslutning till soprum. Goda förutsättningar finns för att klara 10 meters avstånd mellan soprum och angöring, max 10 meters avstånd utan hinder ska tillgodoses så långt som möjligt. Avståndet mellan trapphusentré och soprum varierar men bedöms inte överstiga 40 meter på längsta sträckan.

Delområde 2, nytt kvarter vid J V Svenssons torg

Angöring för sopbil ordnas på en markerad plats på Fabrikörvägen sydväst om aktuellt kvarter. Eventuell kantsten som behöver passeras vid uppställningsplatsen ska vara avfasad och markerad. Ungefär hälften av lägenheterna bedöms klara mellan 0 och 45 meter från trapphusentré till soprum. För lägenheterna i kvarterets östra del blir dock avståndet mellan 60-70 meter, detta är normalt inte lämpligt, men i detta fall utgörs sträckan av en belyst arkad vilket bland annat ger väderskydd och förebygger halka. Avstånden är svåra att påverka eftersom kvarteret i övrigt gränsar mot parkmark, cirkulationsplats och en snedbanehiss, där kan inte angöringsplats anordnas. I projektering ska dock alla möjligheter undersökas för att reducera gångavstånden. För de verksamhetslokaler som ska inrymmas mot gatan i kvarterets södra del ska avfallshanteringen lösas i soprum i anslutning till de

boendes soprum i närheten av Villa Grönkulla. Dimensionering och typ av lösning kan dock anpassas beroende på typ av verksamhet.

Delområde 7, befintlig byggrätt vid Ellensviksvägen

Angöring för sopbil kan inte ordnas i direkt anslutning till planerad bebyggelse till följd av gatans lutning och svårigheter att klara vändning. Detaljplanen möjliggör en lösning som innebär att nedgrävda bottentömmande behållare placeras en bit norr om byggnaden där vändmöjlighet finns. Den aktuella platsen planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och anläggningen ska höra till den bostadsfastighet vars behov tillgodoses. Gångavstånd från entré blir då cirka 50 meter, sträckan utgör dock en relativt brant gångväg.

Delområde 7, ny bebyggelse vid dagvattenparken

Angöring för sopbil ordnas vid gatans kantsten, lutningen på den aktuella platsen är brantare än vad som godtas i normalfallet. Lösningen är dock noga studerad för att ändå uppfylla säkerhetskraven. Avfall samlas in i bottentömmande kärl och angöringen är anpassad för detta. Gångväg från entré till avfallsfärl är cirka 10 meter.

Befintlig bebyggelse

Utgångspunkten är att befintlig bebyggelse inom planområdet ska ha i princip samma avfallslösningar som idag. Befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen har idag soprum i direkt anslutning till trottoaren, där har gatans lutning hanterats genom att små upphöjningar av asfalt har anlagts. Dessa upphöjningar möjliggör att kunna dra sopkärl plant och behöver finnas kvar även i den framtida lösningen. Ny och befintlig bebyggelse vid vattnet innehåller endast verksamheter av olika slag. Avfallshanteringen bedöms kunna klaras med hämtning i soprum, men lösningar behöver anpassas beroende på vilka verksamheter som blir aktuella. Tillfällig uppställning av fordon för avfallshantering kan ske på kajtorget i den mån det behövs för närliggande verksamheter.

Återvinningsstation

Inom detaljplanen för norra Nacka strand behövs en återvinningsstation för tidnings- och förpackningsinsamling. Denna lokaliseras på Fabrikörvägen vid området för tekniska anläggningar.

Trygghet och säkerhet

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder innebär andra krav på trygghet och säkerhet. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framförallt för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är t.ex. hur garagen organiseras så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna i kvarteren är utformade så att de är

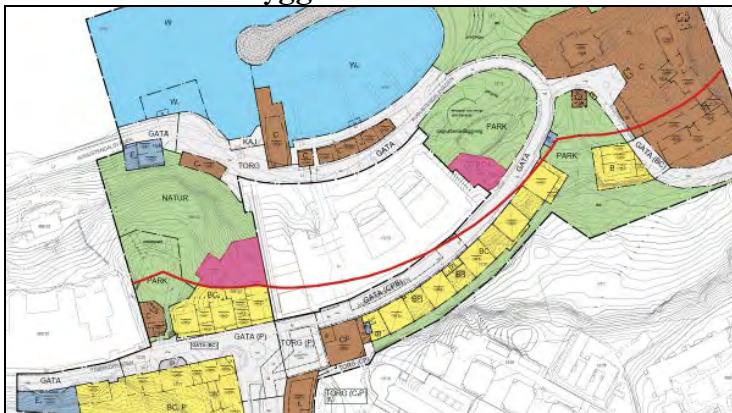
befolkade och upplysta inifrån, även de delar som inte blir lokaler. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet, barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader. Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas för hela stadsdelen.

Strandskydd

Planområdets norra del omfattar kustlinjen och berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för i princip hela det nu aktuella planområdet, förutom för de områden som i gällande detaljplaner utgör allmän plats park (Strandparken) eller öppet vattenområde. Detta framgår av upphävande beslut från Länsstyrelsen den 4 februari 1988 och den 23 september 1991. Eftersom gällande detaljplan ersätts av denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskydd upphävs för kvartersmark, vattenområde för angöringsbrygga (W_1) och småbåtshamn (W_2), samt inom allmän plats med beteckningarna GATA, TORG samt PARK₁. För allmän plats med beteckningarna PARK eller NATUR återinträder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Sammantaget väger ett upphävande i enlighet med bestämmelsen tyngre än att låta strandskyddet återinträda över hela planområdet och upphävandet strider inte mot strandskyddets syften. De särskilda skäl som åberopas är 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 Miljöbalken. Nedan följer en fördjupad redovisning där bakgrund, åtgärder, motiv, bedömning och särskilda skäl beskrivs för de olika områdena. Inledningsvis beskrivs de delar som gäller tillkommande bostadsbebyggelse och sedan redovisas övriga upphävanden del för del.

Tillkommande bebyggelse i delområde 2 och 7



Utsnitt från detaljplanen. Rosa ytor visar föreslagen bostadsbebyggelse inom 100 meter från strandlinjen.

Huvuddelen av detaljplanens tillkommande bebyggelse ligger mer än 100 meter från strandlinjen. I några lägen har dock ny bebyggelse föreslagits inom 100 meter från strandlinjen, två av platserna avser bostadsbebyggelse, se karta ovan. Idag är strandskyddet upphävt i dessa delar men eftersom det återinträder vid ny planläggning behöver frågan prövas på nytt. Den tillkommande bebyggelsen är lokaliseras med utgångspunkt från detaljplaneprogrammet för Nacka strand där en genomgripande analys gjorts av vilka områden som är lämpliga att bebygga utifrån allmänna och enskilda intressen samt vilka områden som är av betydelse för allmänheten och därmed måste bevaras. På bilden ovan visas en röd linje på 100 meters avstånd från strandlinjen och de områden för bostadsbebyggelse där strandskyddet föreslås upphävas visas med rosa färg.

Befintliga förhållanden för strandskydd, allmän plats och vegetation

Hela planområdet är planlagt sedan tidigare. I gällande detaljplaner är i princip hela området planlagt som kvartersmark och är privatägt. I samband med att gällande detaljplaner antogs upphävdes även strandskyddet för all kvartersmark samt för småbåtshamnen. Idag finns därmed strandskydd endast för öppet vattenområde samt för strandparken, som är den enda befintliga allmänna platsen inom strandområdet. Se kartorna nedan. I gällande detaljplaner finns vegetationsskydd endast i området vid Tornvillan, inte för övriga delar av kvartersmarken.

Den mark som det befintliga kontorshuset inom delområde 2 upptar kan betraktas som ianspråktaget. Runt ett kontorshus finns normalt inte någon hemfridszon i likhet med vad som finns vid bostadshus, men med tanke på kontorshusets skala, den visuella upplevelsen, våningsantal och påverkan på närliggande mark i form av sköpta gräsytor, enklare uteplatser, dränering och utrymningsvägar och liknande upplevs ändå en viss zon vara ianspråktagen. En försiktig uppskattning är att ett område cirka 5 meter runt kontorshuset är att betrakta som ianspråktaget, och att i hörnet mellan kontorshusets två flyglar bedöms en sådan zon kunna vara upp mot cirka 10 meter.



Gällande detaljplaner närmast strandlinjen, DP 75 och DP 187. Det finns även senare tillägg till detaljplanerna inom området.

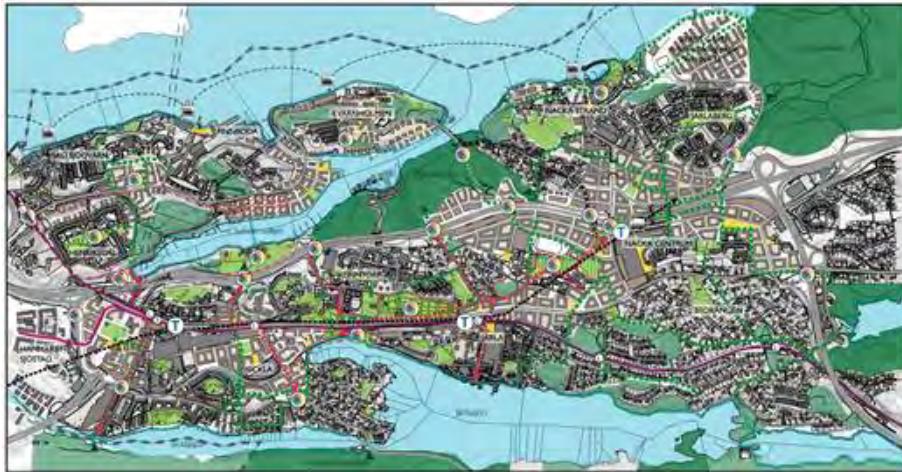
Planerad stadsutveckling på berörd del av västra Sicklaön

Nacka strand är beläget på västra Sicklaön som i Nacka kommunens gällande översiktsplan pekas ut som tät och blandad bebyggelse. Nacka strand ingår även i den centrala regionkärnan i regionala utvecklingsplanen (RUFs 2010). I detaljplaneprogrammet som tagits fram för Nacka strand har hela området studerats och bedömts utifrån möjligheter att tillgodose intresset att bygga ytterligare bostäder. Men framförallt har fokus varit att tillgodose behovet av gator, torg och rekreationsmiljöer som förändringen i Nacka strand och även resten av Nacka stad kräver, men som idag inte är tryggat i gällande detaljplaner. I kartan nedan, från det antagna detaljplaneprogrammet, visas tydligt att stadsdelens grönstruktur i form av parker och naturmark behöver tryggas långsiktigt för allmänheten samt att en förlängning av strandpromenaden österut ska säkerställas för att möjliggöra en sammanhängande strandpromenad längs norra kusten, från Danvikstull till Nyckelviken.



Utsnitt från detaljplaneprogram för Nacka strand

En betydande del av de 13 500 bostäder, som Nacka kommun har åtagit sig i samband med överenskommelsen om tunnelbaneutbyggnad, kommer uppföras i Nacka strand och centrala Nacka. Den inriktning som pekas ut i detaljplaneprogrammet för Nacka strand är en del av denna utveckling och cirka 1500 nya bostäder planeras i programområdet. Kommunstyrelsen i Nacka har beslutat att anta en utvecklad strukturplan för den kommande utvecklingen av västra Sicklaön, även kallat Nacka stad. Där har bland annat behoven av tillkommande bebyggelse, kommunikationer och grönstruktur vägts in och olika funktioner har lokaliseras i enlighet med pågående planering.



Utvecklad strukturplan för västra Sicklaön, Nacka Stad.



Utsnitt från den utvecklade strukturplanen, förstoring över Nacka strand.

Angelägna allmänna intressen

- Naturvård och miljöintressen

Nacka strand är beläget mellan det befintliga naturreservatet Nyckelviken och det planerade naturreservatet för Ryssbergen. Mellan dessa naturområden finns en spridningskorridor som går genom planområdet. Sambandet är utpekat i översiktsplanen, detaljplaneprogram och utvecklad strukturplan. Grönområdena utgör en del av Nacka-Värmdökilen och upplevelsevärderna är främst knutna till kulturmiljö och utblickar. Som en del i att tillgodose det angelägna allmänna intresset av regional betydelse som spridningssambandet utgör är det av stor betydelse att äldre träd bevaras så att biologiska värden som är knutna till dessa säkerställs.

- Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. För Nacka strand är den så kallade ”gröna foten” ett av de bärande elementen i balansen mellan bebyggelse och

landskap. Med tanke på områdets riksintressestatus är ett bevarande av den vegetationsklädda zonen mellan vattnet och bebyggelsen ett angeläget allmänt intresse.

- Åtgärder för handikappanpassning samt tätortsutveckling med avseende på rekreationsområden

Det är ett angeläget allmänt intresse att långsiktigt säkerställa Nacka strands högkvalitativa och strandnära rekreationsområden som är integrerade i den befintliga stadsbebyggelsen. Den långsiktiga betydelsen av detta kommer bli ännu större i och med den avsevärt ökande befolkningen i Nacka strand och på hela västra Sicklaön. I samband med att park och naturområden planläggs som allmän plats garanteras underhåll och det ges möjlighet att se över tillgänglighetsfrågorna där så är möjligt och exempelvis anlägga strandpromenader i delar som annars är otillgängliga.

- Tätortsutveckling med avseende på bebyggelseutveckling och att tillgodose behov av bostäder

Ett strandskyddsutvärde enligt denna detaljplan möjliggör att bostäder uppförs som annars inte kan bli av. Med tanke på dagsläget där Nacka och hela Stockholmsregionen har en mycket stor efterfrågan på bostäder kan alla tillskott av bostäder i form av förtäring av befintlig stadsstruktur och med goda kollektivtrafiklägen anses vara av angeläget allmänt intresse. Tillkommande bebyggelse inom planerad tunnelbanas influensområde är även en del i Nacka kommunens åtagande i samband med överenskommelse om tunnelbaneutbyggnad.

- Strandskydd

Strandskydd är ett allmänt intresse som är så angeläget att det har en detaljerad lagreglering i miljöbalken. Eftersom strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för både det rörliga friluftslivet samt växt- och djurliv har det även koppling till övriga intressen ovan.

Avvägning

Det som beskrivits ovan utgör angelägna allmänna intressen som kommunen har haft att tillgodose i detaljplaneprocessen. Detta har varit tvunget att göras inom planområdet, det har inte kunnat säkerställas genom andra åtgärder utanför planområdet. Genom att planlägga stora delar av nuvarande privatägd mark som allmän plats ges möjligheter att långsiktigt säkerställa viktiga funktioner och upplevelsevärdet knutna till naturvårds- och miljöintressen, kulturmiljövård, strandskydd, tillgänglighet och tätortsutveckling.

Sammantaget innebär detta långsiktiga fördelar för samhället. Vid prövning av strandskyddsfrågor ska hänsyn även tas till enskilda intressen, detta uttrycks i 7 kap 25 § MB samt lyfts fram specifikt lagens förarbeten. I detta fall kan fastighetsägarens enskilda intresse att utveckla mark som idag är privatägd, planlagd som kvartersmark och där strandskyddet idag är upphävt bedömas väga tungt. Särskilt eftersom strandskyddets syften, i och med detaljplanen, skyddas i avsevärt större grad än idag.

De angelägna allmänna intressena har inte kunnat säkerställas på annat sätt än genom en detaljplan och planprocessen inleddes med en övergripande studie av hela stadsdelen. Detta gjordes i form av ett detaljplaneprogram där lokalisering av ny bebyggelse och andra anläggningar prövades i förhållande till infrastruktur och övriga förutsättningar. Den största delen av nyttillkommande bebyggelse som anges i programmet ligger mer än 100 meter från strandlinjen. Nyttan och intresset av att bebygga platser med befintlig infrastruktur och förtäta i närheten av kollektivtrafik har dock medfört att viss tillkommande bebyggelse föreslås inom 100 meter från strandlinjen. Dessa två områden ligger båda i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Områdena omfattas inte av strandskydd sedan tidigare men eftersom strandskyddet återinträder så behöver det upphävas inom dessa två avgränsade områden. Att möjliggöra denna bebyggelse är en förutsättning för att kommunen ska kunna ta över privat mark och därmed kunna tillgodose de angelägna allmänna intressena som presenterats ovan. I detaljplanearbetet har utbredningen av den tillkommande bebyggelsen inom delområde 2 minskats något jämfört med detaljplaneprogrammet, vilket är positivt från strandskyddssynpunkt.



Särskilda skäl och upphävandets konsekvenser för strandskyddet

Det västra området i kartan ovan, delområde 2, är till stora delar ianspråktaget av befintlig kontorsbyggnad, för denna del finns det således stöd för ett upphävande i 7 kap 18c § punkten 1 MB. Enligt resonemang som presenterats ovan är även punkten 1 tillämplig för det område i direkt anslutning till befintlig kontorsbyggnad som uppfattas vara ianspråktaget. Sådan zon bedöms vara uppskattningsvis 5-10 meter vilket i princip motsvarar hela den föreslagna östliga flygeln i delområde 2.

I övrigt finns stöd för strandskyddsupphävande för de markerade områdena i 7 kap 18c § punkten 5 MB där det anges att strandskydd kan upphävas i detaljplan om det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. De angelägna allmänna intressena som beskrivits ovan kan bara tillgodoses inom planområdet och innebär långsiktiga fördelar för samhället. De två avgränsade områdena där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att kunna tillgodose de angivna angelägna allmänna intressena.

I det antagna detaljplaneprogrammet och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad har all mark i ett omfattande område studerats och pekats ut för olika användningar. Dessa dokument bedöms uppfylla de krav på studier av alternativ lokalisering som ställs i Miljöbalken. Annan placering inom programområdet är utredd och avförd, och med annan lokalisering i kommunen är det inte möjligt eller rimligt att kunna tillgodose de presenterade angelägna allmänna intressena. Även dessa argument har stöd i 7 kap 18c § punkten 5 MB om angelägna allmänna intressen.

Det kan konstateras att detaljplanen medför att stora områden som idag är privat kvartersmark blir allmän plats (park, natur, gata, torg och kaj) samt att strandskydd återinträder inom stora områden, detta är positivt från strandskyddssynpunkt. Vid en avvägning mot de två upphävandeområdenas skyddsvärden är bedömningen att de har liten betydelse för växt- och djurliv och för det rörliga friluftslivet. Det kan även konstateras att detaljplanen säkerställer en fri tillgång till området mellan föreslagen bebyggelse och strandlinjen och att strandskydd återinträder i dessa delar. Vidare skiljs områdena från strandlinjen av höjdskillnader och anläggningar i form av exempelvis mindre byggnader, gata, parkeringsplats och småbåtshamn. Dessa aspekter har vägts in i den sammantagna bedömningen.



Den vänstra kartan visar omfattningen av strandskydd idag, och den högra visar strandskyddets utbredning med denna detaljplan.

Utsiktsplatsen

Nackas norra kust erbjuder många vyer. De bergknallar och andra naturliga utsiktsplatser som finns i närområdet är dock förbehållna personer med god hälsa och som kan röra sig på egen hand i kuperad naturmark. Den utsiktsplats som planeras norr om Villa Grönkulla syftar till att tillgängliggöra natur- och landskapsupplevelsen för allmänheten så att exempelvis besökare med rullstol, barnvagnar eller svårigheter att gå i trappor kan uppleva utsikten över farleden. Utsiktsplatsen avses utföras som ett trädäck ovanför marken, därmed kan slitage på naturmarken begränsas trots att användningen av platsen ökar. Anläggningen är utformad, och ska anläggas, med stor hänsyn till befintliga inventerade naturvärdesträd (tallar) och till bergets tunna jordtäcke.

Den planerade utsiktsplatsen planeras ligga mellan 70 och 110 meter från strandlinjen och berörs därmed delvis av reglerna om strandskydd. Rampen upp till utsiktsplatsen ligger längre än 100 meter från strandlinjen. Platsen är belägen 30-35 meter över havsnivån och därmed kan anläggningens direkta påverkan vid strandlinjen betraktas som obefintlig. Den föreslagna platsen ligger ca 100-150 meter från Nacka strands busshållplatser och utsiktsplatsen kan därmed nås enkelt även från andra delar av kommunen. Området omfattas inte av strandskydd idag men eftersom strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt.

Utsiktsplatsen är en så pass viktig anläggning och av sådan omfattning att strandskyddsfrågan behöver hanteras redan i planprocessen och inte som ett efterföljande dispensärende med de osäkerheter för genomförandemöjligheterna som det skulle innehåra. Detaljplanen anger därför att strandskyddet upphävs i den del som berörs av planerad utsiktsplats (PARK₁). Ett upphävande bedöms inte strida mot strandskyddets syften, utan i detta fall vara ett sätt att uppnå strandskyddets syften. Till följd av detta bedöms ett upphävande väga tyngre än ett återinträdande av strandskyddet. Det särskilda skäl som åberopas är 7 kap 18c § punkten 5 MB eftersom det är ett angeläget allmänt intresse att uppföra en friluftsanläggning som är anpassad för bättre tillgänglighet för funktionshindrade och även bidrar till minskat slitage på naturmarken samt skapar en plats varifrån den riksintressanta farledsmiljön kan upplevas. Ett upphävande bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället. Andra platser med motsvarande förutsättningar gällande topografi och tillgänglighet saknas i närområdet.

Dammar i dagvattenparken

I dagsläget leds dagvattnet från Nacka strand ut i Saltsjön utan att passera reningsanläggningar. När stadsdelen nu planeras för förtätning och därmed planläggs igen behöver synen på dagvattenhantering uppdateras till gällande lagstiftning och miljökvalitetsnormer (MKN). I genomförda dagvattenutredningar har det konstaterats att dagvattnet behöver renas innan det släpps ut i Saltsjön för att inte öka belastningen på vattenförekomsten. Dammar är ett sätt att uppnå en naturlig rening genom sedimentering. För att få tillräcklig reningseffekt behöver Nacka strand förses med dammar i två steg och dessa behöver ligga nära recipienten för att kunna hantera så mycket vatten som möjligt från områden uppströms. Utifrån Nacka strands topografi och förutsättningarna hos det befintliga ledningsnätet har dammarna bara kunnat placeras i närheten av recipienten, inom 100 meter från strandlinjen. Dammarnas funktion är så pass viktig för detaljplanens genomförande att dammarnas anläggande behöver prövas redan i detaljplanen och inte lämpar sig för en dispensprövning i ett senare skede. Platsen där den övre dammen planeras är idag ianspråktagen av en parkeringsplats, avsikten är att parkeringsfunktionen ska försvinna helt från platsen. Det aktuella området är idag privatägd kvartersmark och med upphört strandskydd, men då strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt. Angränsande parkmark kommer bevaras och utvecklas med kommunen som huvudman och dammarna ska upplevas som en del av parken.

Detaljplanen anger att strandskydd upphävs för området med planerade dagvattendammar (PARK₁). Ett upphävande strider inte mot strandskyddets syften och ett upphävande bedöms även väga tyngre än att låta strandskyddet återinträda. Stöd för bedömningen finns i 7 kap 18c § punkten 5 och delvis i punkten 1 MB då dammarna tillgodosser ett angeläget allmänt intresse genom att säkerställa att hela stadsdelen Nacka strand, även utanför planområdet, inte bidrar till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. Med de naturgivna förutsättningarna och befintlig bebyggelsestruktur kan endast den föreslagna platsen i närheten av recipienten tillgodose anläggningens funktionskrav och anläggningen behöver därmed ligga inom strandskyddat område. Även punkten 1 kan anses vara tillämplig med tanke på att området idag är ianspråktaget för en parkeringsplats.

Tekniska anläggningar

Elnätstation samt avfallshantering vid delområde 7

Den nya elnätstation som föreslås vid Augustendalsvägen och den plats för avfallshantering som föreslås i anslutning till hotellområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Anläggningarna har begränsad omfattning och har inte någon avhållande effekt för allmänheten. Nätstationen behöver ligga i anslutning till allmän gata och i närheten av befintliga ledningssträck. Platsen för avfallshantering behöver ligga i anslutning till sådan plats där sopbil har möjlighet att vända. För dessa delar är strandskyddet upphävt idag men återinträder i och med planläggningen och behöver därför prövas igen. Ett upphävande bedöms inte motverka strandskyddets syften och ett upphävande av strandskydd bedöms väga tyngre än att låta det återinträda på de aktuella platserna. Stöd för detta finns i 7 kap 18c § punkten 5 MB.

Före detta oljekällaren

Den före detta oljekällaren i planområdets nordvästra del är en byggnad av kulturhistoriskt intresse och som innehåller tekniska anläggningar. Från kulturmiljösynpunkt, och med tanke på de tekniska anläggningarna i form av kylanläggning som tar vatten från havet samt en pumpstation, är det av angeläget allmänt intresse att befintliga funktioner kan kvarstå. Det berörda området är även att betrakta som ianspråktaget i sin helhet. Strandskyddet är upphävt för området idag men det återinträder och behöver därför prövas igen. Ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda och strandskyddets syften påverkas inte negativt av ett upphävande. Stöd för ett upphävande i form av särskilda skäl finns i 7 kap 18c § punkten 1 och 5 MB.

Hotellområdet och brygga

Området vid Hotell J utgör en sammanhållen hotell- och konferensanläggning med tillhörande lusthus, komplementbyggnader, parkanläggningar. Ingen förändring planeras inom hotellområdet utan pågående användningar och befintliga byggnader bekräftas i detaljplanen. Tre kulturhistoriskt intressanta byggnader ges skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förses med rivningsförbud, vegetationsskydd införs även för större träd i parkmiljöerna. I områdets norra del finns en befintlig brygga som funnits på platsen från tiden före reglerna om strandskydd infördes. Idag är området privatägt hela

vägen ned till strandlinjen och strandskyddet är upphävt. I detaljplanen planläggs ett stråk närmast strandlinjen som allmän plats, PARK, och blir således långsiktigt tillgängligt för allmänheten och strandskyddet återinträder. Avgränsningen mot hotellområdet är gjord utefter befintliga häckar, murar eller andra avläsbara naturliga gränser.

Även om strandskyddet är upphävt idag så återinträder det vid planläggning. Bedömningen i detta fall är att strandskydd kan upphävas för föreslagen kvartersmark inklusive bryggan och lusthuset. Ett upphävande av strandskyddet för hotellområdet bekräftar dagens användning och upphävandet bedöms väga tyngre än att låta det återinträda. Ett upphävande bedöms inte heller motverka strandskyddets syften. Stöd för upphävandet finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB, då området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Småbåtshamnen och sjöbodar

På 1990-talet när Nacka strand utvecklades från ett industriområde till en kontorsstad utfördes omfattande sprängningsarbeten. En stor del av bergmassorna användes till att fylla ut strandområdet och till att bygga den pir som idag omsluter småbåtshamnen. För småbåtshamnens område med vatten, bryggor och pir föreslås ingen förändring. Inte heller byggnaderna i södra delen av småbåtshamnen föreslås förändras. Strandskyddet är idag upphävt för dessa områden men då strandskyddet återinträder vid planläggning behöver frågan prövas på nytt. Detaljplanen anger att strandskyddet upphävs föreslagen kvartersmark, samt för vattenområde för småbåtshamn (W₂). Bedömningen i detta fall är att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda samt att strandskyddets syften inte motverkas. Stöd för upphävande finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB då området är ianspråktaget som småbåtshamn med tillhörande pir och för bebyggelse. Allmänhetens tillträde till strandlinjen vid hamnen tryggas genom att stråket mellan sjöbodarna och småbåtshamnen planläggs som allmän plats.

Ny båtbrygga för kollektivtrafik

I Nacka kommunens översiktsplan, kustprogram samt i detaljplaneprogrammet för Nacka strand uttrycks det tydligt att kollektivtrafik med båt ska utvecklas längs Nackas kust och i samarbete med angränsande kommuner och med Trafikförvaltningen (SLL). För Nacka strand, som idag har två olika kollektivtrafikbryggor är det av stor vikt att kunna samordna all trafik vid en och samma brygga. På så sätt möjliggörs en ökad tydlighet mot resenärerna samt en bättre samordning av utrustning såsom väderskydd, cykelparkeringar, vägvisning och annan information. Det är även av största vikt att båttrafiken kan angöra så nära den befintliga snedbanehissen som möjligt, detta för att tydliggöra och effektivisera kopplingen till busshållplatserna vid J V Svenssons torg. Ingen av de befintliga bryggorna har bedömts som möjliga att bygga om så att de eftersträvade funktionskraven klaras. Detaljplanen medger därför att de två befintliga angöringsbryggorna ersätts av en ny något större anläggning som uppfyller rederiernas krav på utrymme, utrustning och angöring. Den nya anläggningen har placerats så nära snedbanehissen som möjligt.

Detaljplanen anger att strandskyddet upphävs för den tillkommande båtbryggan för kollektivtrafik. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften och intresset att möjliggöra en båtbrygga i föreslaget läge bedöms väga tyngre än ett behållet strandskydd på platsen. Stöd för ett upphävande finns i 7 kap 18c § punkterna 3 och 5 MB eftersom anläggningen för sin funktion måste ligga vid vatten samt att den utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Byggnad vid nya båtbryggan

Vid den nya bryggan för kollektivtrafik samt i anslutning till befintlig bebyggelse på kajen föreslås att en ny byggnad kan tillkomma. Byggnaden avgränsas till sin användning till att innehålla resandeservice eller andra centrumfunktioner som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner (C₄). Tanken med byggnaden är bland annat att den ska relatera till båtbryggan och att ett tillskott av verksamheter i direkt anslutning till bryggan bidrar till en ökad trygghet för de resenärer som väntar på båten och rör sig i området i övrigt.

Tillkommande verksamheter kan ses som en naturlig utveckling av de verksamheter som redan finns vid Nacka strands hamnområden. Berört område är delvis ianspråktaget av mindre förrådsbyggnader samt av parkeringsplatser. Området omfattas inte av strandskydd idag men eftersom strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt.

Strandskyddet föreslås upphävas för föreslagen byggrätt. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften och nyttan med att upphäva strandskyddet bedöms väga tyngre än att låta strandskyddet återinträda. Stöd för ett upphävande finns i 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 MB eftersom området delvis är ianspråktaget, anläggningen för sin funktion måste ligga i nära anslutning till båtbryggan för kollektivtrafik samt att den utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Allmän plats för gator, torg och kaj

Delar av Augustendalsvägen och Ellensviksvägen med anslutande platsbildningar ligger inom 100 meter från strandlinjen. Områdena planeras ha liknande funktioner även i framtiden. Detaljplanen behöver säkerställa att framtidens åtgärder i form av upprustning och ombyggnad kan ske och det är inte lämpligt att pröva detta som dispensären med den osäkerhet det innebär. I detaljplanen anges att strandskydd upphävs för områden med användningsbeteckningarna GATA, TORG och KAJ.

Bedömningen i detta fall är att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda samt att strandskyddets syften inte motverkas. Stöd för upphävande finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB då området är ianspråktaget för angivna ändamål.

Park- och naturområden

Detaljplanen innebär att strandskyddet återinträder för områden med beteckningarna PARK och NATUR. Inom naturmark planeras inga större åtgärder utöver normal skötsel. För parkområden längs stranden planeras dock ett antal anläggningar i form av lekutrustning, trappor, gradänger, utegym, strandpromenad på konsolbrygga samt belysning

och parkmöbler. Dessa åtgärder bedöms inte begränsa allmänhetens tillträde utan snarare vara en förutsättning för en ökad användning. Även påverkan på växt- och djurlivet bedöms som begränsade eftersom den huvudsakliga karaktären som grönområde ska bevaras. I det enskilda fallet får det bedömas ifall strandskyddsdispens krävs.



Hållbarhet

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

Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser

Den allmänna upprustningen av gator, torg, parker och naturområden i Nacka strand, som är en del av genomförandet, syftar just till att skapa många olika attraktiva stadsrum för alla. J V Svenssons torg och den planerade utsiktsplatsen är platser som kan fungera väl som mötesplatser. I arbetet med strandparken planeras aktiviteter för utökad medborgardialog.

Effektiv mark- och resursanvändning

Av flera skäl har den föreslagna bebyggelsen en hög täthet. Bland annat har det korta avståndet till kollektivtrafik varit ett motiv till att medge en tät bebyggelse. Andra skäl är exempelvis att möjliggöra en kritisk massa av människor för att uppnå en levande stadsdel samt att verkligen utnyttja marken effektivt när stora åtgärder behövs för att kunna komma åt ytorna. Projektet möjliggör att befintlig service och redan gjorda investeringar kan utnyttjas väl. Projektet innebär även att markförureningar inom delar av området kommer att saneras.

Dagvatten som renas och infiltreras

De åtgärder som planeras för dagvattenhanteringen handlar i huvudsak om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med rening och födröjning inom kvartersmark och avledning till de två dagvattendammarna inom planområdet för rening och födröjning (se kapitel 5 ”så genomförs planen” för att se lösningarna inom kvartersmark). På så sätt kan flödestopparna jämnas ut och dagvattnet renas. Dagvattendammarna bidrar även till rekreativa värden. För dagvattensituationen i Nacka strand som helhet är det även viktigt att åtgärder genomförs även i de delar som omfattas av angränsande detaljplaner.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med beslutat detaljplaneprogram. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområden tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Allmänna konsekvenser

Om en konsekvens är positiv eller inte beror alltid på vem som gör bedömningen och är därför är en heltäckande redovisning svår att göra. En konsekvens av detaljplanen är att området kring J V Svenssons torg och busshållplatserna kommer att förändras helt. Miljön kommer att ändras från ett arbetsplatsområde till en mer tätbebyggd stadsdel där bebyggelsen tar större plats än idag. Planenheten bedömer att detaljplanen möjliggör denna utveckling på ett sätt där även befintliga kvalitéer tas tillvara. När ett område bebyggs kommer vissa utblickar försvinna och andra tillkomma. Det är svårt att i detalj bedöma den visuella påverkan överallt där bebyggelsen kommer bli synlig. För flera befintliga kontors- och bostadsbyggnader kommer utsikt att påverkas. Den ökade bebyggelsevolymen inom delområde 2 kommer främst att påverka utblickar från angränsande bostadsbebyggelse på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen. Påverkan på utsikt bedöms vara godtagbar med tanke på läget i ett tätbebyggt område i en expansiv del av regionen. Befintlig utsikt har beaktats men aspekten har inte prioriteras framför övriga mål med detaljplanen. Vid den tillkommande byggrätten i delområde 7, vid dagvattenparken, har bebyggelsen placerats och utformats bland annat med hänsyn till utblickar.

Detaljplanen bedöms sammantaget medföra stora positiva konsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade ur ett långsiktigt samhälleligt perspektiv, även om

tillkommande bebyggelse alltid påverkar sin omgivning och befintliga utblickar. De positiva konsekvenserna med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel med en större blandning mellan bostäder och arbetsplatser, därmed får stadsdelen ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Även att stadsmiljön och de offentliga rummen ges en bättre och mer ändamålsenlig utformning är positivt.

För allmänheten är det även positivt att stora delar av det som idag är privat kvartersmark planläggs som allmän plats och tas över av kommunen. Det säkerställer allmänhetens tillträde till gator, parker och grönområden. Sammantaget är utvecklingen positiv och detaljplanen och dess genomförande bedöms vara av stort allmänt intresse.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör attraktiva offentliga rum och att publika verksamheter såsom matbutik och annan service kan tillkomma i stadsdelen, något som kan främja sociala kontakter och vara identitetsskapande. Planförslaget innebär att J V Svenssons torg omges av både bostäder och arbetsplatser, något som kan påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

Rekreation

Detaljplanens genomförande medför stora förbättringar av allmänna platser och ger goda möjligheter till rekreation i stadsdelen, i natur, park och stad.

Tillgänglighet

Då trafikmiljön ses över och trottoarer och vissa cykelbanor byggs ut så uppgraderas tillgängligheten på allmän plats. Särskilda åtgärder för tillgänglighet genomförs i form av utsiktsplatsen samt den nya snedbanehiss som redan är planerad i en annan detaljplan.

Trafik

Oftast prognostiseras en generell trafikökning i samhället, det är dock inte givet vilken utveckling vårt resande har i framtiden. I Nacka strand antas den föreslagna bebyggelsen innebära en ökad trafik men det finns samtidigt goda möjligheter till kollektivt resande. Trafikmängderna som helhet är dock relativt begränsade för att vara en tät stadsbebyggelse eftersom större genomfartstrafik saknas. Ytor för gång- och cykeltrafik ges tydligare utformning och bebyggelsen ska planeras för att tillgodose lättillgängliga cykelparkeringsar.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens indelning, fallrisker, närbild till vatten samt trafiksäkerhetsåtgärder, se även sida 43.

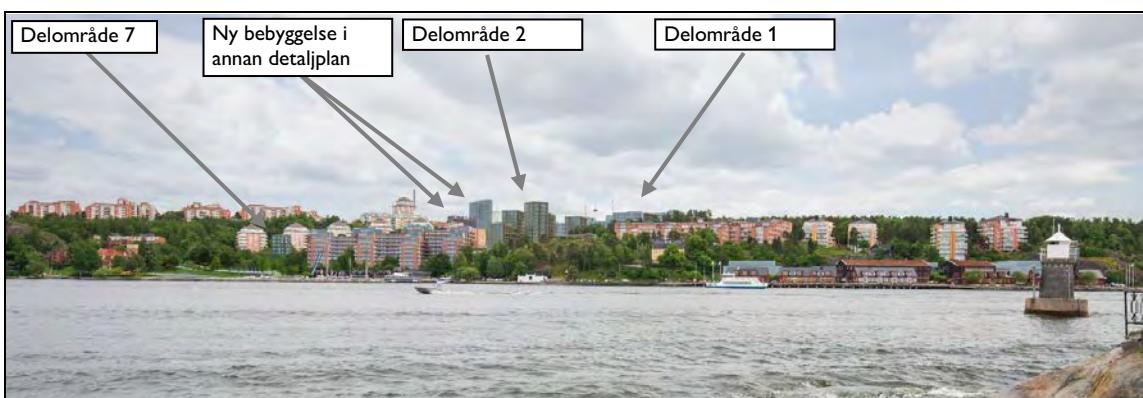
Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar exploateringen inklusive åtgärder för allmänna anläggningar. Kommunens kostnader handlar till största delen om kostnader för framtida drift och underhåll. De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig upgradering som i sin tur leder till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild påverkas oundvikligen av att ny bebyggelse uppförs. Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms dock inte skadas.

Den befintliga bebyggelsen i planområdet har en relativt stram karaktär. Mot farleden behålls denna karaktär med få utskjutande element och tydliga axlar i fasaderna. In mot J V Svenssons torg medges en mer varierad bebyggelse både i våningsantal och i utformning. De tillkommande byggnadsvolymerna som är mest exponerade mot farleden är delområde 2 och 7, de översta våningsplanen i delområde 1 blir också synliga från norr. Bebyggelsen inom delområde 2 medges där marken till stora delar redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras i och med detaljplanen, men den sammantagna bedömningen är att förslaget inte har en negativ påverkan på helhetsmiljön. Ett så pass omfattande kvarter som delområde 2 kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen ska den ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjen, fabriksepoken och kontorsepoken, nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar. Med tanke på bebyggelsens placering i en kulturmiljö är det av stor vikt hur de enskilda byggnaderna slutligen gestaltas. I detaljplanen har det införts bestämmelser som säkerställer vissa viktiga utformningsaspekter. Alla detaljer kan dock inte bestämmas i en detaljplan och det är inte heller syftet med detaljplaner.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från norr som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Jarlaberg syns på berget till vänster i bild. Den gröna foten respekteras.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från väster som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Ryssbergen ses till höger i bild och Nyckelviken och norra Boo ses till vänster. Nacka strand utgör, tillsammans med Jarlaberg och Bergs oljehamn, den östligaste tätbebyggelsen längs västra Sicklaöns norra kust.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från Slussen i Stockholm som visar Kvarnholmen och delar av Nackas norra kust på långt håll.



Illustration som visar bebyggelsen inom delområde 2 sett från Strandparken. Bild: Joliark

Bebyggelsen inom delområde 1 angränsar till Tändkulevägen och de åtta friliggande småhus som varit arbetarbostäder under Nacka strands fabriksepok. De åtta byggnaderna är rödmålade och ligger på rad längs med den branta Tändkulevägen. Historiskt sett hänger arbetarbostäderna ihop med fabriksepoken och den visuella kopplingen till fabrikens tegelbyggnader ska bevaras. Arbetarbostäderna är synliga främst från Tändkulevägen, sett från Augustendalsvägen är de delvis inbäddade i grönska vilket redan idag begränsar den visuella kontakten.



Vy från fabrikens sågtandsbyggnad upp mot Tändkulevägen. Den visuella och fysiska kopplingen mellan fabriken och de röda arbetarbostäderna bevaras.

Natur

Detaljplanen innebär att den öst-västliga spridningskorridoren mellan Nyckelviken och Ryssbergen, den ”gröna foten”, säkerställs som natur eller park och blir därmed långsiktigt säkerställd och tillgänglig för allmänheten. De äldre träderna i parkmiljön vid Tornvillan skyddas i detaljplanen. Bebyggelsen i delområde 1, vid busshållplatserna, tar naturmark i anspråk, kvarteren ska dock utföras med vegetationstak och ges en sådan form att de biologiska spridningsvägarna kan understödjas. Intresset av att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen inom delområdena 1, 2 och 7 bedöms väga tyngre än de naturvärden som påverkas negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan minskar jämfört med dagsläget under förutsättning att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningarna genomförs. Detaljplanens bestämmelser garanterar dock inte att föreslagen dagvattenfördröjning inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar ett stort antal fastigheter som ägs av en och samma privata fastighetsägare, viss mark inom planområdet ägs av kommunen samt av två

bostadsrättsföreningar. På Fabrikörvägen finns fyra bostadshus på fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög och i planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun men är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträttsavtalet är dock uppsagt och rättsprocess om uppsägningen pågår. Se kapitel 6, ”så berörs enskilda fastighetsägare” för en mer ingående beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare.

5. Så genomförs planen

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

Preliminär tidplan för projektet

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandet kan tidigast ske cirka 1 månad efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Det kommunala bolaget Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Explotatören ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, centrum, parkering och liknande.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploatören, kommunen eller annan fastighetsägare, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateraren, som reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateraren kommer att upprättas och beslutas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I exploateringsavtalet för norra Nacka strand, detaljplan 3, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta regleras, även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer hanteras i avtalet. I exploateringsavtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget detaljplaneprogram som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Då området har bebyggts av en enskild förvaltare, är området bebyggt på ett sätt som inte är helt ändamålsenligt för ett uppdelat ägande och förvaltande. Det finns konstruktioner som enligt detaljplanen kommer att vara belägna på allmän plats, som är sammanbyggda med enskilda konstruktioner. Detta innebär att tydliga gränser, såväl tekniskt som juridiskt, krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner ska vara självständiga och ha en enskild ägare som har drift och underhållsansvaret. I vissa fall är enskilda och kommunala anläggningar beroende av varandra och dess tekniska egenskaper. I de fallen ska ansvaren regleras tydligt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande med egenskapskrav och ansvar för berörda parter. Det finns även enskilda ledningar som är belägna på allmän plats, såsom fjärrkyla och vatten- och avloppsledningar. För dessa ledningar finns det inte alltid någon alternativ lösning, då exempelvis fjärrkylesystemet är en befintlig anläggning som hämtar sin kyla från havet. Någon gång kommer ledningen således behöva korsa allmän plats och då uppstår en situation med enskilda ledningar i allmän plats som behöver kunna hanteras.

Då Nacka strand övergår från att vara ett stort område som i princip förvaltas av en fastighetsägare, till att ägas av många olika fastighetsägare kommer det finnas behov av att avstycka kring befintlig bebyggelse.

Allmän plats

De områden av privatägda fastigheter som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand i takt med att området detaljplaneläggs enligt antaget program. Stora delar av det som utgör allmän plats i detaljplanen är underbyggt med garage eller andra privata anläggningar. Flera av dessa anläggningar under marknivå är planerade att utgöra en eller flera gemensamhetsanläggningar och till följd av detta behöver 3d-fastighetsbildning genomföras.

Kvartersmark

Befintliga bostadshus vid Augustendalsvägen och de två kontorshusen vid J V Svenssons torg omfattas inte av någon ny byggrätt. De är dock belägna på fastigheter som kommer att beröras av fastighetsreglering och avstyckning kring husen kan komma att bli aktuellt. Befintligt torg och gångvägsområdet söder om bostäderna på Augustendalsvägen övergår till att vara allmän plats och ska regleras till Sicklaön 14:1. Befintliga hissar i de två kontorshusen vid J V Svenssons torg som går ned till garaget ska ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget. Arkaderna vid det bågformade kontorshuset samt marken vid det sydöstra hörnet på Tingsrättshuset ska vara tillgängliga för allmänheten genom x-områden. Det innebär att servitut till förmån för kommunen ska bildas.

Delområde 1 angränsar mot allmän plats i öst, väst och norr. Allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Kvarteret kommer delvis att underbyggas med garage som byggs ihop med det befintliga Torggaraget och ska ingå i samma gemensamhetsanläggning. I kvarteret ska ett, för Torggaraget gemensamt, trapphus/hiss finnas mellan gatunivå och parkeringsplan. Vid delområdets nordöstra hörn medges att bebyggelsen kragar ut något och utrymmet under ska vara tillgängligt för allmänheten genom ett x-område samt att servitut till förmån för kommunen ska tecknas.

Delområde 2 ges en utökad byggrätt jämfört med befintligt kontorshus och befintlig byggnad kommer att rivas. Även i detta område kommer servitut för allmänhetens tillträde under arkaderna skrivas för de områden som är markerade med x i detaljplanen, den exakta avgränsningen för området som servitutet ska omfatta avgörs i senare skede och kan justeras beroende på byggnadens exakta utformning. Fastighetsbildning i 3d behövs i delområdets sydvästra del, närmast Villa Grönkulla. Allmänhetens tillgång till utsiktsberget säkras genom att området planläggs som allmän plats och regleras över till Sicklaön 14:1. Området närmast Villa Grönkulla, väster om delområde 2, ska styckas av och utgöra en självständig fastighet.

Största delen av marken runt delområde 7 och befintligt hotell är idag kvartersmark och i privat ägo. All mark som planläggs som allmän plats kommer att regleras över till Sicklaön 14:1. Befintligt garage vid Hotell J ska användas för både hotellet och för tillkommande bostäder och delar av garagets funktioner behöver omfattas av gemensamhetsanläggning, se avsnitt nedan om gemensamhetsanläggningar.

På fastigheten Sicklaön 13:87 finns idag flera verksamheter, restaurang, marina och verksamheter kopplade till marinan. När detaljplan vinner laga kraft kommer dessa att bilda en eller flera fastigheter skilda från den allmänna platsen. E-området vid Fabrikörvägen bildar en eller flera fastigheter beroende på vad som bedöms som lämpligast vid genomförande av planen. Detsamma gäller E-område vid kajen.

Ledningsrätt

Genom planområdet går en ledningsrätt till förmån för kommunägda ledningar, ledningsrätten ska finnas kvar även när ny detaljplan vunnit laga kraft och detaljplanen ger stöd för detta. Ledningsrätt avses bildas för dagvattenledning genom Torggaraget samt i södra delen av den befintliga byggrätten inom delområde 7, u-områden i detaljplanen.

Servitut

Officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för de områden som är planlagda som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningarna planläggs som x-områden eftersom enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig.

Servitut som säkerställer kommunens tillträde till snedbanehissens motorrum ska bildas till förmån för Sicklaön 14:1 och belastar Sicklaön 13:77. Vidare behöver ett servitut bildas för snedbanehissens eventuella konstruktioner som sätts fast i omkringliggande byggnadernas konstruktion belägna på Sicklaön 13:77, 13:79 och Sicklaön 369:33. Dessa servitut berör delvis områden utanför denna detaljplan. Rätt för Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 att underhålla fasader från snedbanehissens schakt behöver också säkras. Ett servitut för att säkerställa väg genom Torggaraget till förmån för Sicklaön 13:79 behövs eftersom det finns utrymmen inom Sicklaön 13:79 som bara är tillgängliga den vägen, sådant servitut belastar Sicklaön 13:77.

Ett flertal avtalsservitut finns mellan fastigheterna kring J V Svenssons torg och Augustendalsvägen. Avtalsservituten avser ömsesidig rätt att uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra bland annat betongdäck, grundläggningsplintar och tätskikt. Servituten kommer att beröras av kommande fastighetsregleringar i området, men ska fortsätta att gälla. Berörda fastigheter är Sicklaön 13:77, 13:79, 13:80 och 369:33. Avtalsservituten berörande Sicklaön 369:33 behöver dock ses över när det befintliga huset ersätts med ett nytt.

Sicklaön 369:38 har rätt till gata genom avtalsservitut som belastar Sicklaön 13:77 och Sicklaön 13:24. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan avtalsservituten upphävas i dessa delar, då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.

Fastigheten Sicklaön 13:136 har officialservitut för vattenledning och avloppsledning belastande mindre delar av Sicklaön 13:87. Ledningarna är belägna i mark som utgör allmän plats i detaljplanen och därmed blir officialservituten planstridiga. Att sådana situationer uppstår är nästintill ofrånkomligt i ett befintligt område som är bebyggt för ett enskilt förvaltande, men som nu planeras om med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen gör bedömningen att ledningarna och officialservituten kan vara kvar i sitt befintliga läge.

Det stora kontorshuset på Sicklaön 13:79, som ingår i detaljplanen för Norra branten, delplan 1, har två luftintag som är belägna på den södra sidan om Augustendalsvägen inom denna detaljplan, norra Nacka strand, detaljplan 3, och fastigheten Sicklaön 13:80. Befintliga avtalsservitut för bland annat luftintag behöver ses över för att säkerställa luftintagens läge med tillhörande anläggningar och konstruktioner.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för parkeringsändamål (P) eller för åtkomst till parkering (g_1 och g_2) samt grundläggning (g_3) som utgörs av ett betongbjälklag mellan de två husen. Sicklaön 369:32 har enskilda VA-ledningar som även tjänar ”Villa Grönkulla” på Sicklaön 369:33. Ledningarna är belägna på de nyss nämnda fastigheterna samt i Torggaraget som är beläget på Sicklaön 13:77. För dessa ledningar behöver en gemensamhetsanläggning inrättas fram till anslutningspunkt till det kommunala VA-ledningsstråket. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättnings för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

De områden i detaljplanen som är planlagda med kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för Torggaraget. I Torggaraget ska i stora delar av detaljplanens parkeringsbehov tillgodoses och i princip alla berörda fastigheter ska delta i gemensamhetsanläggningen, även bebyggelse utanför planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen exempelvis Sicklaön 369:38 (Brg. Gustafshög), Sicklaön 369:35 (Nacka strandmässan) och Sicklaön 369:32.

Det befintliga garage som finns under del av Hotell J och vid den angränsande byggrätten för bostadsändamål ska användas av hotellet och de framtida bostäderna inom respektive fastighet. Garagets tillfartsramp behöver vara en gemensamhetsanläggning vilket regleras i detaljplanen (g_2), avsikten är att även portar och eventuella tekniska system som berör hela garaget ska omfattas av gemensamhetsanläggning.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen översiktligt.

Torg

J V Svenssons torg planläggs som allmän plats och ska byggas om i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Utformning och ansvarsgränser i höjdled mellan kommunens och exploaterörens fastigheter ska hanteras och preciseras i tillhörande exploateringsavtal. Utförande ska följa detaljplaneprogrammets ambitioner, slutlig utformning bestäms i detaljprojekteringen. Belysning, möblering och markbeläggning ska prioriteras extra.

Gata

Gatorna inom detaljplanen är i dag kvartersmark och i enskild ägo. Detaljplaneförslaget innebär att gatorna blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar dessa. Huvudinrikningen är att samtliga gator som tas över av kommunen ska ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Detaljplanens utformning innebär att Augustendalsvägen med tillhörande busshållplatser flyttas något österut, närmare det bågformade kontorshuset. Den befintliga vändzonen för bussarna planeras också flyttas och den befintliga infarten till Torggaraget ersätts med ny infart inom delområde 1. Ny gata, vändzon och busshållplatser ska i möjligaste mån följa kommunens tekniska handbok samt krav från Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik). Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage planeras att byggas ut samt att ny infart anläggs. Infart till Torggaraget sker från söder via angöring på kvartersmark som integreras i utformningen av delområde 1. Fabrikörvägen planeras att breddas och förses med trottoarer på båda sidor och Ellenviksvägen ges ett gatuområde som medger breddning för gångbana.

Park och rekreation

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Strandparken, del av gröna foton och strandpromenad, samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Nya miljöer ska skapas i form av utsiktsplats väster om delområde 2 och dagvattenpark öster om tillkommande byggrätt i delområde 7. Befintliga parkmiljöer ska bevaras och övertas av kommunen och ambitionen är att så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven. Det kommer innebära att befintlig strandpromenad och andra vistelseytor kommer byggas ut samt kompletteras med exempelvis ny belysning.

Konstruktionsbyggnader

Detaljplaneförslaget innebär att alla allmänna anläggningar blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar befintliga enskilda anläggningar. Huvudinrikningen är att samtliga trafikanläggningar och konstruktionsbyggnader så som kajer, ramp, strandpromenad, trappor och dylikt som tas över av kommunen ska vara fristående och ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Den tillkommande bryggan för kollektivtrafik med båt ska utformas enligt kommunens tekniska handbok samt i samråd med Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik).

Vatten och avlopp

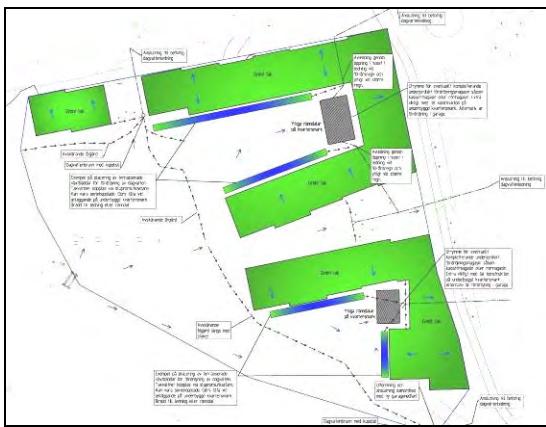
Inom planområdet är kommunalt VA-nät utbyggt och befintliga byggnader är anslutna. Vissa förbindelsepunkter är belägna längre bort från byggnaderna än vad som är normalt.

VA-systemet ska byggas ut för de nya byggrätterna samt kompletteras så att anslutningspunkter hamnar på lämplig plats ur drift- och underhållssynpunkt.

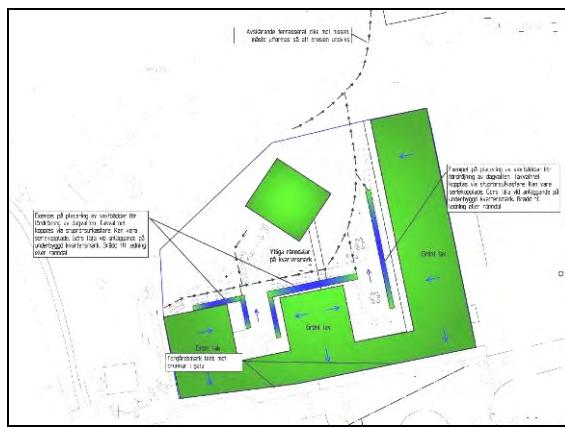
Dagvattenhantering

Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området närmast strandlinjen och vid kraftig nederbörd även från övriga stadsdelen. Inom planområdet ska en park med dagvattendammar anläggas för rening och födröjning av dagvatten, även ledningsnätet kommer att kompletteras.

På kvartersmark ska dagvattnet födröjas och renas genom gröna tak och födröjningsmagasin. Den dagvattenutredning som har tagits fram för den tillkommande bebyggelsen ska följas vid byggnation på kvartersmark (Sweco 2017-05-22). Nedan illustreras vilka dagvattenåtgärder som avses genomföras vid tillkommande bebyggelse. Grön färg visar var det i huvudsak ska vara vegetationstak och blå-gröna stråk symbolisera dagvattenfödröjande växtbäddar dit dagvatten ska avledas. Att åtgärderna genomförs ska säkerställas genom avtal. Vid befintlig byggrätt inom delområde 7, vid hotellområdet, ska en dagvattenledning dras mellan framtida byggnad och bergsskärningen (u-område på plankartan).



Delområde 1, grå rutor visar dagvattenmagasin



Delområde 2



Delområde 7

Uppvärmning/el

Aviskten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Vissa ändringar kan dock bli aktuella. Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja nya byggrätter. Parallelt med fjärrvärmelದningar finns även ledningar för fjärrkyla (kylvatten från havet) med tillhörande kylcentral vid kajen. Anläggningen ägs av exploateren och avses behållas i befintlig utsträckning.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet. Det är därför viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning samt i PM för avfallshantering (Urban Earth Consulting 2015-09-25). Allmänna platser kommer att byggas ut med hänsyn till angivna förutsättningar.

Markföroreningar

Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploateren ska ett exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att exploateren uppläter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploateren bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtidens drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Nacka strand ingår i det område som får nyttja av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget erläggs när detaljplan vinner laga kraft och baseras på tillkommande byggrätt i kvadratmeter.

VA-anslutningsavgift

Fastigheter som ansluts till kommunens VA-nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstykning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar i huvudsak markområden som ägs av Nacka kommun och av exploateren. Planområdet omfattar dock även delar av fastigheten Sicklaön 13:79 som ägs av Brf. The View samt delar av Sicklaön 13:80 som ägs av Brf. Himmelsbågen. Många av de närliggande fastigheterna ägs också av exploateren och kommunen förutom Sicklaön 13:81 som ägs av Brf. Jakobsdal, Sicklaön 369:32 som ägs av Brf. No. 4 och Brf. Fabrikören samt Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög 1. Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser bland annat i form av allmänt upprustade gator, torg och parker och genom att en större befolkning ger underlag till service, stadsliv och kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande innebär en byggtid som för många kan upplevas som en negativ konsekvens till följd av transporter, buller och trafikregleringar. För enskilda fastighetsägare kommer närmiljön att förändras vilket tydliggörs i kommande stycken.

Exploateren påverkas i stor omfattning i och med att de, genom olika bolag, äger huvuddelen av marken inom området. Exploateren är väl uppdaterad om detaljplanens innehåll och utformning och påverkas inte negativt. En konsekvens av detaljplanen, som berör exploateren, är att fem byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla ges rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser vilket påverkar hur byggnaderna kan förändras i framtiden. Sådan reglering omfattar Villa Grönkulla vid Fabrikörvägen (Sicklaön 369:33), den före detta oljekällaren vid kajen (Sicklaön 13:87) samt Tornvillan, Ellenvik 3 och lusthuset vid Ellenvik (Sicklaön 13:82).

Sicklaön 13:79, Brf. The View, kommer påverkas genom att den södra delen av fastigheten överförs till allmän plats och blir kommunal mark. Fastighetens södra del berörs även av andra fastighetsbildningsfrågor avseende det befintliga Torggaraget under Augustendalsvägen med mera. I detaljplanens delområde 2 direkt väster om Sicklaön 13:79, samt i detaljplanens delområde 7 direkt öster om fastigheten, medges en ökad bebyggelsevolym som kommer att påverka utblickar och solljusförhållanden för Sicklaön 13:79.

De fem bostadshusen på Sicklaön 13:80, Brf. Himmelsbågen på Augustendalsvägen, ingår i detaljplanen och fastighetsägaren berörs i och med att planbestämmelser och byggrätt definieras. Gångvägen söder om punkthusen berörs av inlösen av allmän plats. Fastigheten kommer även beröras av ny bebyggelse i närområdet, främst delområde 2 och 7, som för vissa lägenheter bedöms medföra negativa konsekvenser för utsikt och solljusförhållanden.

Påverkan bedöms vara störst för punkthusens översta våningsplan samt de två byggnaderna vid Augustendalsvägen 30 och 32.

De fyra bostadshusen på Sicklaön 13:81, Brf. Jakobsdal på Jakobsdalsvägen, angränsar till planområdet och berörs främst av de förändrade byggnadsvolymerna inom delområde 1 och 2 vid J V Svenssons torg som kommer påverka utblickar från vissa lägenheter, främst mot norr och väst.

På Sicklaön 369:32, Brf. No. 4 och Brf. Fabrikören på Fabrikörvägen, finns ett stort kontorshus där ombyggnad till bostäder pågår. Fastigheten kommer bland annat beröras av fastighetsbildningsfrågor avseende Torggaraget där källarplanet i aktuell byggnad ingår. Fastigheten kommer även beröras av de föreslagna byggrätterna inom delområde 1 och 2, öster och söder om fastigheten, där tät bebyggelse föreslås, vilket bland annat kommer påverka utblickar, solljusförhållanden och miljön som helhet.

Väster om planområdet, dock inte direkt angränsande, ligger fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög 1. Själva fastigheten omfattas inte av detaljplanen men befintliga servitut finns som bland annat reglerar rätt till väg (Fabrikörvägen). Dessa servitut berörs av detaljplanen och de behöver ses över i och med att del av Fabrikörvägen planläggs som allmän plats. Sicklaön 369:38 ska även ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget, det innebär dock ingen skillnad mot gällande detaljplan. Planförslagets direkta konsekvenser för Brf. Gustafshögs fastighet bedöms bli begränsade jämfört med gällande förhållanden. Dock kommer de boende påverkas under byggperioden då Fabrikörvägen ska byggas om och nya byggnader ska uppföras. I övrigt kommer Brf. Gustafshög påverkas på så sätt att stadsdelen som helhet förändras, avsikten är att förändringarna ska innehålla en positiv förändring av stadsdelen med fler invånare, bättre service och upprustade offentliga rum och nya rekreativmöjligheter.

Söder om delområde 1 finns åtta arbetarbostäder på Sicklaön 13:137 som ägs av exploateren. Arbetarbostädernas närmiljö kommer att förändras väsentligt i och med planförslaget, men även till följd av angränsande detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4. Närmiljön kommer bli betydligt mer tätbebyggd än idag och bli mer av en innerstadsmiljö, detta kommer påverka exempelvis utblickar, ljusförhållanden och insyn. Även för flera av de närliggande kontorsbyggnaderna längs Augustendalsvägen och vid Cylindervägen kommer detaljplanen medföra förändrade utblickar och solljusförhållanden.

I planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun. Inom aktuell fastighet ligger Bergs oljehamn och fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet är dock uppsagt av kommunen men en rättsprocess pågår kring uppsägningen. Tomträttsinnehavaren berörs alltjämt av planförslaget. Den negativa påverkan bedöms vara obefintlig eftersom den berörda delen av Sicklaön 13:83 ligger utanför det inhägnade området för oljehamnen samt att det är den redan befintliga markanvändningen gata som bekräftas. Detaljplanens reglering av området vid Hotell J

innebär endast små skillnader i markanvändning jämfört med gällande detaljplan och bedöms inte innehåra några ändrade förutsättningar för verksamheten inom Sicklaön 13:83.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Sara Lindholm	Projektledare/ exploateringsingenjör	Exploateringstenheten
Nils Tunving	Projektledare/ exploateringsingenjör	Exploateringstenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	Miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	Enheten för planering och tillstånd
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Enheten för planering och tillstånd
Marie Svensson	entreprenadingenjör	Enheten för anläggningsprojekt
Per Sundin	bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Per Johnsson	projektingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Mats Eriksson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÄTANDE

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand. I detta ingår att pröva ny och befintlig bebyggelse samt allmänna anläggningar och dess utformning med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, som Ellenviks tornvilla från sommarnöjeepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industripoken. Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet.

Under granskningstiden har det kommit in relativt få synpunkter varav 8 stycken yttranden från näroboende eller allmänheten. Länsstyrelsen har efterfrågat förtydliganden kring miljökvalitetsnormer för vatten och Trafikverket har synpunkter kring trafikbuller.

Lantmäterimyndigheten har ett antal synpunkter där de kommenterar enskilda ledningar inom allmän plats, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och planhandlingarnas redovisning. Nacka miljövårdsråd har lämnat in ett långt yttrande där de bevakar ett antal natur- och miljöfrågor. Ett antal företag inom området har yttrat sig och fokuserar då främst på rådande parkeringssituation vid småbåtshamnen. Synpunktarna från näroboende och allmänhet handlar främst som den föreslagna byggrätten inom delområde 7, vid dagvattenparken, men även andra frågor om genomförande och planprocessen har lyfts fram. Sedan granskningen har mindre justeringar gjorts exempelvis med avseende på markreservat för ledningar, justerad bestämmelse om störningsskydd samt redaktionella justeringar och mindre uppdateringar av planbeskrivning och underlag.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett stort antal anläggningar. Bland den befintliga bebyggelsen finns exempelvis äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, som Ellenviks tornvilla från sommarnöjeepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industripoken.

Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet.

Bakgrund

Detaljplanen var på samråd mellan den 16 oktober och den 13 november 2015 varefter planarbetet fortsatte med vissa justeringar av förslaget. Beslut om granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 150. Detaljplanen skickades sedan ut på granskning mellan den 19 augusti till och med den 14 september 2016, cirka 4 veckor. En samrådsredogörelse har upprättats den 9 juni 2016 där samrådsyttrandena sammanfattats och kommunen har bemött och kommenterat yttrandena.

Inkomna synpunkter under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Sjöfartsverket
- Luftfartsverket
- Bromma Stockholm Airport (Swedavia AB)
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från några verksamhetsutövare inom planområdet, från boende har det inkommit 8 skrivelser samt ett yttrande från Brf. Gustafshög 1 som äger fastigheten Sicklaön 369:38 på Fabrikörvägen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att

bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Luftfartsverket** har inget att erinra mot detaljplanen men anger att beskedet gäller för det datum när de skickade sitt yttrande. Luftfartsverket anger att de förbehåller sig rätten att revidera sitt yttrande om förutsättningarna kring regelverk eller teknisk utrustning förändras.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras

3. **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting** har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen, men vidhåller att kontakt och samordning behöver ske avseende ombyggnad av busshållplatser och cirkulationsplats.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Viss dialog har förts när utformning av gator studerats, samordningen kommer fördjupas i kommande detaljprojektering.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att erinra mot detaljplanen och håller med om kommunens bedömning i riskfrågorna. De vill dock, med tanke på detaljplanens utformning, framhålla att det i efterföljande projekteringsarbete behöver tas hänsyn till framkomlighet och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon, maskinstege. De framför även att risk för brandspridning via fasader i brännbart material behöver beaktas i fortsatt projektering.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. I projekterings- och bygglovskedet kommer förutsättningarna studeras för att uppnå den brandsäkerhet och den tillgänglighet för räddningstjänst som krävs.

5. **Länsstyrelsen** bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Länsstyrelsen rekommenderar dock att planbeskrivningens text kring miljökvalitetsnormer för vatten uppdateras, men anser att det är en formaliafråga.

Planenhetens kommentar. Rekommendationen noteras. Aktuellt avsnitt i planbeskrivningen har utvecklats för att möta Länsstyrelsens synpunkt om redovisning av miljökvalitetsnormer för vatten.

6. **Trafikverket** skriver i sitt yttrande att basprognos för trafikbuller för år 2040 bör ingå som underlag i bedömningen av trafikbuller.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Kommunen menar att en beräkning för år 2030 är tillräcklig i aktuell detaljplan. Fram till 2040 kommer området mellan Nacka strand och Värmdöleden vara helt förändrat med överdäckning och ny skärmade

bebyggelse. Den prognos för 2030 som använts bedöms således vara ett tillräckligt beräkningsunderlag.

7. **Lantmäterimyndigheten** påpekar att det finns enskilda ledningar, exempelvis för fjärrkyla, som kommer att vara belägna inom allmän plats. De anger även att det finns befintliga ledningsrätter, i anslutning till Sicklaön 13:136, som med förslaget kommer hamna inom allmän plats och därmed bli planstridiga.

Lantmäterimyndigheten anser att det vore lämpligare att i dessa områden planlägga befintliga ledningsstråk som kvartersmark, under allmän plats, för att underlätta bildande av officialrättigheter eller för skyddande av eventuella servitut.

Vidare påpekar lantmäterimyndigheten att den ledningsrätt för antenn som belastar Sicklaön 369:33 kommer att upphävas och att planbeskrivningen behöver justeras utifrån att rättigheten inte är kvar.

Lantmäterimyndigheten anser att det kan vara lämpligt att, med markreservat på plankartan, redovisa utbredningen av gemensamhetsanläggningar för parkeringsgarage och för enskilda VA-ledningar.

Planenhetens kommentar. Eftersom Nacka strand är en befintlig stadsdel finns det många befintliga enskilda anläggningar som på olika sätt berör allmän plats. Att ett fåtal ledningar kommer behöva ligga inom allmän plats bedöms i sammanhanget som hanterbart i relation till att planlägga underjordiska korridorer med kvartersmark med de redovisnings-, gränsdragnings- och ansvarsproblem det skulle medföra. Användningen av allmän plats påverkas inte av dessa underjordiska ledningsstråk.

Synpunkten angående ledningsrätt för antenn noteras och den aktuella texten i planbeskrivningen utgår.

Markreservat för Torggaraget är redovisat i planbestämmelserna genom den generella bestämmelsen om att alla områden med användningen parkering (P) ska vara tillgänglig för bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Föreslagen reglering är att jämföra med att ha g-beteckningar för varje egenskapsområde i detaljplanen, men kartans läsbarhet blir större med planförslagets lösning.

Den VA-ledning som betjänar Sicklaön 369:32 samt ”Villa Grönkulla” på Sicklaön 369:33 som föreslås bli en gemensamhetsanläggning är redan befintlig, en gemensamhetsanläggning kan skapas för denna utan planstöd.

8. **Nacka Energi AB** skriver att eventuella kärl för förpacknings- och tidningsinsamling vid teknikbyggnaden mitt emot Fabrikörvägen 6 inte får placeras framför dörrar eller över kabelstråk som hör till planerad elnätstation i teknikbyggnaden. Vidare beskrivs att justeringar av gatunivåer i angränsning till f.d. oljekällaren, där befintlig elnätstation finns, ska samordnas med Nacka Energi.

Nacka Energi framför att de måste ha tillträde dygnet runt till befintliga elnätstationer i Torggaraget. Vid anläggande av ny infart till Torggaraget måste transportvägen för byte av transformatorer säkerställas samt samordnas med Nacka

Energi. De förtydligar att alla inbyggda stationer ska säkerställas genom nyttjanderättsavtal och att utrymmet ska tillhandahållas kostnadsfritt och utföras enligt Nacka Energis Allmänna beskrivning.

Nacka Energi skriver att grävningsarbeten och justering av mark kan innebära behov av ledningsflytt. Elkablar ska förläggas enligt svensk standard och Nacka kommunens tekniska beskrivning. Schakt för elkablar inom området, tillfälliga anläggningar eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploateren, beställning ska ske i god tid. Nacka Energi bekostar dock kabeldragning och montering av nya eldistributionsanläggningar.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. I fortsatt projektering kommer påbörjad ledningssamordning att fortgå där ledningsägare kan bevaka sina intressen. Behållare för återvinning kommer att placeras vid Fabrikörvägen, där ska samordning ske så att behållarna inte begränsar funktionen för planerad elnätsstation.

Planenheten vill betona att befintliga och planerade inbyggda anläggningar som ägs av Nacka Energi inte tryggas genom detaljplanen, åtkomst, nyttjanderätter och eventuella servitut måste säkerställas på initiativ från Nacka Energi och hanteras i förhållande till de fastighetsägare som berörs.

9. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som berör en mängd frågor i detaljplanen, de önskar bland annat att miljöfrågorna ges högsta prioritet. De anser att det är mycket viktigt att riksintressen för kulturmiljövården samt kustområde och skärgård inte åsidosätts samt att den gröna foton bevaras intakt och vårdas. Nacka Miljövårdsråd är positiva till att en ny detaljplan upprättas, att gator, parker och strandpromenad med mera tas över av kommunen, att utsiktsplattform, ny båtbrygga samt servicebyggnad på kajen anläggs samt instämmer i stort i planens syfte. Miljövårdsrådet skriver att de i princip är positiva till föreslagna nyexploateringar av byggnader, gator och torg samt till att taken får vegetationstak, solpaneler och uteplatser. Vidare anges att de är positiva till tillämpningen av ”riktlinjer för hållbart byggande” men vill att ökad hänsyn lämnas till klimateffekter.

De invändningar som Nacka Miljövårdsråd har handlar till stor del om delområde 1 där de anser att exploateringsgraden kan minskas till förmån för solljus och bevarande av utblickar, främst vid Fabrikörvägen och närmast arbetarbostäderna på Tändkulevägen. De ser inte heller hur förslaget kan understödja de biologiska spridningsvägarna.

Nacka Miljövårdsråd har även invändningar mot delområde 2 vid J V Svenssons torg där de menar att utsikten mot vattnet skulle kunna göras generösare genom minskning av byggnadsvolymen och på så vis skapa vattenkontakt till stadsdelens centrala torgbildning. De föreslår bland annat att bebyggelsen sänks så att taket kommer i samma nivå som J V Svenssons torg och att taket då kan fungera som en utsiktsplats över farleden.

Miljövårdsrådet anser att bebyggelsen i delområde 7, vid dagvattenparken, inte får komma till stånd då sådan bebyggelse skulle förstöra mycket av den fina parken med

utblickar samt spoliera utsikten för många av de bakomliggande bostäderna. Vidare skriver miljövårdsrådet att det lilla grönområdet kommer behövas med tanke på planerad utveckling av Nacka strand samt att den gröna foten ska fredas från bebyggelse bland annat så att skärgårdsnaturen framträder samt att det biologiska sambandet mellan Ryssbergen och Nyckelviken inte skadas. Nacka Miljövårdsråd uppskattar att en avvägning görs mellan olika aspekter och intressen, men menar att det för tillkommande byggrätt i delområde 7 tagits för stor hänsyn till exploateringsintressena istället för hänsyn till natur, närboende och allmänhet. De menar att de alternativ till lokalisering som framkommit under samrådet är bättre än det liggande förslaget i detaljplanen.

Avslutningsvis skriver Nacka Miljövårdsråd att de uppskattar att dagvattenfrågorna tagits om hand samt att en vind- och klimatstudie har gjorts, de hoppas att hänsyn tas till dessa utredningar vid kommande utbyggnad. De skriver även att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande och att energieffektivitet, klimatpåverkan och transportbehov med mera bör beaktas samt att möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövattenvärme undersöks.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanen är i linje med många av de frågor som Nacka Miljövårdsråd tar upp i sitt yttrande. Bland annat genom att detaljplanen möjliggör dagvattendammar för rening samt att stora delar av ”gröna foten”, som idag är privat kvartersmark och saknar skydd i gällande detaljplaner, säkerställs som natur/parkmark. Kommunen noterar miljövårdsrådets positiva syn på att gator och allmänna platser tas över av kommunen.

Förslaget om att minska exploateringen inom delområde 1, 2 och att helt ta bort den tillkommande byggrätten inom delområde 7 noteras. Att bebyggelsen kommer till stånd i den omfattning som redovisades i granskningshandlingarna är en del i den sammanvägda planmässiga bedömningen som innefattar att tillföra många nya bostäder och på så sätt möjliggöra ett stort befolkningsunderlag och en levande stadsmiljö. Bebyggelsen är även ett sätt att möjliggöra övertagande och upprustning av gator, parker, bryggor, strandpromenad med mera. Att tät bebyggelse medges där det bedöms som lämpligt är en förutsättning för att uppnå planens syfte samt för att kunna genomföra intentionerna i det antagna detaljplaneprogrammet.

Bebyggelsen inom delområde 1 har utformats som lameller på en upphöjd sockel vilket gör att gårdar med vegetation kommer så nära Augustendalsvägen som möjligt och på så vis länkas vegetationen vidare, via Augustendalstorget, och vidare mot ”östra skogen” mellan Nacka strand och Jarlaberg. På så vis understödjer bebyggelsens form den möjliga spridningsvägen även om naturlig vegetation försvisser där bebyggelsen uppförs. Detta bedöms vara en bättre lösning än den mer avskärande utformningen som redovisas i detaljplaneprogrammet.

I granskningsversionen av detaljplanen, som föreslås kvarstå, möjliggörs nya utblickar mot vattnet, dock inte lika generöst som Nacka miljövårdsråd efterfrågar i sin idé för delområde 2. I planarbetet har det gjorts en avvägning mellan att skapa nya utblickar mot vattnet och att skapa ett kringbyggt torg som även kan ge skydd mot vinden.

När det gäller tillkommande byggrätt i delområde 7, vid dagvattenparken, kvarstår kommunens förslag från samråds- och granskningsskedena. Det innebär att den största delen av grönområdet, som idag är privatägd kvartersmark, planläggs som allmän parkmark och överförs till kommunen. I sydvästra delen av befintligt grönområde föreslås dock den nya byggrätten kvarstå i den del där marken är som brantast och är svårnyttjad, där det finns minst naturvärden samt ligger nära befintlig bebyggelse. Sammantaget väger intresset att bebygga platsen tyngre än att den fortsätter vara obebyggd. För utförligare svar angående delområde 7, se det generella svaret under punkt 12 nedan.

Inkomna synpunkter från verksamhetsutövare inom planområdet

10. **Företrädare för Vått AB och Marinmäklarna**, som har verksamhet i området vid de så kallade sjöbodarna och småbåtshamnen i planområdets norra del, tar i sin gemensamma skrivelse upp parkeringsfrågan. De har uppmärksammat att närliggande parkeringsplatser kommer att försvinna i och med den planerade ombyggnaden av Augustendalsvägen och att det kommer drabba verksamheterna eftersom deras kunder kommer med bil. De ser även en risk att verksamheterna tappar spontanbesök om det inte går att hitta parkeringsplatser närmare än en eller flera kilometer bort. Det lyfts även fram en risk kring att besöksparkering för de många nya bostäderna kommer uppta platserna på gatan vilket kan komma att påverka alla företag i området.

I skrivelsen anges även ett de ser ett behov av en breddning av Augustendalsvägens tvära kurva vid Ellenvik där det redan idag är svårt att mötas, speciellt med båttransporter ned till hamnen men även för bussar, lastbilar och utryckningsfordon.

Planenhetens kommentar: Då gatorna i Nacka strand tas över av kommunen kommer en stor upprustning att ske där bland annat trafiksäkerhet och utformning ses över. Vid de så kallade sjöbodarna vid småbåtshamnen planeras en ny trottoar vilket förtydligar gatans trafiksituationer. I samband med ombyggnaden planeras parkeringsplatserna flyttas så att parkering och angöring sker längs med trottoaren, på samma sida vägen som sjöbodarna. Konsekvenserna blir dels positiva genom att platserna kommer i direkt anslutning till verksamheterna och dels negativa till följd av att det inte får plats lika många parkeringsplatser som idag. Parkeringsplatser på allmän plats kommer att regleras vilket kan antas ge bättre möjlighet för de som faktiskt behöver ta bilen till verksamheterna på kajen. Avsikten är att de som parkerar under längre tid, exempelvis under hela dagen, ska stå i Torggaraget.

Den tvära kurvan vid Ellenvik kommer att breddas något samt förses med trottoar i ytterkurvan där det idag saknas en säker gångväg. Den begränsade bredden och sikten medför dock att det även i framtiden kommer krävas extra uppmärksamhet av trafikanterna.

11. **Företrädare för Symbioeq Kvalitet AB**, verksamma i området vid de så kallade sjöbodarna vid småbåtshamnen, uttrycker en oro för parkeringsfrågan och hur det är tänkt att lösas långsiktigt. De skriver att parkeringsplatser för kunder och anställda kommer att försvinna permanent i och med ombyggnaderna vilket kommer påverka verksamheterna vid småbåtshamnen. Det framförs att de

parkeringsplatser som finns väster om Restaurang J och på vägen upp mot J V Svenssons torg inte kommer räcka till, de önskar högre parkeringskapacitet och inte lägre. Symbioeq Kvalitet AB lyfter även fram frågan om leveranser till exempelvis Restaurang J och framkomlighet för utryckningsfordon och att utformningen av Augustendalsvägen måste ta hänsyn till detta.

Planenhetens kommentar. Se svar ovan under punkt 10.

Inkomna synpunkter från boende inom planområdet

12. Boende i flerbostadshus på Augustendalsvägen 30 och 32

Under granskningstiden har, precis som under samrådstiden, de flesta synpunkterna från privatpersoner handlat om den föreslagna tillkommande byggrätten inom delområde 7, vid Augustendalsvägen 27 och den så kallade dagvattenparken. 6 av 8 skrivelser från privatpersoner handlar om just denna fråga. De som framfört protester och kritik mot den tillkommande byggrätten i delområde 7 är boende i angränsande flerbostadshus på Augustendalsvägen 30 och 32.

Eftersom huvuddelen dessa skrivelser berör samma fråga och med liknande argument hanteras synpunkterna samlat i detta utlåtande. De separata yttrandena är diariieförda och finns tillgängliga i sin helhet hos kommunen. Synpunkterna kan kategoriseras i allmänna intressen och enskilda intressen vilket ligger till grund för redovisningen nedan.

Allmänna intressen

Bland yttrandena framförs en mängd skäl till att tillkommande byggrätt i delområde 7, vid dagvattenparken, är olämplig. Flera av de framförda skälen handlar exempelvis om negativa konsekvenser för stadsdelen som helhet och för ett större sammanhang och kan därför i huvudsak kategoriseras som allmänna intressen.

Övergripande

I yttrandena framförs det bland annat att ett bostadshus med endast 10 lägenheter inte kan anses gagna allmänintresset samt att det inte är god sed att låta kortskiktiga kommersiella intressena styra utvecklingen. Vidare anges att eftersom planområdets totala antal lägenheter är fler än i detaljplaneprogrammet skulle den tillkommande byggrätten vid dagvattenparken kunna strykas helt ur förslaget. Frågan ställs även om hur stor del av ytan som kommer att vara privatägd.

Natur och rekreation

De vanligast förekommande argumenten mot bebyggelse på den föreslagna platsen är de negativa konsekvenserna som det får för natur- och rekreativt värden. I flera skrivelser framhålls att befintlig grönyta är mycket värdefull för rekreation samt att det är den enda parken i området, istället för att bebyggas måste hela dagvattenparken bevaras. Bland annat framgår att hänsyn bör tas till att ytan klassats av Nacka Miljövårdsråd. Konsekvenserna för miljön beskrivs som betydande och att grönområden är en förutsättning för en attraktiv kommun så att det inte blir en trång och ogästvänlig stadsdel. Det anges bland annat att de gröna ytorna behöver värnas så att försämringar kan undvikas för närboende, boende i Jarlaberg med flera samt för passerande sjöfart. Det beskrivs att området är till för alla, oavsett vem

som äger marken, samt att kvarvarande grönområde kommer upplevas som bostadshusets innergård.

När det gäller biologiska värden beskrivs att rödlistade arter försinner. I en skrivelse tas den genomförda naturvärdesinventeringen (ProNatura 2013) upp och det framhålls att det finns ett 80 år gammalt bokträd på platsen, att trädet är klassat som naturvärdesträd och att området anges ha nyckelbiotopskvalitet. I samma skrivelse ställs även frågan om de kompletterande utredningar som föreslås i ProNaturas inventering har genomförts.

Strandskydd

I en av skrivelserna anges att strandskyddet bör ligga kvar inom PARK₁ samt där bostadsbebyggelse föreslås vid delområde 7 så att området bevaras som idag.

Kulturmiljö

Det anges att området är en kulturhistoriskt intressant miljö bland annat med hänvisning till en formulering från länsstyrelsen om att oexploaterad skärgårdsnatur fortsätter vara oexploaterad och att gröna foton fredas från bebyggelse så att skärgårdsmiljön framträder. Det framhålls även att området är klassat som en kulturmiljö enligt detaljplaneprogrammet sid. 16 och att tillkommande byggrätt inom delområde 7 därför inte bör tillåtas.

Alternativ placering

I flera av yttrandena föreslås att den tillkommande bebyggelsen inom delområde 7 kan placeras i andra delar av området exempelvis i närheten av J V Svenssons torg. Även den befintliga, men outnyttjade, byggrätten vid Hotell J nämns som en alternativ placering och att exploateringen där skulle kunna ökas (även denna inom delområde 7). Det anges att detaljplaneprogrammet ger stöd åt att justera byggrätten vid hotellområdet.

Enskilda intressen

Bland yttrandena framförs, utöver skälen kopplade till allmänna intressen, även ett antal skäl som till stor del berör boendemiljö och liknande, dessa kan i huvudsak betraktas som enskilda intressen.

Boendemiljö

I de flesta skrivelser som är kritiska mot den föreslagna tillkommande byggrätten inom delområde 7 anges att föreslagen bebyggelse medför att befintliga bostadshus förlorar utsikt och ljusinsläpp till förmån för den relativt begränsade bebyggelsen som föreslås, endast cirka 10 lägenheter. Flera av de närboende beskriver att de värdesätter utsikt och solljus högt och att det med förslaget blir instängt och mörkt och att förslaget sammantaget ger en försämrad livskvalitet.

Det framhålls även att lägenhetsspekulaterna i det angränsande kontorshuset (som omvandlas till bostäder, "The View") inte känner till planerna på den föreslagna bebyggelsen då ingen sådan information redovisas i marknadsföringsmaterialet. I yttrandena nämns även att föreslagen bebyggelse medför ökat buller.

Ekonomi

I ett av yttrandena anges ekonomiska skäl för att bebyggelsen skulle vara olämplig, det beskrivs att värdet minskar på befintliga bostäder och ökar för de 10 tillkommande.

Örrigt

I ett av yttrandena framförs att kommunens avisande av kritik mot förslaget visar på ett upprörande förakt för närdemokratin och närböende.

Planenhetens kommentar:**Allmänna intressen**

Med kommunens inriktning att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön samt den stora efterfrågan på bostäder är det naturligt att mark i attraktiva lägen prövas för ytterligare bebyggelse, särskilt privatägd kvartersmark. Även om den föreslagna byggrätten möjliggör ett mindre antal lägenheter är det ett bidrag till det större sammanhanget och en del i uppgiften att tillgodose det utpekade allmänna intresset om bostadsbyggande. Att området omkring J V Svenssons torg bedöms inrymma fler lägenheter än vad som uppskattades i detaljplaneprogrammet gör inte att den tillkommande byggrätten inom delområde 7, vid dagvattenparken, blir olämplig. Kortsiktiga kommersiella intressen styr inte kommunens planeringsinriktning, styrningen sker genom politiska beslut där olika enskilda och allmänna intressen vägs. Grönområdet vid den så kallade dagvattenparken kommer bli betydligt mer kommunalt ägt jämfört med dagsläget, det som även fortsättningsvis föreslås vara privatägt är föreslagen byggnad och närmaste zonen runt byggnaden. Detaljplanen ger inget stöd för någon att göra parken till sin egen innergård, som allmän plats blir den till för alla.

Kommunen håller med om att grönområdet har stora rekreativa och biologiska värden och att grönskan är en viktig del av Nacka strand och den riksintressanta kulturmiljön. De mest värdefulla träderna enligt den genomförda inventeringen bevaras och ligger inom föreslagen parkmark, även de utpekade träd som kan vara värdräd för rödlistade arter finns inom föreslagen parkmark. Den genomförda inventeringen av naturvärdesträd har varit fullt tillräcklig för att bedöma naturvärdena på platsen. Bland annat just på grund av dessa värden planläggs huvuddelen av området, som idag är privat mark, som allmän plats och tas över av kommunen så att området blir tillgängligt för alla. Då säkras tillgängligheten för både närböende och besökare utan att en privat fastighetsägare bestämmer över nyttjandet.

Där den tillkommande byggrätten föreslås är terrängen brant och svårtillgänglig, det finns viss vegetation och, enligt genomförd inventering, ett ca 80 år gammalt bokträd.

Konsekvenserna av att vegetationen i denna del försvinner bedöms inte väga så tungt att det hindrar att området bebyggs. Speciellt eftersom angränsande och mer tillgängliga områden säkerställs som allmän plats samt att parkmiljöerna som helhet rustas upp, bland annat med anläggande av dagvattendamm istället för en parkeringsplats. Det har alltså gjorts en avvägning mellan olika allmänna och olika enskilda intressen. Kommunens förslag från granskningsskedet föreslås ligga kvar oförändrat i denna del. Detta innebär att befintlig bebyggelse föreslås kompletteras i den del som ligger längst från vattnet och längst från Ellenvik samt utgör det brantaste och mest svårutnyttjade partiet av grönområdet och där naturvärdena är lägre än i övriga grönområdet.

Skillnaderna mellan gällande planförhållanden och planförslaget tydliggörs i bilderna nedan, där gröna ytor är allmän plats (park/natur) där allmänhetens tillgång är säkerställd.

Jämförelsen tydliggör att det blir mer säkerställd parkmark med förslaget vilket även innehåller ett säkrare skydd för biologiska värden och den så kallade ”gröna foten” än om det är kvartersmark utan vegetationsskydd i detaljplan som idag. Planförslaget bedöms således innehålla stora förbättringar för allmänhetens tillgång till park, även om en del av befintligt grönområde föreslås bebyggas.

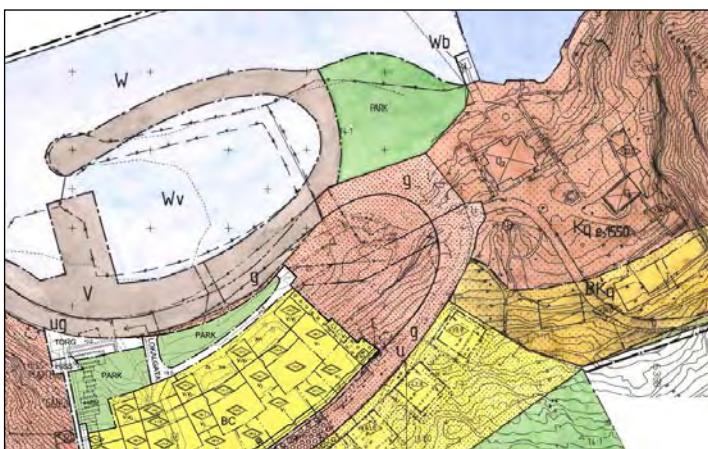


Illustration över vad som är allmän plats park (grön färg) och vad som är privatägd kvartersmark (gul, rosa och grå färg) i gällande detaljplaner. Redovisade planer är DP 75 från 1992, DP 187 från 1999 samt DP 591 från 2016. Utöver dessa finns även planändringar som dock inte ändrar indelningen mellan kvartersmark och allmän plats.



Illustration över vad som föreslås bli allmän plats park (grön färg) respektive kvartersmark (gul, brun och grå färg) med den nu föreslagna detaljplanen. Redovisade planer är DP 591 från 2016 samt det nu liggande förslaget för Norra Nacka strand detaljplan 3.

Angående strandskydd så omfattas inte dagvattenparken eller den föreslagna bebyggelsen av strandskydd i dagsläget. Nu vid upprättande av ny detaljplan prövas strandskyddet igen. I planbeskrivningen redovisas övervägandena kring strandskyddet utförligt, och där framgår att strandskydd föreslås upphävas för PARK1-området för att säkerställa reningsanläggning för dagvatten samt inom föreslagen kvartersmark. Planförslaget bedöms vara förenligt med

strandskyddsreglerna och innebär att betydligt större områden strandskyddas än idag samt att allmänhetens tillgång till strandlinjen säkras i större utsträckning än idag.

Nacka strand som helhet, och framförallt de äldre delarna från sommarnöje- och fabriksepoken med tillhörande vegetation och landskap, är av stort kulturhistoriskt intresse. Som en del i ett större sammanhang ingår även Nacka strand i riksintresse för kulturmiljövården. Detta utesluter inte förändringar och förtätning av bebyggelsen, men kulturmiljön kräver noggrann bedömning, ett hänsynstagande i gestaltning och skala samt varsamhet under genomförandet. I detaljplaneprogrammet för Nacka strand gjordes en sammanvägd bedömning där kulturmiljöaspekten var en viktig del, där föreslogs tillkommande bebyggelse vid grönområdet i delområde 7. Denna avvägning är fortfarande aktuell och den påverkan detaljplanen medför på kulturhistoriska intressen, siktlinjer och landskapet bedöms som godtagbara. Tillkommande byggnad placeras i angränsning till befintlig bebyggelse vilket begränsar den visuella påverkan på ”gröna foten”, bebyggelsesiluetten samt landskaps- och stadsbilden.

Även om vegetationen vid dagvattenparken utgör en del av ”gröna foten” så är inte Länsstyrelsens skrivning i sitt samrådsytrande, om oexploaterad skärgårdsnatur, tillämpbar på området vid den planerade dagvattenparken. Området vid dagvattenparken utgör inte en ursprunglig och oexploaterad skärgårdsmiljö, marken är anlagd och påverkad i flera omgångar, exempelvis utgör befintliga murar och träd rester från numera rivna byggnader och deras trädgårdar och den nuvarande grusparkeringen en rest från en tidigare vägdragning, som hänger ihop med bergsskärningen.



Utsnitt från fotomontage som visar en vy från norr. Volymen för tillkommande byggrätt inom delområde 7 ses mitt i bilden.

Sedan detaljplaneprogrammet antagits har området vid J V Svenssons torg studerats vidare vilket har lett fram till att ett högre antal bostäder bedöms inrymmas än vad som uppskattades i detaljplaneprogrammet. Den bebyggelse som planförslaget visar vid J V Svenssons torg är tät och bedöms inte kunna utökas jämfört med detaljplanens granskningsversion. Den outnyttjade byggrätten vid Hotell J är befintlig och den volym som prövades när gällande detaljplan togs fram bedöms vara fortsatt lämplig och det saknas förutsättningar att utöka byggrätten. Även om något annat delområde, teoretiskt sett, skulle kunna utökas för att rymma fler lägenheter blir inte den tillkommande byggrätten inom delområde 7 olämplig.

Enskilda intressen

Synpunkter om negativt påverkad boendemiljö har inkommit till kommunen under programskedet såväl som vid detaljplanesamråd samt nu vid granskningen. Förändringar i den fysiska miljön i form av förtätningspåverkan alltid vissa utblickar och siktlinjer. I Nacka strand, där omfattande förtätning planeras i en kuperad miljö, kommer många boende att få ändrad närmiljö och påverkade utsikter. Utblickar från befintliga bostäder kommer att påverkas i och med förslaget, inte bara vid delområde 7 utan även till följd av föreslagen bebyggelse vid J V Svenssons torg. Den tillkommande byggrätten inom delområde 7, vid dagvattenparken, har dock getts en specifik avgränsning som innebär att delen närmast gatan är en låg byggnadsdel för exempelvis entréfunktioner så att ett större avstånd skapas mellan befintlig och den högre delen av den nya bebyggelsen. Den specifika utformningen av byggrätten är ett resultat av att vissa siktlinjer från gata och befintliga hus beaktats. Den specifika avgränsningen av byggrätten läses i detaljplanen, bland annat för att konsekvenserna för närboende tydligt ska framgå och så att skillnaderna mellan detaljplan och bygglovscode ska vara små. När det gäller solljus medför förslaget viss påverkan beroende på årstid, påverkan bedöms dock vara så pass begränsad att den får tålas. Den tillkommande byggrätten ligger norr och nordväst om närliggande befintliga bostadshus, och i nära anslutning till det stora kontorshus där konvertering till bostäder pågår.

Trafikmässigt innebär den tillkommande byggrätten mycket begränsad trafikökning, avsikten är att de boende ska parkera i Torggaraget och normalt sett inte behöver köra ned mot Ellenvik. Enligt den bullerutredning som hör till planen påverkas inte befintlig bebyggelse av reflekterande buller annat än i begränsad omfattning, mindre än 1 dBA (decibel ekvivalent nivå) och de maximala bullernivåerna bedöms inte påverkas. De negativa konsekvenser som förslaget har för boendemiljön bedöms som godtagbara och i den sammantagna avvägningen mellan de olika intressena bedöms intresset att platsen bebyggs väga tyngre än att den lämnas obebyggd.

Förändringar i omgivningen, men också många andra faktorer, kan påverka marknadsvärdet både uppåt och nedåt för enskilda fastigheter eller lägenheter. Detaljplanens konsekvenser för enskilda ekonomiska intressen bedöms som rimliga i förhållande till de allmänna och enskilda intressena av att platsen bebyggs med bostäder. Till följd av den bedömningen kvarstår förslaget från samråds- och granskningsskedet. När de närliggande bostadshusen under hösten 2016 omvandlades till bostadsrätter hade det nu aktuella planförslaget varit på granskning och hanterats politiskt vid flera tillfällen och var alltså en känd förutsättning.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

13. **Brf. Gustafshög 1, ägare till fastigheten Sicklaön 369:38**, vidhåller sina synpunkter, daterade 2015-11-11, som de skickade in under samrådstiden.

Bostadsrätsföreningen motsätter sig att området omedelbart väster om, den i detaljplanen tilltänkta, bebyggelsen på Fabrikörvägens södra sida ingår i detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3. De vill att det E-området som omfattar befintlig teknikbyggnad ska utgå, se illustration nedan, Brf. Gustafshög 1 anser att detta område istället bör ingå i den kommande detaljplanen för detaljplaneprogrammets delområde 6 (södra sidan av Fabrikörvägens västra del). Anledningen till detta är att Brf. Gustafshög 1 menar att området där

teknikbyggnaden står kan utgöra ett alternativ för den bebyggelse som i detaljplaneprogrammet för Nacka strand visas söder om Brf. Gustafshögs byggnader. Avslutningsvis noterar föreningen att den bebyggelse som föreslås inom detaljplan 3 och 4 är betydligt tätare än den som föreslogs i detaljplaneprogrammet.



Skiss i yttrande från Brf. Gustafshög 1

Planenhetens kommentar. Kommunen har inte mottagit något samrådsyttrande från Brf. Gustafshög 1 för denna detaljplan, däremot finns ett samrådsyttrande med angivet datum inlämnat avseende detaljplanen för södra Nacka strand, detaljplan 4. Nu under granskningen har dock ett yttrande lämnats in om denna detaljplan, Norra Nacka strand, detaljplan 3.

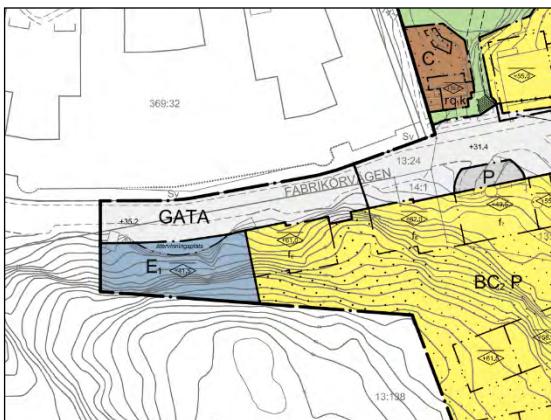
Kommunen noterar Brf. Gustafshögs inställning och förslaget till förändring av detaljplanens utbredning vid Fabrikörvägen, men bedömer inte att det finns tillräckliga skäl att förändra plangränsen. Den aktuella teknikbyggnaden fyller viktiga funktioner för det övriga genomförandet av detaljplanen, bland annat är avsikten att anläggningar för elnätet även fortsättningsvis ska inrymmas och även funktioner kopplade till Torggaraget samt plats för återvinning. Delar av teknikbyggnadens hörn föreslås dock rivas så att gatan kan breddas och få trottoarer på båda sidor för bättre framkomlighet och trafiksäkerhet.

Alla platser i Nacka strand studerades för bebyggelse under arbetet med detaljplaneprogrammet, även platsen för teknikbyggnaden på Fabrikörvägen. Platsen avfärdades dock för ny bebyggelse av flera skäl. Dels på grund av att teknikbyggnadens funktioner behövde vara kvar och att befintlig teknikbyggnad är varsamt utformad med sin rundning och sin känsliga inpassning i terrängen, se bild nedan, och dels eftersom den mäktiga bergväggen bidrar positivt till gaturummet och ger en förståelse för Nackas topografi. Topografin gör det även svårt att klara de krav som ställs på ljusförhållanden i bostäder eftersom det skulle bli många våningar i suterräng med enkelsidighet mot norr.



Flygfoto som visar Fabrikörvägen och aktuell teknikbyggnad i tegel och med vegetationstak. Söder är till vänster i bild och norr till höger.

Den framtida bebyggelsen längre västerut på Fabrikörvägen kommer prövas i en egen planprocess och därför har det varit viktigt att inte detaljplanen för Norra Nacka strand, DP 3, sträcker sig längre västerut än nödvändigt. Detaljplanens gräns, som är ritad precis där befintlig teknikbyggnad slutar, föreslås ligga fast. Området som tar vid väster om planområdet kan sedan utredas i egen ordning för tillkommande bebyggelse.



Inkomna synpunkter från boende utanför planområdet och övriga

14. **En boende på Fabrikörvägen 20** har skickat in en omfattande skrivelse som delvis handlar om detaljplanen och dess innehåll och avvägningar men till stora delar även om frågor om process, genomförande, infrastruktur, störningar under byggtiden med mera. (Alla yttranden finns registrerade i sin helhet i kommunens diarium och kan därmed begäras ut från kommunen.)

Den boende menar att det är mycket svårt för den enskilde medborgaren att bedöma konsekvenserna av detaljplanen för boende och verksamma och deras möjligheter att fungera och verka i ett socialt sammanhang. Den boende påpekar att hänvisningar till antaget detaljplaneprogram saknar substans eftersom det är i detaljplanen som stadsdelens funktioner och möjlighet till socialt liv regleras. Den boende menar bland annat att det blir svårt för den enskilde att få insyn i

planarbetet då det styckats upp i flera mindre detaljplaner, och menar att detta är oprofessionellt samt strider mot demokratiska grundläggande principer.

I skrivelsen framhålls det att planhandlingarna saknar information om vilka medborgare som avses bo och verka i Nacka strand, och det frågas om området bara planeras för friska och välbeställda eller även för barn, gamla, sjuka och handikappade? Det efterfrågas även information om planering av förskolor, grundskolor, samlingslokaler och idrottslokaler mm. Den boende menar att kommunen inte bevakar de boendes intressen då innehållet i de verksamhetslokaler som planeras inte detaljstyrts utan lämnas till marknaden. Vidare framhålls att detaljplanen bör åtföljas av prognoser över de kostnader som åsamkas de boende, företagen, kommunen och samhället i övrigt, och att utan sådana prognoser kan inte alternativanvändningen av marken beräknas. Den boende menar att det inte är färdigutrett om den kuperade marken i Nacka strand är lämplig för bostadsbyggande eller ej och att ett svar på det borde resultera i en beskrivning av hur det sociala livet i Nacka strand förväntas att fungera i framtiden.

Den boende håller inte med om kommunens behovsbedömning utan menar att en miljöbedömning bör tas fram för detaljplanen för att belysa miljökonsekvenserna. Negativa konsekvenser som lyfts fram, som enligt skrivelsen motiverar en miljöbedömning, är bland annat den planerade breddningen av Fabrikörvägen och de ingrepp i naturmark som det innebär, ökade trafikmängder på Fabrikörvägen med mer buller och avgaser, påverkan under byggtiden till följd av sprängningar som skadar hörsel, hälsa, liv och byggnader samt begränsar tillgängligheten under vissa perioder. Den boende tar upp ombyggnaden av det f.d. kontorshuset på Fabrikörvägen som ett exempel där tillgänglighet, avstängningar, transporter mm inte fungerat.

Den boende yrkar avslutningsvis på att följande görs innan detaljplanen kan fastställas. 1) miljökonsekvensbedömning för hela Nacka strand-området, 2) sammanfattningsplan för detaljplaneprogram och översiksplan tas fram och biläggs handlingarna, 3) kommunens intressen ska preciseras i detaljplanen, 4) kommunens olika organ ska delta och bistå med sakkunskap i planarbetet, 5) det bör vara obligatoriskt att redovisa alternativa planer och kalkyler för de åtgärder som planen medför, 6) tydligare redovisning av hur stadsdelen planerats för att fungera socialt för olika åldersgrupper, exempelvis med särredovisning av offentlig service för olika åldrar och med stöd av utvärderingar från andra områden, 7) redovisning av hur kommunikationerna i området ska fungera under genomförandeskedet och i framtiden, 8) strikt kontroll av planarbetet för att undvika att ovidkommande intressen kan påverka, särskilt när exploitören äger marken som planarbetet avser.

Planenhetens kommentar: En detaljplan reglerar hur olika områden får och inte får användas, även om detta har påverkan på det sociala livet så styr inte detaljplanen vad människor gör i sin vardag. Om ett område ska planläggas eller inte och i vilka etapper avgörs av kommunen och genom demokratiskt fattade beslut beroende på hur arbetet kan bedrivas rationellt. Detaljplaneringen i Nacka strand omfattar troligen totalt 7 stycken detaljplaner som var och en är relativt stora, det totala sammanhanget ges i detaljplaneprogrammet. En detaljplan kan inte reglera vilka slags människor som ska bo i ett

visst område, detaljplanen bygger på en flexibilitet så att stadsdelen ska kunna fungera i olika tider och med olika behov.

I sitt samrådsyttrande håller länsstyrelsen med om kommunens behovsbedömning som visar att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen vidhåller att behovsbedömningen är korrekt. Att en miljö förändras kraftigt, att näroboende störs under utbyggnaden eller att trafikmängder förändras motsvarar inte per automatik kriterierna för betydande miljöpåverkan. Oavsett ska byggnadsarbeten utföras så att störningar begränsas.

I planhandlingarna framgår en kort sammanfattning av översiktsparten, det redovisas även ett utdrag ur detaljplaneprogrammets karta och det framgår tydligt att dokumentet finns och är politiskt beslutat. Själva programmet i sin helhet ligger sedan med som ett underlag till detaljplanen. Synpunkterna kring detta bedöms därmed vara tillgodosedda.

Kommunens planarbete bedrivs med representanter från olika enheter för att belysa så många faktorer som möjligt, förslaget har även remitterats till kommunens olika nämnder. Framtagandet av detaljplaneprogrammet är ett sätt att testa olika alternativ för möjlig bebyggelse, men det tillhör inte rådande arbetssätt att ta fram två eller flera fullständiga detaljplaneförslag för varje planområde. Det är heller inget krav att ta fram samhällsekonomiska kalkyler för detaljplaner. En viktig princip i planläggning är att avgöra lämplig användning för olika områden, inte att på ett detaljerat sätt peka ut exakt var och hur vilka specifika funktioner ska finnas. En detaljplan måste innehålla en flexibilitet i markanvändningen så att inte hela planen behöver göras om när förutsättningarna förändras.

15. **En boende i Jarlaberg** har hört av sig och önskar en barnvagnsramp i den långa trappan från J V Svenssons torg ned till kajen eftersom det skulle underlätta vid de tillfällen då bergbanan är ur funktion.

Planenhetens kommentar: Snedbanehissen kommer att byggas om och få tak och väggar vilket kommer förbättra driftsäkerheten. Det bedöms inte lämpligt och tillräckligt säkert att genom en barnvagnsramp uppmuntra till att dra en barnvagn i en så lång trappa med hög fallhöjd. Om snedbanehissen är ur funktion hänvisas istället till att gå ned längs Augustendalsvägens trottoar, som även kommer byggas ut i kurvan vid Tornvillan för förbättrad trafiksäkerhet. Frågan om exakt utförande av trappor och liknande är inte en fråga för detaljplanen utan något som hanteras i projekteringen av allmänna anläggningar.

Justeringer efter granskning

Efter granskningen har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen bedöms fortsatt vara aktuella. Nedanstående justeringar av detaljplanen har dock gjorts inför antagandet.

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) har lagts till i delområde 7, vid den befintliga byggrätten vid Hotell J.
- En obetydlig justering i mötet med fastigheten Sicklaön 13:79s östra gräns så att plangränsen överensstämmer med fastställd fastighetsgräns.

- Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd har justerats i enlighet med de av regeringen beslutade förändringarna i förordningen om trafikbuller vid bostäder (2015:216) som träder i kraft den 1 juli 2017. Justeringen innebär en lättnad jämfört med tidigare formulering och bedöms inte påverka någon sakvägare negativt. De tidigare framtagna bullerutredningarna är fortfarande aktuella i sina beräkningar men slutsatserna i planbeskrivningen och miljöredovisningen har formulerats om.
- Planbeskrivningens avsnitt om parkering har justerats som en anpassning till att kommunen har antagit ett nytt styrdokument om parkeringstal för bostäder. Detta har fått till följd att parkeringsutredningen som hör till planens underlag har uppdaterats.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats med avseende på uppdaterade uträkningar och konsekvensbeskrivning av dagvattenhanteringen för delområde 2.
- I övrigt har mindre justeringar och ändringar av redaktionell art gjorts i planbeskrivningen, bland annat till följd av ändrade markägoförhållanden.

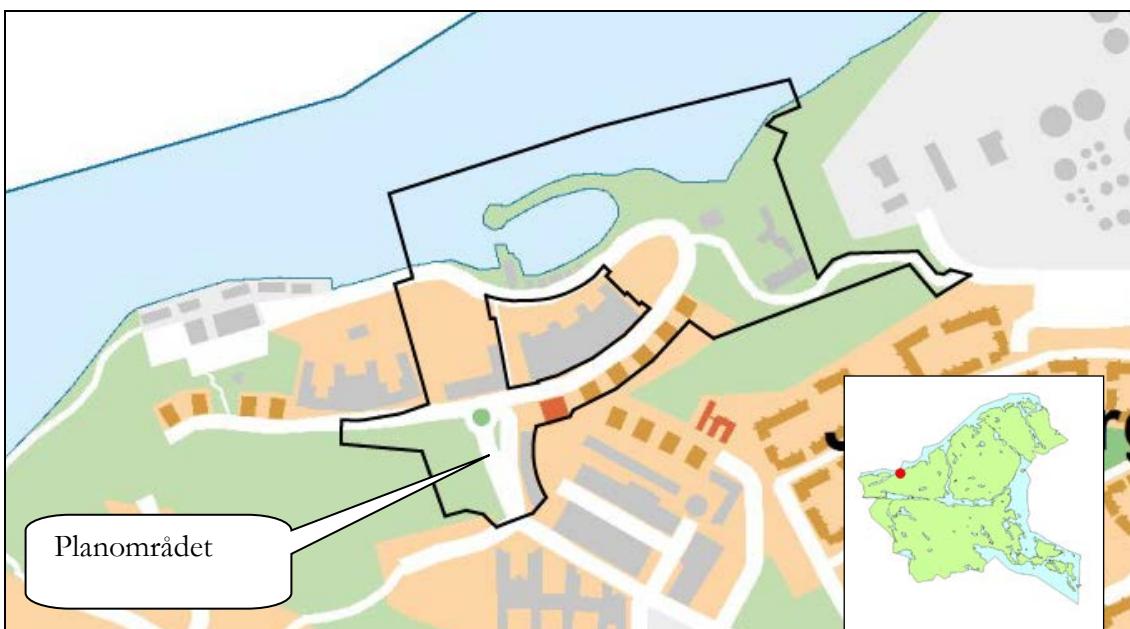
Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

MILJÖREDOVISNING

**Detaljplan för norra Nacka strand, detaljplan 3, Sicklaön 13:77
m fl., på Sicklaön, Nacka kommun**



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

1.	Sammanfattning	2
2.	Bakgrund	3
3.	Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder.....	4
3.1	Landskapsbild och kulturmiljö.....	4
3.2	Natur.....	7
3.3	Ytvatten - dagvatten	8
3.4	Markföroringar.....	11
4.	Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder.....	14
4.1	Buller.....	14
4.2	Luft.....	19
4.3	Lek och rekreation.....	20
4.4	Tillgänglighet och trygghet	21

1. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag.

Planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad samt påverkan på landskapets siluett från farleden. Högre bebyggelse och högre siluett medför en förskjutning utifrån upplevelsenivå; kustbandet kommer att upplevas mer urbant. Nacka strand har dock sedan tidigare en hög exploateringsnivå varför påverkan bedöms som måttlig.

Dagvatten ska renas och födröjas inom kvartersmark och allmän platsmark. Om föreslagna åtgärder vidtas så minskar belastningen på Lilla Värtan efter exploateringen och möjligheterna att nå god status för vattenområdet ökar. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagna åtgärder genomförs. Dagvattenåtgärder på kvartersmark kommer dock regleras i avtal.

Befintligt dagvattennät är dimensionerat för 5års-regn. Översvämningsrisken för planområdet bedöms som liten. Gaturummet utgör enligt Sweco en utmärkt sekundär avrinningsväg då den utgör lågpunkten i systemet och ligger i anslutning till recipienten.

För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten), tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Innan bygglov får ges ska tillsynsmyndigheten godkänna skyddsåtgärder för avseende markföroringar.

Då bebyggelsen och gatunätet delvis är befintlig är det svårt att klara riktvärdena för trafikbuller varför avstegsfall måste tillämpas. Planbestämmelse kommer att ange acceptabla bullernivåer.

Bostäderna ska utformas så att:

- *alla bostadsrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överskridar 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärdens).*
- *bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärdens).*
- *ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskridar 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dB(A) fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.*

I planbestämmelserna, i anslutning till bestämmelserna ovan, införs även en hänvisning om att bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivningsbuller går att finna i en viss avgränsad del av planbeskrivningen.

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisning fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön. I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen. Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

¹ Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiksplanen från 2012 och kommunens övergripande mål, de som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell (park- och naturenheten), Birgitta Held-Paulie (miljöenheten) och Maria Legars (kommunantikvarie på planenheten).

3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunala mål – Översiksplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innehåra förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget ligger inom Riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp och är även utpekat som särskilt värdefullt i Nacka kommunens kulturmiljöprogram. Kulturmiljön avspeglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreationsliv och levnadsbetingelser för innerskärgårdens befolkning sedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållandet för olika sociala skikt utläsas liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.

I Nacka strand återspeglas detta genom olika värdebärande egenskaper i kulturlandskapet. En av de värdebärande egenskaperna är de spridda delarna med obebyggda bergssluttingar med dess otillgängliga karaktär som upptäcks det utmärkande skärgårdslandskapet. Samtidigt har farledens västra del, från Nacka strand till Saltsjöqvarn, en hög exploateringsnivå till följd av den f.d. industribyggnelsen, flerfamiljsbostäderna och inte minst kontorsbyggnaderna vid Nacka strand. Landskapet präglas av ett samspel mellan bebyggelse och naturens formationer; där vegetationen trär fram mellan bebyggelsen.

En annan och mycket betydelsefull värdebärande egenskap som Nacka strand ger uttryck för är ångbåtsepoken liksom rekreativitet och med den bebyggelse som växte fram till följd av detta; sommarvillor och grosshandlarvillor längs med farleden. Tornvillan Ellenvik är ett tydligt exempel för detta uttryck.

Planområdets södra delar angränsar till den värdefulla industrimiljön med industribyggnelse från J V Svenssons Motorfabrik. Industribyggnaderna, såväl som tillhörande arbetarbostäder och kuskbostad, utgör alla en väsentlig del i riksintressets

uttryck och värdebärande egenskaper. Bevarade byggnader påvisar och berättar om såväl farledens industriella utveckling som levnadsförhållanden.

Under 1980-talet genomfördes en större omvandling i området. Den historiska bebyggelsen kompletterades med en omfattande nybyggnation. Karaktäristiskt för Nacka strand är idag är den tydliga uppdelningen mellan bebyggelse från olika epoker.

I delområde 1 innebär det övergripande förslaget att två kvarter uppförs i form av lameller på bergets sluttning väster om Augustendalsvägen. Byggnaderna placeras på idag icke bebyggd mark som ger uttryck för områdets naturliga topografi, grönska liksom karaktärsskapande urberg. Naturområdet kommer framgent inte att vara en synlig del i stadsbilden, vilket påverkar just upplevelsen och möjligheten att avläsa skärgårdslandskapet. Bostadsgårdarna är dock tänkta att bevara den naturliga topografin, vilket är positivt.

I delområdet 1 är det framförallt de tillkommande byggnadsvolymerna i söder som har störst inverkan på de kulturhistoriska värdena. Det finns ett värde i att bevara befintliga siktlinjer och sammanhang mellan den f.d arbetarbebyggelsen och de f.d industribyggnaderna för att den historiska kopplingen skall kunna avläsas även i framtiden. I syfte att bevara siktlinjer har därför berörda byggnadsvolymer skjutits tillbaka samt sneddat för att på så vis skapa visst respektavstånd till arbetarbostäderna vilket är positivt. Framförallt är det områdets miljöskapande värden, dess småskalighet och gröna struktur som bedöms att påverkas mest av de storskaliga och höga volymerna. Tillsammans med de byggrätter som medges i detaljplaneförslaget för södra Nacka strand, detaljplan 4, delområde 3, kommer upplevelsevärdet påverkas. Samtidigt finns dock sedan tidigare storskalig bebyggelse i närheten av den kulturhistoriska bebyggelsen- och som skapat den för Nacka strand så karaktäristiska blandningen av olika volymer.

Inom delområde 2 uppförs ett nytt kvarter vid JV Svenssons torg. Den nya planen medger en väsentligt större byggrätt, ökad skala och exploateringsnivå än gällande plan. Byggnaderna tillåts till en höjd upp till 8-10 våningar. En fristående smal byggnadsvolym ut mot berget tillåts vara 12 våningar. Byggnaderna kommer att bli en mycket synlig och dominant del av kuststräckan och kommer att påverka riksintresset. Skalan och dominansen bedöms framförallt påverka kustlandskapets siluett, riksintressets miljöskapande värden och upplevelsevärdet från vattnet.

Höga hus ger ett urbant uttryck, ett uttryck som skulle kunna stå i motsats till den skärgårdskaraktär som bedöms vara en viktig del av riksintressets uttryck. Dagens befintliga bebyggelse har dock en höjd på 4-7 våningar vilket redan ger uttryck för en hög exploatering. Även om höjdförskjutningen till vissa delar kan få negativa konsekvenser, bedöms det därför inte medföra en påtaglig förändring av riksintresset. De höga byggnaderna i delområde 2 placeras därtill i huvudsak på redan ianspråktagen mark, vilket är positivt. Det smala och höga huset kommer dock placeras på icke bebyggd mark vilket medför att andelen grön yta påverkas. Planförslaget innebär dock att resterande delen av det karaktärsskapande urberget, den s.k. gröna foten bevaras. På så sätt säkerställs skärgårdskaraktären ner mot farleden- en av riksintresseområdets värdebärare.

Det kontorshus som avses rivas enligt planförslaget utgör en del av den stadsbildning som uppfördes under tidigt 90-tal i postmodernistisk anda och efter ritningar av Johan Nyrén.

Även om stadsbildningen har vissa kvalitéer och ett framtida antikvariskt intresse, är dess unicitet för tidig att värdera utifrån kulturhistorisk synvinkel. Ny byggnad skall enligt förslaget bilda en horisontell bas med arkadmotiv, som till del bevarar det slutna kvartersrummet från 1980-talets stadsplanering.

I väster gränsar kvarteret till Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden. Mot söder utförs den nya volymen med en något uppbruten fasad att på så sätt skapa fler siktlinjer till den gamla villan. Villa Grönkulla bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser liksom rivningsförbud vilket är positivt.

Inom planområdets nordöstra del ligger sommarvillan Ellensvik samt den något yngre och stramare Ellensvik 3 med senare tillkomna hotellbyggnader. Byggnaderna kommer inte att direkt beröras av några nya byggrätter vilket är positivt från kulturmiljöperspektiv. Den mer lantliga och gröna karaktären runt Ellensvik är viktig för att villornas historiska funktion som just sommarvillor skall kunna avläsas i framtiden. I det sammanhanget har grönskans betydelse för upplevelsevärdet en särskilt tyngd.

I villornas angränsning fastslår dock planen den byggrätt som redan gavs i den gällande detaljplanen. Villornas respektive lusthusets kulturhistoriska värde bekräftas genom att det förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud i planen. Den registrerade fornlämningen intill Tornvillan påverkas inte av planförslaget.

Inom delområde 7 medges en ny byggrätt på delvis obebyggd mark. Upplevelsen av riksintresset påverkas av att andelen grönområde minskar. För att göra minimal åverkan i landskapet utformas därför byggnaden dock som punkthus. Med en god gestaltning och hänsynsfullt utförande gentemot riksintresset och dess naturmark- och angränsande Ellensvik, bedöms dock påverkan rimlig.

Planen medger en mindre byggrätt i närheten av den äldre oljekällaren. Den nya byggrätten förläggs med ett respektavstånd på 10 meter från den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Höjden är begränsad till +6,5 meter över havet vilket är positivt. På så sätt bevaras bebyggelsens gradering i landskapet och möjligheten att tillåta inblickar mot det karaktärsskapande urberget. Byggrätten gör dock visst intrång i berget vilket kommer medföra sprängning i urberget. Påverkan uppskattas dock som ringa eftersom sprängkanter bedöms döljas av tillkommande byggnad. Den befintliga oljekällaren förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser liksom förbud mot rivning vilket är positivt utifrån kulturhistorisk synvinkel.

Slutsatser och rekommendationer: Planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad samt påverkan på landskapets siluett från farleden. Störst påverkan har bebyggelsen i delområde 2. Högre bebyggelse och högre siluett medför en förskjutning utifrån upplevelsenivå; kustbandet kommer att upplevas mer urbant. Nacka strand har dock sedan tidigare en hög exploateringsnivå varför påverkan bedöms som måttlig. Utifrån riksintresseperspektiv är det dock av största väsentlighet att skärgårdskaraktären- vegetationen och berget är tydligt avläsbart framgent. Utifrån ett riksintresseperspektiv är det därför positivt att byggnader inom delområde 2 till större delen placeras på ianspråktagen mark och att större delen av den s.k. gröna foten skyddas. Med tanke på byggnadernas kommande dominans är det

väsentligt att fasader utförs med god gestaltning, och med material och kulör som på bästa sätt samspelear med såväl omgivande bebyggelse som naturmark. Alltför ljusa kulörer eller reflekterande material som glas bör därför undvikas.

Föreslagen bebyggelse vid detaljplaneområde 1 påverkar upplevelsevärdet av de före detta arbetarbostäderna. Tidigare naturområden med berghällar och vegetation som skapat en småskalig och grön miljö ersätts av storskaliga byggnadsvolymer. Tillkommande bebyggelse skall i sin fasadutformning, material och kulör, samspele med den industrihistoriska bebyggelsen. Stora volymer skall brytas ner genom ett varierat fasadspråk. Genom en medveten placering av tillkommande volymer bevaras värdefulla siktlinjer mellan arbetarbostäderna och industribyggnaderna, vilket är positivt.

Villa Grönkulla omges idag av jämförelsevis, hög bebyggelse. Den nya bebyggelsen inom delområde 2 blir ännu högre men bedöms inte påverka byggnadens upplevelsevärdet mer negativt än de befintliga volymerna redan gör. Den högre höjden kompenseras till viss del av sidopartiernas arkadmotiv och vinklade fasad som tillåter vissa inblickar mot Villa Grönkulla. Villans kulturhistoriska värden fastslås genom skydds- och varsamhetsbestämmelser, liksom rivningsförbud.

Ellenviks kulturhistoriska värden fastslås i detaljplanen. Byggnaderna förses med skydds- och varsamhetbestämmelser liksom rivningsförbud. För parkmiljön vid Tornvillan införs bestämmelser om vegetationsskydd, vilket är positivt utifrån kulturmiljösynpunkt. I den nya detaljplanen bekräftas en redan befintlig men outnyttjad byggrätt. Sydväst om Tornvillan medges en ny byggrätt vilket påverkar riksintressets grönområden. Byggnaden utformas dock som ett punkthus för att minimera påverkan i landskapet. Gröna tak liksom fasader med inslag av trä ansluter väl till delområdets mer gröna karaktär.

3.2 Natur

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekkärnor.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofämjande och estetiska värden.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet utgör en svag länk i den regionala grönkilen Nacka- Värmdökilen. Här finns också träd med stora biologiska värden. Träd, i första hand ek och tall, som är värdräd för rödlistade arter. Planförslaget innebär att befintlig vegetation som delvis tidigare utgjorts av kvartersmark nu säkerställs genom att planläggas som allmän plats – natur respektive park,

vilket är positivt. Förslaget innebär alltså att tidigare kvartersmark nu föreslås planläggas som allmän plats NATUR eller PARK. Detta innebär att möjligheterna att stärka de ekologiska sambanden i grönkilen förbättras inom det föreslagna planområdet. Skydd av vegetation som finns i gällande detaljplan vid Ellensvik, överförs till planförslaget – vilket är positivt.

Den föreslagna byggrätten i delområde 1, väster om J V Svenssons torg (i planområdets södra del) innebär ett påtagligt och negativt ingrepp i befintlig naturmiljö, som i gällande detaljplan utgör privatägd kvartersmark. Det är dock ett fåtal träd klassade som ”naturvärdesträd” samt ett träd som är värdväxt för ekticka, som påverkas av den föreslagna byggrätten. Byggrätten försvagar de öst-västliga biologiska sambanden.

Förslaget nytt bostadshus vid den planerade dagvattenparken, delområde 7, innebär att viss befintlig vegetation påverkas negativt (har dock inget skydd i gällande plan). Detta ingrepp kan dock till viss del kompenseras av att befintlig parkering i området ersätts av en biologisk dagvattenanläggning, som kan tillföra ekologiska värden.

Föreslagen breddning av parkväg till gata vid Ellensvik, kan påverka naturvärdena negativt – i begränsad omfattning.

Slutsatser och rekommendationer:

Den föreslagna byggrätten väster om J V Svenssons torg innebär ett påtagligt och negativt ingrepp i befintlig naturmiljö. Föreslaget nytt bostadshus vid den planerade dagvattenparken, delområde 7, innebär att viss befintlig vegetation påverkas negativt. Planförslaget innebär i övrigt att befintlig vegetation till viss del säkerställs genom att planläggas som allmän plats – natur respektive park, vilket är positivt. Den framtida skötseln av området bör inriktas mot att öka den biologiska mångfalden för att stärka den regionala grönkilen. Den nya dagvattenanläggningen planeras för att bidra till biologisk mångfald. En utbyggnad av gata genom Ellensvik, bör ske med stor hänsyn till biologiska värden.

3.3 Ytvatten - dagvatten

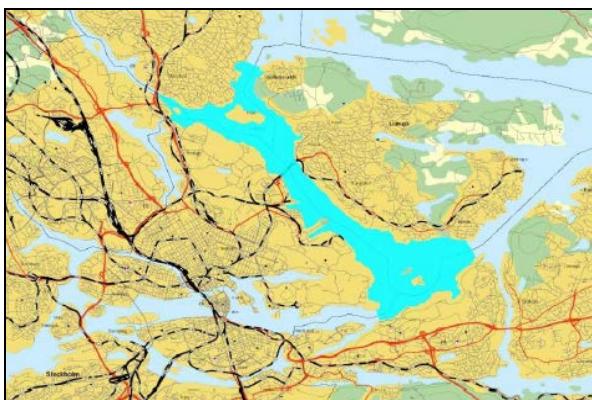
Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriket. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 eller senare om vattenmyndigheten har bedömt att det inte är rimligt att uppnå målet till 2015.

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Lilla Värtan, Saltsjön, som har klassificerats som måttlig ekologisk status. Bottenfauna och växtplankton uppvisar måttlig status och är avgörande för statusbedömningen. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreningar, bromerad difenyleter och kvicksilver).



Vattenförekomsten Lilla Värtan

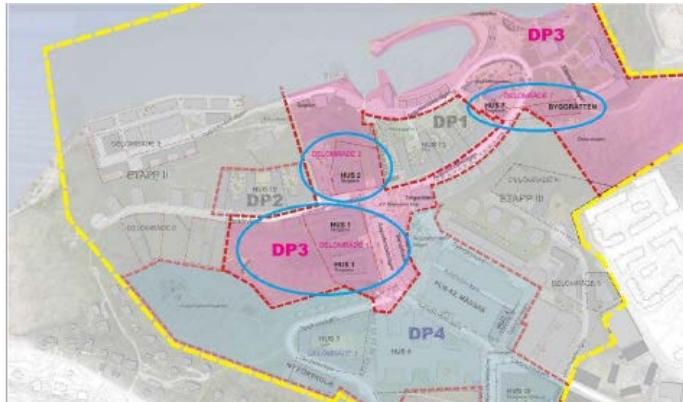
Miljökvalitetsnormerna för Lilla Värtan är:

- Måttlig ekologisk status 2027.
- god kemisk ytvattenstatus (med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter). Tributyltennföreningar och antracen har en tidsfrist till 2027.

För att uppnå god status så måste belastningen på vattenförekomsten minska.

Utbyggnadsförslaget

Utöver den befintliga bebyggelsen omfattar detaljplan 3 för norra Nacka strand tre delområden, delområde 1, 2 och 7. I dagsläget avvattnas hela området utan rening direkt ut i Lilla Värtan.



Dagvattenutredningar har tagits fram för området (Dagvattenutredning Nacka strand Planprogram, Sweco, 2013-06-12, Dagvattenutredning för detaljplan 3 Nacka strand, Sweco 2017-05-22 samt PM Fördjupad programhandling Dagvatten, Sweco, 2015-06-05).

Utredningarna förutsätter att avrinningen efter exploatering inte får öka jämfört med före exploateringen. Lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark fodras. Dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med LOD på kvartersmark. Dimensionering av ledningar till dagvattendammarna anpassas så att minst 90 % av årsnederbörden leds till dammarna. Vid större flöden bräddas dagvatten direkt ut i Lilla Värtan.



Schematisk illustration över avledning av dagvatten till dammar.

Dagvattendammarna är dimensionerade så att en god reningseffekt ska kunna uppnås, vilket innebär riktvärdesnivå 1M uppnås innan utsläpp till Lilla Värtan. Dammarnas funktion är att avskilja så stor föroreningsmängd på årsbasis som möjligt. Utöver dagvattendammarna så kommer LOD tillämpas i det allmänna gaturummet samt inom kvartersmark. LOD i gaturummet kommer främst bestå av växtbäddar utmed Augustendalsvägen samt gatuträd i skelettjordar vid busstorget. LOD inom kvartersmark föreslås lösas genom exempelvis

gröna tak, växtbäddar och fördröjningsmagasin före avledning till befintligt ledningsnät. Växtbäddar för dagvattenhantering får dock inte gödslas. Om LOD och dagvattendammarna genomförs så kommer belastningen på Lilla Värtan från planområdet minska i och med att exploateringen genomförs. Enligt översiktlig beräkning (Dagvattenutredningen för detaljplaneprogram för Nacka strand) så kommer belastningen på Lilla Värtan minska i och med att exploateringen genomförs. Förutsättningarna att uppnå god status i Lilla Värtan ökar därmed.

Belastning Ämne	Enhet	Före exploatering	Efter exploatering med LOD	Efter exploatering med LOD och renin i damm
P	kg/år	9.1	11.3	6.5
N	kg/år	74	84	67
Pb	kg/år	0.94	0.97	0.42
Cu	kg/år	1.20	1.35	0.84
Zn	kg/år	5.0	5.7	2.5
Cd	kg/år	0.029	0.032	0.017
Cr	kg/år	0.47	0.53	0.24
Ni	kg/år	0.27	0.35	0.20
Hg	kg/år	0.0034	0.00350	0.0024
SS	kg/år	3697	3824	1210
Oil	kg/år	43	46	6.9
PAH	kg/år	0.0328	0.0335	0.013
BaP	kg/år	0.00423	0.00468	0.0018

Belastning på Lilla Värtan före och efter exploatering om föreslagna åtgärder vidtas

Ledningsnätet kommer att klara av att avleda ett 10 års regn med klimatfaktor 1,2. Det dimensionerande regnets varaktighet är 10 minuter. Detaljerna kring dagvattnets exakta utformning och dimensionering kommer att fortsätta studeras fram till genomförandefasen. En skyfallsanalys har utförts för området (Skyfallsanalys för Västra Sicklaön, DHI, 2014-11-17) Två instängda områden med risk för översvämnningar har konstaterats men dessa kommer åtgärdas i samband med exploateringen då gatornas höjdsättning ses över.

Slutsatser och rekommendationer: Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark och allmän platsmark. Om föreslagna åtgärder vidtas så minskar belastningen på Lilla Värtan efter exploateringen och möjligheterna att nå god status för vattenområdet ökar. Ett genomförande av detaljplanen ger dock inga garantier för att föreslagna åtgärder genomförs. Dagvattenåtgärder på kvartersmark kommer dock regleras i avtal.

3.4 Markförureningar

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändningen. Mark för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

Utbyggnadsförslaget

Den plats i närområdet som pekats ut som förorenat är de gamla fabriksbyggnaderna som idag används för mässa och restaurang mm. Det förorenade objektet ligger utanför planområdet men i närheten av det bågformade kontorshuset och J V Svenssons torg. Det kan inte uteslutas att spill från tidigare industriverksamhet, läckage och eventuella fyllnadsmasor-dumpning kan ha förekommit i planområdet.

I Nacka strand låg tidigare J V Svensson Automobilfabrik och excellent fornicksling AB. Markundersökningar har tidigare utförts i området då man kunde konstatera trikloretenylen, PAH och andra organiska förurenningar. Höga halter av zink, nickel, krom, bly, koppar och samt höga halter av cyanid kunde konstateras. Klorerade kolväten läckte in i ett schakt. Risk finns att gaser från klorerade lösningsmedel kan avgå från grundvatten och transporteras genom jorden in i byggnader och till andra områden. Länsstyrelsen har nyligen gett Automobilfabriken högsta riskklassen (klass 1) och fört upp objektet på länets prioriteringslista, själva riskobjektet ligger dock utanför planområdet. Främsta anledningen till riskklassen är att mycket farliga kemikalier har hanterats under lång tid, att bara delsaneringar finns dokumenterade och att byggnaderna idag används av både yrkesverksamma och gymnasieelever. För det riskklassade objektet, som ligger utanför planområdet, finns det osäkerheter kring innehåll, omfattning och eventuell spridning. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts.

En översiktlig markundersökning genomfördes under 2014 då detaljplanerna för Norra branten delplan 1 respektive delplan 2 togs fram. Undersökningen omfattade även del av det nu aktuella planområdet, norra Nacka strand, detaljplan 3 (Översiktig markundersökning av detaljplan 1 och 2 samt del av detaljplan 3, Sweco 2014-12-19). Se kartan nedan.



Provtagningskarta med placering av provpunkter. Endast en del av punkterna ligger inom aktuell detaljplan. (Sweco 2014-12-19)

Ytterligare en översiktlig markundersökning har sedan utförts inom del av planområdet (Översiktlig markundersökning Nacka strand, Sweco, 2015-06-16). Vid undersökningen fokuserade man på området i anslutning till de gamla industribyggnaderna med det riskklassade objektet. Provtagning av grundvatten var ej möjligt då det vid provtagningstillfället inte påträffades något grundvatten. Se kartan nedan.



Provtagningskarta med placering av provpunkter. Endast provpunkt 56 och 57 ligger inom aktuell detaljplan.

Provtagning, analys och bedömning har indikerat att det vid vissa provpunkter finns föroringningar, framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten), som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. De punkter där föroringningar indikerats ligger i anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Bedömningen, som även stämmts av med tillsynsmyndigheten, är att föroringarna härrör från förorenade fyllnadsmassor, exempelvis tjärasfaltsrester, och inte från den tidigare industriverksamheten utanför planområdet. En sanering bör utföras om uppmätta halter i fyllnadsmassor utgör en miljö- och hälsorisk, vid exempelvis etablering av bostäder.

Till följd av de indikerade markföroringarna, samt närheten till det riskklassade objektet, införs en generell planbestämmelse för hela planområdet som innebär att bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroringar. Formuleringen innebär att frågan om markföroringar åter kommer aktualiseras i bygglovskedet och att en dialog med ansvarig tillsynsmyndighet inleds kring behov av fördjupade utredningar och vilka metoder som är lämpliga. Bestämmelsen ska beaktas för tillkommande bebyggelse, men innebär inget hinder för etappvis utbyggnad.

Slutsatser och rekommendationer: För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts. Vissa provpunkter har uppmätta halter av framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten) som tyder på föroreningsinnehåll av provtagna jordar och fyllnadsmassor som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Innan bygglov får ges ska tillsynsmyndigheten godkänna skyddsåtgärder för avseende markföroreningar.

4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

Sedan årsskiftet 2014-2015 har det kommit en förordning om utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik samt att Boverket utgivit en ny vägledning om industri eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Dokumenten ersätter därmed de tidigare riktvärdena som ingick i regeringspropositionen 96/97. Under våren 2017 har regeringen beslutat om ändringar i förordningen om buller vid bostadsbyggnader som träder i kraft 1 juli 2017. Dessa nya riktvärden har arbetats in i förslaget vilket medfört en justering av planbestämmelserna om störningsskydd.

Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
Lördagar, söndagar och helgdagar			
	L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.			
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förut- satt att tillgång till ljud- dämpad sida finns och att byggnaderna bulleran- passas.			
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från varmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande ytter installationer gäller
värdena enligt tabell 2.

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Förordning för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.

De ändringar av förordningen som beslutades av regeringen våren 2017 har ännu inte trätt i kraft. Nedanstående paragrafer är hämtade från den nya förordningstexten (2017:359)

Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrider bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vänt mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

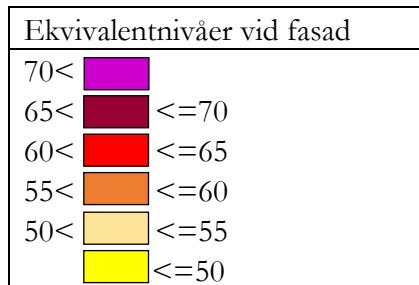
Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

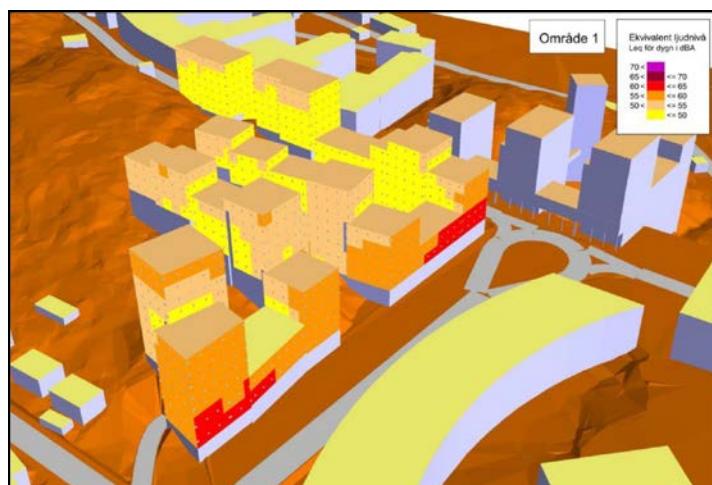
Utbyggnadsförslaget

Samtliga bullerberäkningar utgår från trafikuppgifter som prognostiseras till år 2030. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna.

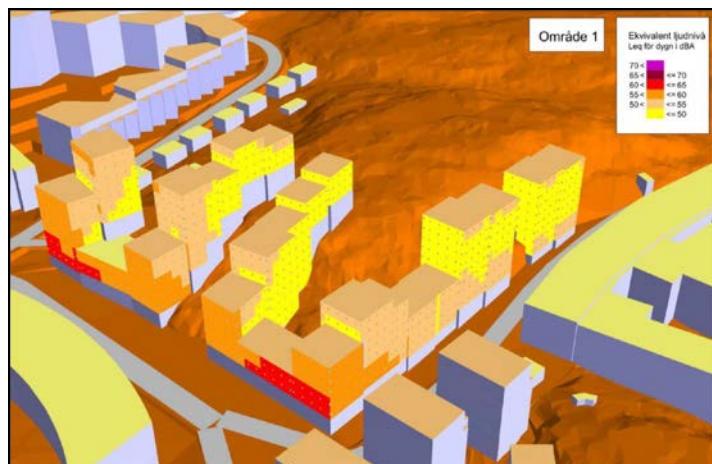


Nacka strand, delområde 1

Kvarteren utsätts för vägtrafikbuller från de närliggande vägarna Augustendalsvägen, Fabrikörvägen och Tändkulevägen. Bullerberäkningar har utförts för området (Trafikbullerutredning Nacka strand 1, Nacka strand, ÅF-Infrastructure AB 2016-05-23).



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde, vy från sydost.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde, vy från nordost.

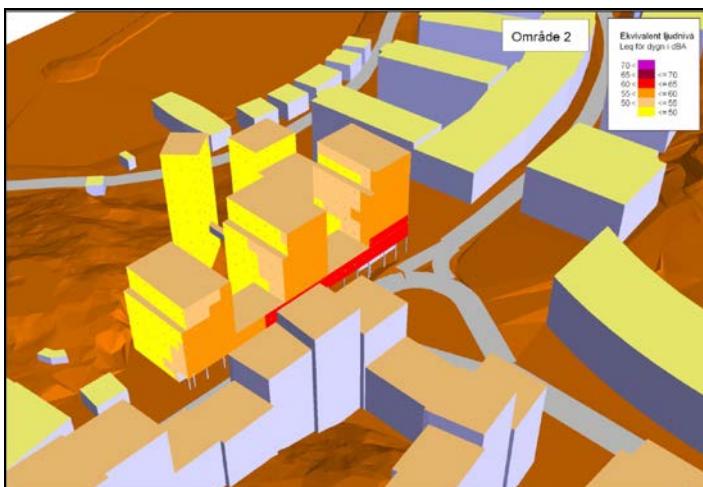
De allra flesta fasader utom de mot Augustendalsvägen klarar det tidigare riktvärdet om högst 55 dBA, de flesta klarar även högst 50 dBA på merparten av fasaden. Vid fasad mot Augustendalsvägen beräknas ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA (röd färg ovan).

Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara angivna riktvärden. Enligt framtagen bullerutredning kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara exempelvis skärmning på balkong.

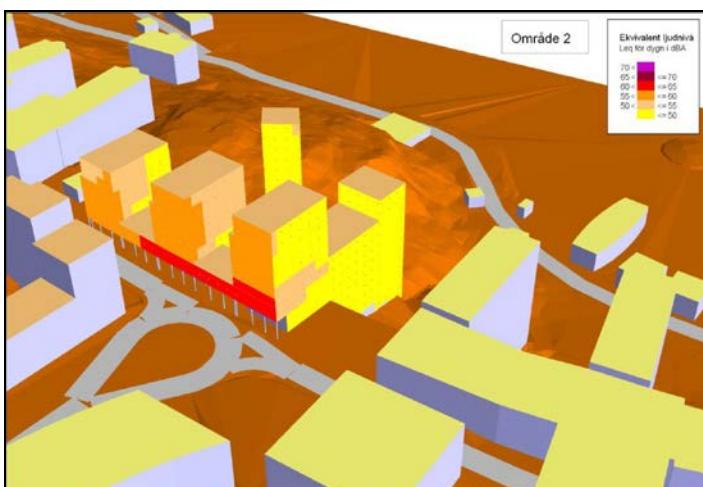
Nivå på gemensam uteplats på gård blir lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

Nacka strand, delområde 2

Byggnaden utsätts för vägtrafikbuller från de närliggande gatorna Augustendalsvägen och Fabrikörvägen. Bullerberäkningar har utförts för området (Trafikbullerutredning Nacka strand 2, Nacka strand, ÅF-Infrastructure AB 2016-05-23).



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde, vy från sydväst.



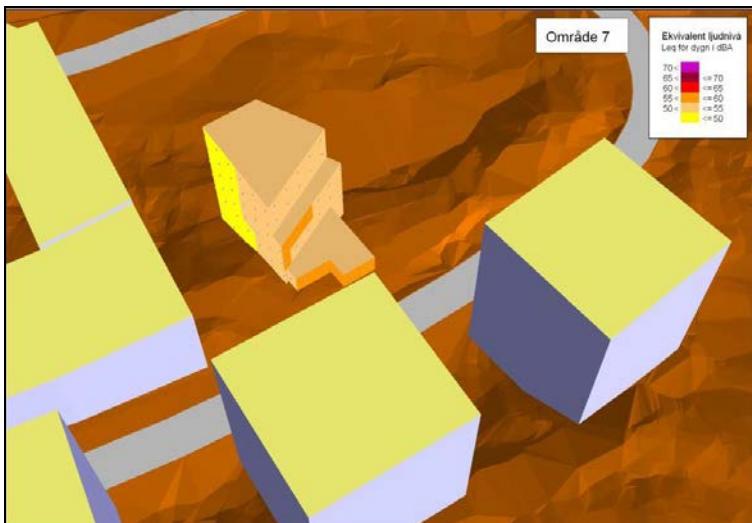
Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde, vy från sydost.

De allra flesta fasader utom de närmast Augustendalsvägen och Fabrikörvägen får högst 55 dBA och för fasaderna mot vattnet klaras även 50 dBA. Huvuddelen av fasad mot gata får högst 60 dBA. För en mindre del av fasad mot Augustendalsvägen i öster får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA. Bedömningen är att det med föreslagna planlösningar uppnås en god boendemiljö utifrån förordningens riktvärden men att det krävs fortsatt utredning under projekteringen och att planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena.

Nivå på gemensam uteplats med placering på t.ex. takterrass blir lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärd.

Nacka strand, delområde 7

Byggnaden utsätts för trafikbuller från den närliggande Augustendalsvägen. Vid fasad mot Augustendalsvägen får nivåer upp mot 57 dBA (Trafikbullerutredning Nacka strand 7, Nacka strand, ÅF-Infrastructure AB 2015-10-01).



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärde, vy från söder.

Med föreslagna planlösningar innehålls 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen. Mindre del av fasad mot Augustendalsvägen beräknas få något över 55 dBA men inte över 60 dBA.

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

Övrigt

Planområdet utsätts för buller från buss- och båttrafik, planförslaget medger även verksamheter och butiker i gatuplan. Detta kan medföra oönskade/störande ljudnivåer vid angränsande bostäder. I planbestämmelsen om skydd mot störning finns en hänvisning till att ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen innehåller en bedömning av lågfrekvent buller

och buller från verksamheter samt en beskrivning av vilka åtgärder som behöver vidtas för att uppfylla en god boendemiljö.

För befintlig bebyggelse nära busstrafik medges inte bostäder utan endast verksamheter. Befintlig bostadsbebyggelse längs Augustendalsvägen bedöms utsättas för ökat buller då trafiken beräknas öka, den ekvivalenta ljudnivån beräknas till mellan 55 och 60 dBA mot gata och på övriga fasader under 55 dBA. Eftersom det handlar om befintlig bebyggelse inträder detaljplanens reglering först vid ombyggnader som innebär väsentliga förändringar och beroende på vad eventuell ombyggnad innebär. Bullernivåerna medför inte att några åtgärder behöver vidtas.

Slutsatser och rekommendationer: Då bebyggelse och gator delvis är befintliga är det svårt att klara riktvärdena för trafikbuller varför lösningar med tyst sida och planlösningar med mindre lägenheter än 35 kvm måste tillämpas i vissa delar. En planbestämmelse kommer att ange vilka bullernivåer som ska säkerställas vid nybyggnad. Bostäderna ska utformas så att:

-alla bostadsrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överskider 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden)

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

I planbestämmelsen om skydd mot störning finns en hänvisning till att ett avgränsat avsnitt i planbeskrivningen innehåller en bedömning av lågfrekvent buller och buller från verksamheter.

4.2 Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för 2010 är halterna 2 meter över mark följande: PM10 20-22/m³ och kvävedioxid 18-24µg/m³. Samtliga värden ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Området har idag god kollektivtrafikförsörjning med båt och buss, i framtiden även tillgång till tunnelbana. Bilberoendet kan därför förväntas bli begränsat och påverkan på luftkvaliteten och ev. överskridande av MKN främst vid infarten till Stockholm blir därmed även begränsad från de boende i området.

Slutsatser och rekommendationer: Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet.

4.3 Lek och rekreation

Kommunala mål - Översiksplanen 2012

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allmänsrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att park-/naturområden som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats natur/park, vilket är positivt ur ett lek- och rekreativperspektiv. Lekmiljöer finns förutom i anslutning till kommande bostäder, i anslutning till den allmänna lekplatsen vid Fabrikörvägens slut i väster samt till befintlig lek som planeras att rustas upp öster om Augustendalsvägen. I kommande detaljplan för södra Nacka strand (detaljplan 4) planeras lek och aktivitetsytor i naturområdet i direkt anslutning till planområdet. När hela utbyggnaden av Nacka strand på sikt är utförd enligt intentionerna i detaljplaneprogrammet, kommer tillgången på lek- och rekreativtyper att vara avsevärt bättre än i dagsläget.

Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god, med tanke på att planområdet ligger mellan naturreservat Nyckelviken och det planerade naturreservatet Ryssbergen. Nordväst om planområdet ligger den för rekreation attraktiva kajen med koppling till strandpromenaden i Vikdalen. I nordöstra delen av planområdet finns en allmän park, som enligt planförslaget utvecklas med ett stråk österut. På sikt planeras att detta stråk kan komma att knyta samman Nacka strand med Nyckelviken via en strandpromenad i kommande bebyggelseutveckling i nuvarande Bergs oljehamn.

För idrottsaktiviteter blir de boende inledningsvis hänvisade till den lilla bollplanen på kajen väster om planområdet (och som enligt planprogrammet kommet att bebyggas på sikt) och till de redan i dag överbelastade idrottsanläggningarna vid Nacka IP men enligt planprogrammet för Nacka strand planeras en sporthall i södra Nacka strand, detaljplan 4.

Slutsatser och rekommendationer: Det är ur ett lek- och rekreativperspektiv positivt att park-/naturområden som tidigare varit kvartersmark nu blir allmän plats park/natur. Tillgången till lekmiljöer, även om tillgången varierar inom planområdet, kommer att bli förhållandevis god. Tillgången till övrig rekreation och friluftsliv är god, under förutsättning att tillgången till en sporthall säkerställs någonstans inom Nacka strand eller dess direkta närhet.

4.4 Tillgänglighet och trygghet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Planområdet är framförallt på grund av den branta terrängen svårt att göra tillgängligt för alla. Särskilt Augustendalsvägen och den nya gatan genom Ellenvik har särskilt dålig tillgänglighet.

I närliggande förslag till ny detaljplan (norra branten delplan 1) föreslås att befintlig snedbanehiss blir allmän och byggs om för snabbare och mer driftsäker kommunikation ger positiva effekter även för norra Nacka strand (detaljplan 3) som då får en tillgänglighetsanpassad vertikal kommunikation i närheten.

Att fler människor kommer att bo i Nacka strand gör att platsen kommer att befolkas över fler av dygnets timmar. Detta är en positiv konsekvens för de som redan bor i området. Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet. Frågor som där bör beaktas är t.ex. hur garagen organiseras/sektioneras, så att inte enheterna blir för stora och anonyma, det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna innehåller funktioner som gör att de är upplysta och befolkade. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet. Barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader. Även strandparken och strandpromenaden kan utgöra säkerhetsrisker och måste förses med nödvändig livräddningsutrustning etc.

Slutsatser och rekommendationer: Hela planområdet kommer inte att kunna tillgänglighetsanpassas på grund av den branta terrängen, vilket är negativt. Positivt är att

snedbanehissen i närliggande detaljplaneförslag – Dp1 byggs om och blir en allmän tillgänglighetsanpassad vertikal kommunikation. Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförande frågor. Vid genomförandet bör bl.a. följande studeras särskilt: belysning, garagens sektionering, fallrisker trafikmiljön samt närheten till vatten.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park och Natur

Planenheten

Birgitta Held-Paulie

Elisabeth Rosell

Maria Legars

UNDERLAG:

www.viss.lansstyrelsen.se

PM Dagvattenutredning norra Nacka strand, detaljplan 3 (Sweco, 2017-05-22)

Dagvattenutredning Nacka strand Planprogram (Sweco, 2013-06-12)

PM Fördjupad programhandling Dagvatten (Sweco, 2015-06-05)

Skyfallsanalys för Västra Sicklaön (DHI, 2014-11-17)

Översiktlig markundersökning av detaljplan 1 och 2 samt del av detaljplan 3 (Sweco 2014-12-19)

Översiktlig markundersökning Nacka strand, detaljplan 3 och 4 (Sweco, 2015-06-16)

Trafikbollerutredning Nacka strand 1, Nacka strand (ÅF-Infrastructure AB 2016-05-23)

Trafikbollerutredning Nacka strand 2, Nacka strand (ÅF-Infrastructure AB 2016-05-23)

Trafikbollerutredning Nacka strand 7, Nacka strand (ÅF-Infrastructure AB 2016-05-23)

Naturvärdesträd i Nacka Strand (Pro Natura, Tomas Fasth 2013)

Naturvärden och naturvärdesträd i Vikdalen (Pro Natura, Tomas Fasth 2014)



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/689-251

Stadsbyggnadsprojekt 9630
Delpian 1, Älta C,
etapp A och B

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tillägg till ramavtal för Älta centrum och köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges antagande av *Detaljplan för förskola vid Oxehägen* i Älta är förutsatt att kommunen ingår köpeavtal med Wallenstam Fastighets AB Älta angående kommunens köp av förskoletomten. Exploateringsenheten förhandlar för närvarande med Wallenstam om köpeavtal för förskoletomten och ett tillägg till ramavtal för Älta centrum i syfte att säkerställa markköpet och framtida fastighetsregleringar. Exploateringsenheten kommer att lägga fram ett förslag till tillägg till ramavtal för Älta centrum samt ett förslag till köpeavtal till kommunstyrelsens sammanträde den 2 oktober 2017, under förutsättning att kommunen och Wallenstam når en överenskommelse innan dess.

Ärendet

Kommunen ska enligt *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum* och tidigare ingångna avtal med Wallenstam AB förvärva en del av fastigheten Älta 24:2 för att kunna uppföra en kommunal förskola på platsen. Detta köp är en förutsättning för genomförandet av kommunens markanvisningar i Älta centrum eftersom befintliga förskolor som ska flyttas är belägna inom markanvisningsområdet och behöver ersättningslokaler. För att kunna genomföra marköverlätelsen behöver kommunen och Wallenstam ingå ett köpeavtal.

I syfte att komma vidare med utvecklingen av Älta centrum pågår förhandlingar mellan kommunen och Wallenstam kring ett förslag till tillägg till ramavtal för Älta centrum. Avtalet reglerar både markköpet för förskolan vid Oxelvägen och framtida ersättningsnivåer för fastighetsregleringar inom detaljplanen för Älta centrum etapp A och B. Kommunfullmäktiges godkännande av köpeavtal och tillägg till ramavtal är en förutsättning för antagandet av *Detaljplan för förskola vid Oxelvägen* (KFKS 2016/533).



Exploateringsenheten kommer att lägga fram ett förslag till tillägg till ramavtal för Älta centrum samt ett förslag till köpeavtal för förskoletomten till kommunstyrelsens sammanträde den 2 oktober 2017, under förutsättning att kommunen och Wallenstam når en överenskommelse innan dess. Skulle en överenskommelse inte nås före kommunstyrelsens sammanträde kommer ärendet som tar upp antagandet av detaljplanen för förskolan vid Oxelvägens att dras tillbaka och tas upp för beslut vid senare tillfälle när en överenskommelse finns mellan parterna.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen som kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 2 oktober 2017.

Konsekvenser för barn

Ärendet innebär konsekvenser för barn som kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 2 oktober 2017.

För exploateringsenheten

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Martin Håkansson
Projektledare

Gustaf Davidsson
Projektingenjör

8 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 116

KFKS 2016/533

Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta

Beslut

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

Ärendet

Planförslaget möjliggör uppförandet av en ny förskola om cirka åtta avdelningar invid Oxelvägen i Älta. Platsen skapar möjligheter till en bra utedmiljö och direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Vid förskolan byggs en ny lokalgata ut. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Nacka kommun förvärvar mark från Wallenstam AB. Den nya förskolan är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Den nya förskolan innebär kostnader för kommunen i form av markförvärv och utbyggnad av förskola och angöringsgata. Samtidigt möjliggörs för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket på sikt innebär ett mer attraktivt Älta centrum och intäkter för kommunen. Samråd genomfördes i november 2016. Efter samrådet justerades bland annat den nya lokalgatan och en yta för transformatorstation lades till i förslaget. Granskning genomfördes under mars-april 2017 och föranledde inga större förändringar av förslaget.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2017-05-19

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/forskolaoxelvagen>

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles (M) bifallsyrkande.

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



8 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Protokollsanteckning

Martin Säaf (L) och Birgitta Berggren Hedin (L) lät anteckna följande till protokollet för den Liberala gruppen:

”Medan planbeskrivningen utvisar en noggrant beskriven gestaltning av förskolan återfinns inte en enda bestämmelse på plankartan för att säkerställa att förskolan faktiskt får den attraktiva utformning som förespeglats. Skälen till detta uppges vara att förskolan behöver byggas snarast, då behovet är akut. Gestaltningen ska ha säkerställts bl.a. genom beslut i kommunstyrelsen om kostnaden grundat på den uppvisade gestaltningen. Liberalerna anser att ett positivt beslut med en sådan plankarta som grund måste vara ett undantag. Av demokratiska skäl måste de planer som medborgarna yttrar sig över i stort överensstämma med det färdiga resultatet.”

Lina Olsson (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Den nya skaftgatan, som leds in bakom förskolan där det idag är GC-väg och bilar inte förekommer, riskerar att bli en trafikrisk. Nackalistan har tidigare föreslagit att skaftvägen utgår och ersatts av angöring och personalparkering från Oxelvägen. Vi accepterar tjänstemännens motivering av skaftgatan med att gatan är nödvändig för att Nacka ska uppfylla sin personalpolicy då det gäller parkeringsplatser samt för leveranser till förskolan. Nackalistan vill att parkeringsplatserna på skaftvägen då enbart blir personalparkering, vilket dock ej regleras i detaljplanen. Vi antar detaljplanen med intentionen att verka för att tillfällig parkering för föräldrar vid hämtning/lämning av barn uteslutande sker längs Oxelvägen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör uppförandet av en ny förskola om cirka åtta avdelningar invid Oxelvägen i Älta. Platsen skapar möjligheter till en bra utemiljö och direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Vid förskolan byggs en ny lokalgata ut. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Nacka kommun förvärvar mark från Wallenstam AB. Den nya förskolan är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Den nya förskolan innebär kostnader för kommunen i form av markförvärv och utbyggnad av förskola och angöringsgata. Samtidigt möjliggörs för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket på sikt innebär ett mer attraktivt Älta centrum och intäkter för kommunen. Samråd genomfördes i november 2016. Efter samrådet justerades bland annat den nya lokalgatan och en yta för transformatorstation lades till i förslaget. Granskning genomfördes under mars-april 2017 och föranledde inga större förändringar av förslaget.

Ärendet

Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Planförslaget syftar till att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna



möta ett förändrat behov av förskoleplatser. En ny lokalgata byggs ut i syfte att säkerställa förskolans leveranser och personalparkering samt möjliggöra för angöring till kommande bostäder inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att Wallenstam AB säljer mark till Nacka kommun. Markköpet regleras i ett avtal.

Under samrådet inkom bland annat länsstyrelsen, trafikverket, trafikförvaltningen och kommunala nämnder med synpunkter. Synpunkter inkom också från lokala föreningar i Älta. En viktig fråga i samrådet var den föreslagna lokalgatan. Andra frågor handlar om förskolans storlek och trafikbuller. Nacka Energi påtalade behovet av en ny transformatorstation vid platsen. Samrådet föranledde att lokalgatan förkortades och ändrade utformning samt att en yta för transformatorstation föreslogs intill lokalgatan. Utöver det ändrades byggrätten för förskolan något, och byggnaden föreslogs bli två istället för tre våningar. Nya illustrationer tillkom.

Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter, bland annat från trafikverket, kommunen som markägare och Nacka Miljövårdsråd. Synpunkterna i granskningen föranledde inga större förändringar av planförslaget.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

Ekonомiska konsekvenser

Detaljplanen medför investeringar för kommunen som förvärvar mark från Wallenstam i syfte att uppföra förskolan. Kommunen förvärvar även delvis mark av Wallenstam för utbyggnad av den nya lokalgatan och för att möjliggöra en breddning av Oxelvägen. Detaljplanen medger att Oxelvägen kan byggas om, vilket innebär en större kommunal investering på sikt. De kommunala investeringar som görs i och med utbyggnaden av förskolan är ett led i att möjliggöra för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket innebär en förbättrad miljö för Ältaborna och intäkter för kommunen.

Konsekvenser för barn

Den nya förskolan innehåller att många barn i kommundelen får en ny förskola att gå till. Platsen bedöms ha goda förutsättningar för en bra förskola, nära park, natur, centrum och kollektivtrafik.

Tidplan

Plansamråd	genomfördes november 2016
Granskning	genomfördes mars-april 2017
Kommunfullmäktiges antagande	september 2017
Laga kraft	oktober 2017*

* Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.



Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/forskolaoxelvagen>

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Översikt förskola vid Oxelvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Programavtal	2012-12-12	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Programsamråd	2014-12-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2015-09-28	KS	§235
✓	Ramavtal	2015-12-14	KF	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, godkännande	2015-12-02	Planchef/ Exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	2016-04-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-17	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-11-22	KSSU	§ 205
✓	Detaljplan, granskning	2017-03-22	MSN	§ 59
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

2017-05-12

Dnr KFKS 2016/533

Projekt 9630

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE**Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av Älta 24:2
och Älta 10:I i Älta, Nacka kommun****Sammanfattning**

Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Planförslaget syftar till att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. En ny lokalgata byggs ut i syfte att säkerställa förskolans leveranser och personalparkering samt möjliggöra för angöring till kommande bostäder inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att Wallenstam AB säljer mark till Nacka kommun.

Under samrådet inkom bland annat länsstyrelsen, trafikverket, trafikförvaltningen och kommunala nämnder med synpunkter. Synpunkter inkom också från lokala föreningar i Älta. En viktig fråga i samrådet var den föreslagna lokalgatan. Andra frågor handlade om förskolans storlek och trafikbullar. Nacka Energi påtalade att en ny transformatorstation behövs vid platsen. Samrådet föranledde att lokalgatan förkortades och ändrade utformning och att en yta för transformatorstation föreslogs intill lokalgatan. Utöver det ändrades byggrätten för förskolan något, och föreslogs bli två istället för tre våningar. Nya illustrationer tillkom. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter från bland annat trafikverket, Nacka kommun som markägare, Nacka Miljövårdsråd och Nacka Energi.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Planförslaget är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommunens översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Planförslaget syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik. Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. För att säkerställa förskolans leveranser och personalparkering breddas den befintliga gång- och cykelvägen och blir ny körbar lokalgata med infart från Oxelvägen. En vändplats anordnas på lokalgatan som på sikt kan förlängas söderut inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen medger att en ny transformatorstation uppförs i slutet på lokalgatan för att försörja bland annat förskolan med el. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. På förskolans gård skyddas större träd som blir ett viktigt inslag i barnens utemiljö. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att nuvarande ägare till fastigheten Älta 24:2, Wallenstam AB, säljer marken till Nacka kommun. Markförvärvet regleras i avtal.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum antogs av kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 235. Kommunstyrelsen gav i och med antagandet av detaljplaneprogrammet i uppdrag åt plan- och exploateringscheferna att godkänna start-PM för ingående stadsbyggnadsprojekt på delegation. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Ältas nya centrum, etapp A och B, godkändes av planchef och exploateringschef den 2 december 2015.

Detaljplanen för en ny förskola vid Oxelvägen utgör en del av stadsbyggnadsprojektet Ältas nya centrum, etapp A och B. Programavtal (2012-12-12) samt ramavtal (2015-12-14) finns upprättade med Wallenstam AB som idag äger mark inom planområdet. Planavtal finns upprättat med enheten för fastighetsutveckling (2016-04-01).

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 17 oktober 2016. Samrådstiden varade mellan den 2 november 2016 och den 24 november 2016, sammanlagt drygt 3 veckor. Ett öppet hus hölls den 16 november 2016 utanför Älta bibliotek i Älta centrum. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 mars 2017 § 59 att skicka planförslaget på granskning. Granskning pågick mellan den 29 mars och 18 april 2017, sammanlagt nästan tre veckor.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter eller avstår från att lämna synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen
- Stockholm stad stadsbyggnadskontoret
- Natur- och trafiknämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi
- Nacka Miljövårdsråd
- Trafikverket

Synpunkter har även inkommit från Nacka kommun som fastighetsägare för Älta 10:1.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Nacka Energi** AB påtalar att planförslaget kräver att Nacka Energi får tillgång till mark för uppförande av en transformatorstation, inom område betecknat med E på plankartan. Nacka Energi informerar om ett antal ekonomiska förutsättningar för uppförande av transformatorstationen och bilägger förslag på utformning av transformatorstationen.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar Nacka Energis synpunkter och information.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** påpekar att en teknisk justering behövs av plankartans linjer.

Planenhetens kommentar. Plankartan har justerats enligt synpunkten.

3. **Trafikverket** vidhåller sin önskan om en prognos utifrån år 2040 för trafik från statliga vägar. I övrigt hänvisas till trafikverkets samrådsyttrande och att kommunen anses ha ansvaret för eventuella bullerreducerande åtgärder vid förskolan.

Planenhetens kommentar: Planenheten vidhåller att bullernivåer från Tyresövägen och Ältavägen inte behöver redovisas separat eftersom syftet med bullerutredningen är att se om riktvärden kan klaras utifrån den totala trafiksituationen och om platsen är lämplig för förskola. De bullerkällor som har störst påverkan på ljudnivån vid förskolan och dess gård är de lokala gatorna inom området, vilket också går att utläsa i bullerutredningen.

Idag använder Nacka kommun prognosår 2030 för bullerutredningar. Det kan ändras i framtiden men innebär sannolikt en marginell skillnad eftersom ökade trafikmängder endast innebär små förändringar av bullernivån, i storleksordningen under en dBA. I och med att bullerskydd ändå ska utföras kommer skolgården få godtagbara bullernivåer år 2040.

Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** lämnar ett yttrande som i stort överensstämmer med föreningens yttrande under samrådet. Biltrafik vid förskolan anses inte vara acceptabelt och en av de viktigaste säkerhetsaspekterna anses vara att skilja barn från biltrafik.

Föreningen anser att vägar som planeras vid förskolor ska tilldelas gående, cyklande och kollektivåkande för att minska koldioxidutsläpp i linje med kommunens miljömål och för att främja god hälsa för förskolebarn. Föreningen menar att ett sådant förhållningssätt stärker barns självkänsla och tillit till omgivningen.

Den gång- och cykelbana som planeras på Oxelvägen anses behöva flyttas några meter bort från byggnaden och tomen för en större lekuta. Nacka Miljövårdsråd undrar vidare varför den nya lokalgatans läge skiljer sig från detaljplaneprogrammet. Det läge som föreslås anses skärma av förskolan från skog, ta naturmark i anspråk och omringa förskolan med bilvägar.

Nacka Miljövårdsråd konstaterar att förskolan kommer att störas av byggtransporter vid bygget av bostäder sydväst om förskolan och därefter av trafik till bostäderna. Det påpekas att korsningen mellan lokalgatan och Oxelvägen kan bli olycksdrabbad.

Nacka Miljövårdsråd är frågande till hur tillgänglighet och brandsäkerhet invändigt ska klaras eftersom förskolan är i flera våningar. Samtidigt påpekas att inrikningen bör vara att behålla så mycket natur som möjligt på tomen. I yttrandet hänvisas till Boverkets riktlinjer om friyta per förskolebarn. Gårdens storlek menar Nacka Miljövårdsråd sätter en gräns för hur många barn som kan vistas på förskolan.

Planenhetens kommentar: Lokalgatan möjliggör för en framtida angöring till nya bostadshus inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Gatan möjliggör även för personalparkering på förskolans fastighet, i enlighet med kommunens parkeringspolicy, och för leveranser på plan mark invid förskolan. Områdets förutsättningar möjliggör dock att parkering för hämtning och lämning kan ske på Oxelvägen. Att parkering fördelas mellan personalparkering på lokalgatan och hämtning och lämning på Oxelvägen minskar risken för försämrat framkomlighet och farliga trafiksituationer på Oxelvägen.

För att lösa personalparkering på annat sätt krävs lösningar såsom en parallellgata till Oxelvägen, tvärställda parkeringar utmed Oxelvägen eller ett underbyggt garage under förskolan. En parallellgata eller tvärställda parkeringar skulle enbart ta grönytor i anspråk till skillnad från den föreslagna lösningen. Sådana alternativ skjuter också in förskolan på tomen vilket ger en mindre gärd för barnen, eftersom terrängen inte medger att gården kan

bli större västerut. Ett underbyggt garage skulle innebära en stor kostnad. Alternativa lösningar kräver också sannolikt en del sprängning och ändrade marknivåer.

Lokalgatan tar förhållandevis lite grönytor i anspråk eftersom den föreslås på redan hårdjord mark. Fotgängare och cyklister kommer att kunna fortsätta nyttja gatan. Gatans sträckning skiljer sig från detaljplaneprogrammets föreslagna sträckning dels för att ta mindre grönyta i anspråk och dels för att skapa en större sammanhängande gård.

Förskolan planeras centralt vilket gör det enkelt att ta sig dit till fots, med cykel eller med buss. Detaljplaneprogrammet anger att Oxelvägen generellt ska bli 19 meter medan planförslaget möjliggör att gatan kan bli cirka 17,5 meter bred utmed sträckan vid förskolan, bland annat för att tillskapa mer gård. En smalare gatusektion till förmån för större lekytor begränsar möjligheten att bygga ut gång- och cykelvägen på Oxelvägen.

Byggnaden föreslås uppföras i två våningar. Detaljplanen reglerar inte byggnaden invändigt. I bygglovsskedet säkerställs bland annat invändig tillgänglighet och brandsäkerhet. Förskolans utformning minskar byggnadens fotavtryck på marken vilket möjliggör för en större gård. I Boverkets rekommendation för friytor framgår även att ”*i bedömmningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner.*” Tomten möjliggör inte en gårdsyta för 40 kvadratmeter per barn. Däremot möjliggör förskolans placering en nära tillgång till park och natur.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

5. **Fastighetsägare till Älta 10:1**, markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling på Nacka kommun, har flera redaktionella förslag till justering av text i planbeskrivningens genomförandedel där det anses finnas behov av förtydliganden.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har justerats i enlighet med de flesta av synpunkterna. Övergripande frågor som handlar om kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommunens enheter har stämts av med markgruppen efter yttrandet.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har endast föranlett redaktionella justeringar och förtydliganden av planförslaget. I övrigt har illustrationerna uppdaterats med mindre justeringar av förskolans utformning efter vidare bearbetning inom projekteringsarbetet.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt



Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad februari 2017,
justerad maj 2017
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2016/533
Projekt: 9630

Förskola vid Oxelvägen

Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av Älta 24:2 och Älta 10:1 i Älta,
Nacka kommun



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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola om cirka 8 avdelningar intill Oxelvägen sydväst om Älta centrum. Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utedmiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Handlingar och innehåll

På delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkände plan- och exploateringscheferna i december 2015 startpromemorian för Ältas nya centrum, etapp A och B, och uppdrog därmed åt planenheten att påbörja detaljplanearbetet för området. Startpromemorian anmältes som ett delegationsärende till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-02-02 § 10. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Illustrationer/ situationsplan, Oxelvägen förskola, Scharv/NCC/Nacka kommun, maj 2017
- Förskola vid Oxelvägen – PM Trafik, Structor, revidering januari 2017
- Förskola Oxelvägen, Älta C - Bullerutredning inför detaljplan, Akustikkonsulten, oktober 2016
- Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, september 2015
- Dagvattenutredning för planprogram Älta Centrum, Sweco, februari 2014

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 18
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 21
7. Medverkande i planarbetet	s. 21

I. Sammanfattning

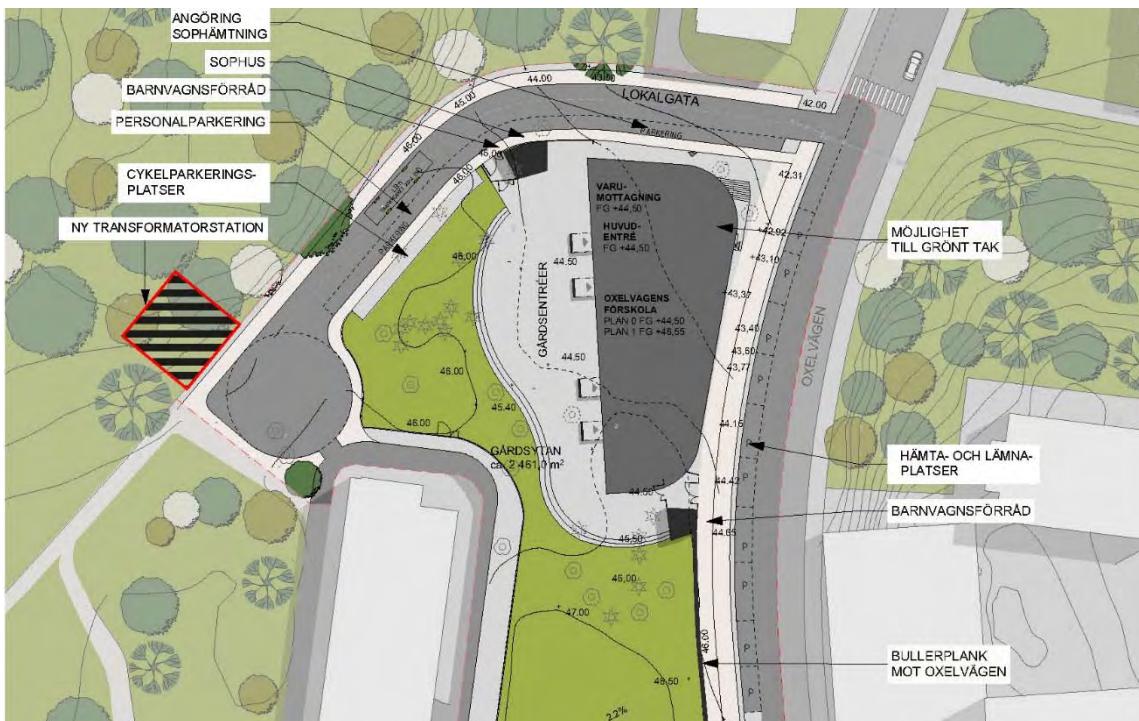
Huvuddragen i förslaget

Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort och beläget i Älta, sydväst om Älta centrum. Platsen ligger direkt väster om Oxelvägen och är idag en öppen gräsytan som fungerar som en del av utemiljön för närliggande bostadshus. Inom planområdet finns en gång- och cykelväg och gångstigar. Oxelvägen går i nordsydlig riktning direkt öster om gräsytan. I väster ligger ett skogsområde. Norr och söder om planområdet ligger befintliga bostadshus.

Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Totalt inom programområdet planeras cirka 1500 nya bostäder. På sikt kommer därför ytterligare förskolor att behövas inom programområdet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa

möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik. Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. För att säkerställa leveranser och personalparkering breddas den befintliga gång- och cykelvägen och blir ny körbar lokalgata med infart från Oxelvägen. En vändplats anordnas på lokalgatan som på sikt kan förlängas söderut inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen medger att en ny transformatorstation uppförs i slutet på lokalgatan för att försörja bland annat förskolan med el. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. På förskolans gård skyddas större befintliga träd som blir ett viktigt inslag i barnens utemiljö.



Situationsplan (skiss) över planområdet. Förskolan kan komma att få en annan utformning. Scharc Arkitektur

Platsen kommer att användas mer flitigt än idag, av barn och personal och föräldrar till barnen. Det luftiga släppet i den karaktäristiska bebyggelsebilden vid omkringliggande skivhus påverkas av förskolans placering. Planförslaget innebär en större kommunal investering men möjliggör för en ny ordnad förskolemiljö för många barn och även för utbyggnad av andra funktioner såsom bostäder, service och handel i Älta centrum.

En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att nuvarande ägare till fastigheten Älta 24:2, Wallenstam AB, säljer marken till Nacka kommun. Markförvärvet regleras i avtal. Den nya lokalgatan byggs ut av Nacka kommun.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet *Ältas nya centrum etapp A och B*, inom vilket denna detaljplan utgör en del, har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- När skola, fritid, idrott och kultur
- När till grön- och vattenområden av god kvalitet

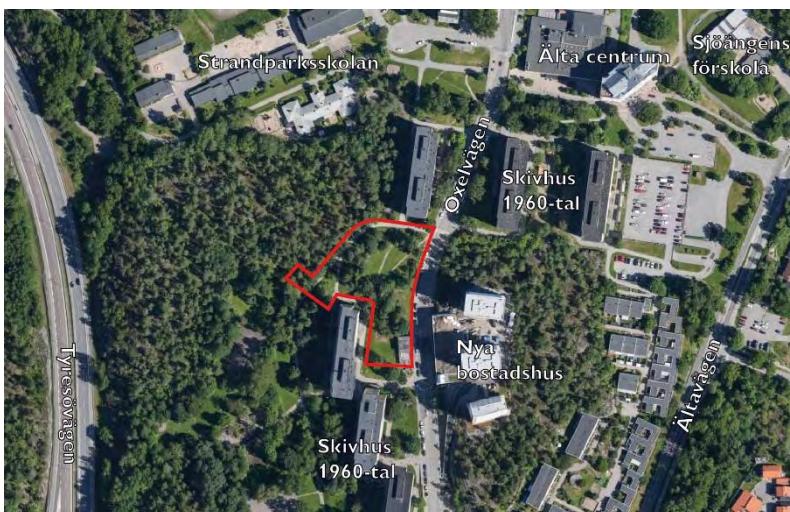
I detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum pekades ytterligare ett målområde för hållbart byggande ut, ”en levande kulturmiljö”. Förslag på åtgärder till hur målen uppfylls i detaljplanen beskrivs under rubriken ”Hållbarhet” i kapitlet ”Planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort och beläget i Älta utmed Oxelvägen, sydväst om Älta centrum. Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i norr och söder, skogshöjder i väster och Oxelvägen i öster. Planområdet består idag av en gräsyta med ett antal träd, en gång- och cykelväg, gångstigar och Oxelvägen. Gräsytan fungerar idag som en del av utedmiljön för flerbostadshusen intill.

Inom planområdet finns två fastigheter. Fastighet Älta 10:1 ägs av Nacka kommun och innehållar bland annat Oxelvägen och gång- och cykelvägen. Fastighet Älta 24:2 ägs av Wallenstam AB och innehållar den öppna grönytan.



Kartan visar ett flygfoto över delar av den centrala bebyggelsen i Älta.
Ungfärligt planområde inom röd linje.

Området idag

Öster om planområdet går en av Ältas större gator, Oxelvägen. Från Oxelvägen angörs bostäder, centrum och skolor. Utmed gatan finns längsgående bilparkering för boende och besökande. I väster reser sig landskapet i en skogbeklädd höjd. I norr och söder omgärdas planområdet av två grupperingar högre skivhus som utgör en del av bostadsområdet Stensö. Bebyggelsen i Stensö uppfördes 1964–1967 efter ritningar av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Stadsplaneringsidelet ”hus-i-park” karaktäriserar området, bland annat genom väl tilltagen grönska mellan bostadshusen. Planområdet fungerar delvis som utedal för dessa bostäder. Karaktäristiskt för skivhusen är de dekorativa balkongfronterna och trafiksepareringen med bostadsentréer som vändar sig bort från huvudgatan.

Nordväst om planområdet ligger Strandparksskolan. I nordost ligger Älta centrum med bland annat handel, service och kommunikationer. En busshållplats finns även på Oxelvägen söder om planområdet. Bussarna går bland annat till Gullmarsplan, Slussen och Tyresö. Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme med mera finns i Oxelvägen.

Översiktig planering

Nacka kommuns översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka”, antagen 2012, anger som en stadsbyggnadsstrategi att ”Utveckla kommunens lokala centrum med deras omgivning”. Detta för att uppnå målet ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka. Älta pekas ut som ett av kommunens lokala centrum. Översiksplanen anger att delar av bostadsbebyggelsen i området är av lokalt intresse för kulturmiljövården, att området innehåller natur med upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Vidare anges att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar. Utvecklingen av Älta centrum medför enligt översiksplanen ett behov av ytterligare cirka 300 förskoleplatser. Planförslaget överensstämmer med översiksplanen.

I Nacka kommuns kulturmiljöprogram anges att skivhusen i Stensö, det vill säga de bostadshus som omgärdar planområdet, på sikt bör skyddas i detaljplan och att den öppna planstrukturen bör bevaras. I Nacka kommuns grönstrukturprogram är närliggande skogsområden utpekade som variationsrika skogsbygdar inom de gröna kilarna. Planområdet belyses inte i kommunens kustprogram.



Stensöbebyggelsen är högrest med tilltagna gröna ytor mellan byggnaderna. Bilden är tagen mot norr från gräsytan där förskolan och dess gård planeras.

Detaljplaneprogram

Planförslaget baseras på detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget i september 2015, där förskolan ingår i programmets första etapp. Byggnationen av en ny förskola utmed Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av de kommande detaljplanerna i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. I programmet anges att platsens förutsättningar skapar möjligheter till en bra förskolemiljö med direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Placeringen av förskolan bedöms dock få konsekvenser för kulturmiljön och den luftiga bebyggelsestrukturen vid skivhusen. I programmet anges därför att förskolans placering, utformning och roll i gatubilden, liksom grönytan, bör studeras i detaljplanskedet. Hällmarksterrängen i väster, framförallt utanför planområdet, kräver särskild varsamhet.



Översiktlig karta från detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum (2015). Befintlig bebyggelse i grått, planerad ny bebyggelse i varierande färger. Förskolan vid Oxelvägen, så som programmet föreslog, är inringad inom den röda cirkeln.

Andra projekt/beslut som berör planen

Förskolan vid Oxelvägen utgör en del av det första stadsbyggnadsprojektet och den första etappen som följer på detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Etappen omfattar främst Älta centrum och syftar bland annat till att skapa cirka 900 nya lägenheter i centrumkvarteren. Bebyggelsen uppförs kring ett nytt torg, Älta Torg, som blir mittpunkten i Ältas nya centrum. Inom området planeras även ett kulturkvarter, ett äldreboende och en förskola.

Exploateringen kring nya Älta Torg medför rivning av befintlig centrumbyggnad, två parkeringsdäck och två befintliga förskolor. Projektet omfattar även ombyggnad av Oxelvägen/Almvägen.

Wallenstam AB är ägare till cirka 70 procent av de planerade byggrätterna inom centrumområdet, resterande byggrätter ligger på kommunal mark och markanvisas med fri upplåtelseform genom anbudstävling till ytterligare två byggherrar. Tilldelningsbeslut i markanvisningstävlingen togs i kommunstyrelsen i oktober 2016. Markanvisningsavtal tecknas med de nya byggherrarna under 2017.

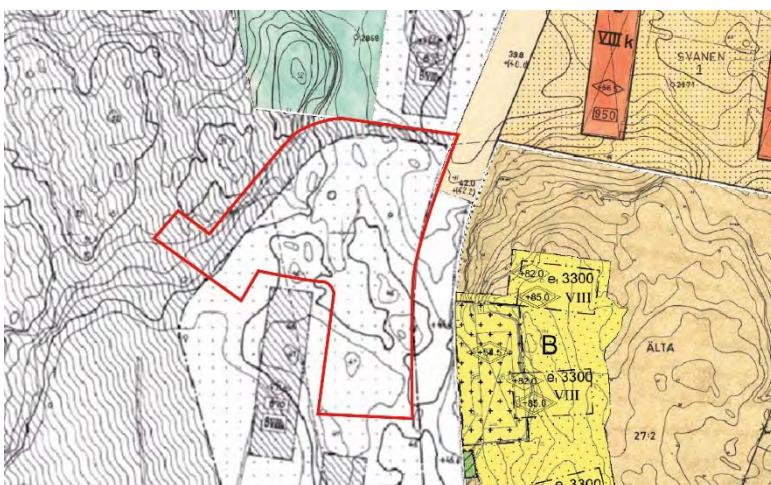


En tidig skiss över pågående planering i Älta centrum, nära förskolan. Vy från söder. Förskolan vid Oxelvägen planeras söder om området som syns i bilden.

Bild: Nacka kommun.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan 24 från 1963. För största delen av planområdet anges markanvändning bostäder och mark som inte får bebyggas. En mindre del av planområdet är planlagd som parkmark. Även stadsplan 54 från 1969 berörs i en mycket liten del av planområdet, på ytan anges allmän plats gatumark.



Planförslaget i röd streckad linje och gällande stads- och detaljplaner för området.

Riksintressen

Väg 229 (Tyresövägen) går cirka 150 meter väster om planområdet och är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Tyresövägen kan påverka planområdet genom exempelvis buller och luftföroreningar, men det är stora höjdskillnader mellan vägen och platsen vid förskolan. Vägens körbana ligger ungefär åtta meter under förskolans entréplan, och skogshöjden som skiljer platserna åt reser sig ungefär åtta meter över förskolans entréplan. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Området planeras för barn som enligt folkhälsomyndigheten är särskilt känsliga för luftföroreningar. Barn andas in större volymer än vuxna i förhållande till sin vikt, har ett

svagare immunförsvar och kan störas i sin utveckling på grund av påverkan från skadliga ämnen. Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar för området på aktuellt avstånd från Tyresövägen är halten av PM10 20-25 ug/m³ och halten av NO2 18-24 ug/m³ vilket innebär att samtliga miljökvalitetsnormer och miljömål för luft i dagsläget klaras inom planområdet. Ingen särskild utredning av hur luftkvaliteten påverkas av ökade trafikmängder när planen är genomförd har utförts men miljökvalitetsnormen för luft bedöms klaras även efter genomförd plan.

Vad gäller miljökvalitetsnormen för vatten så avrinner planområdet mot recipienten Ältasjön som är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Ältasjöns statusklassning är måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus när ämnen som överskrids i hela landet är borträknade. Miljökvalitetsnormen för Ältasjön är god ekologisk status till år 2021 och fortsatt god kemisk ytvattenstatus (överallt överskridande ämnen borträknade). Nedströms Ältasjön finns vattenförekomsterna Dammtorpsjön, Söderbysjön, Sicklasjön och Strömmen.

Buller

Förskolan förläggs med viss närbeteende till Ältavägen och Tyresövägen. Trafikbullerkällan är dock i första hand Oxelvägen där skyldad hastighet är 30 km/h. Som utgångspunkt för att tillskapa en god ljudmiljö vid verksamheten används Boverkets allmänna råd om friytor och Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!”. Friytor ska enligt de allmänna råden kännetecknas av ”god ljudkvalitet”. Vägledningen anger att på förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA *dagsekvivalent* ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. I planförslaget eftersträvas att en stor del av gårdens lekytor inte överstiger 50 dBA *dygnekvivalent* ljudnivå (vilket innebär ett något lättare krav än Boverkets vägledning som utgår från dagsvärde). Om 50 dBA *dygnekvivalent* inte är möjligt på vissa delar av gården ska ljudnivåerna inte överstiga 55 dBA *dagsekvivalent* ljudnivå.

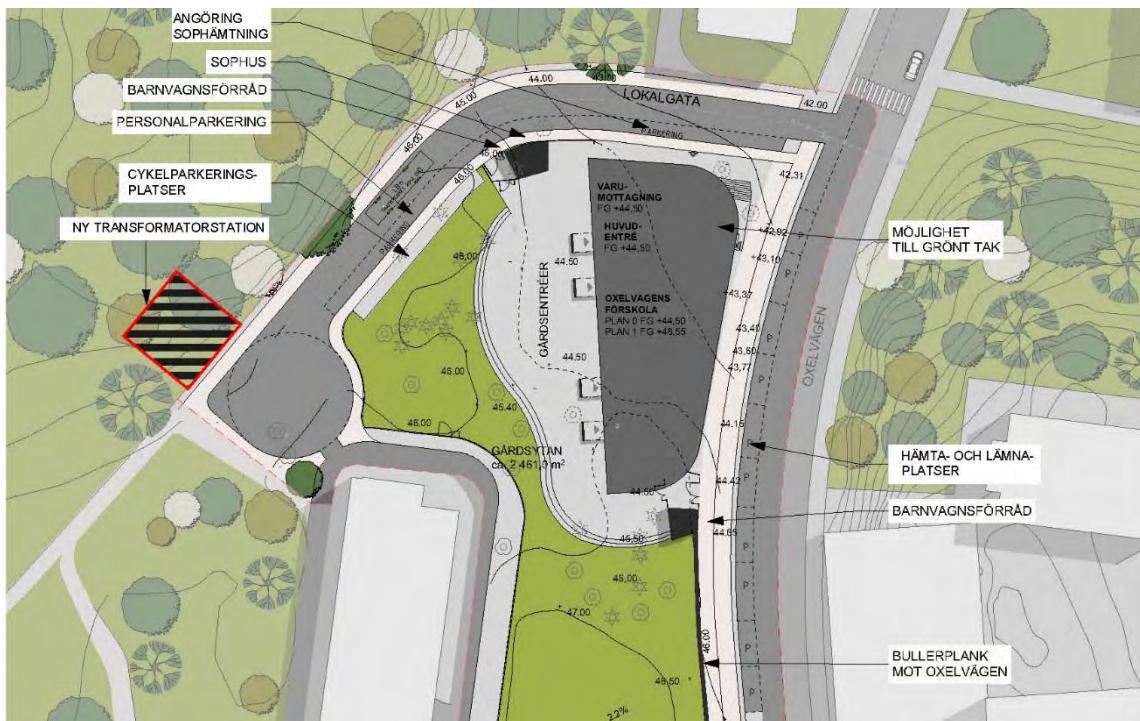
Markens förutsättningar

En nedlagd panncentral finns i närområdet som kan ha orsakat potentiella förureningar inom planområdet där utsläpp av olja skulle vara det mest sannolika. Tillsynsmyndigheten har dock ingen misstanke om att platsen är förorenad eftersom det inte finns någon indikation eller rapport om utsläpp från panncentralen och eftersom det inte upptäcktes några förureningar i anslutning till ombyggnationen av panncentralen år 2013. Eftersom det finns kännedom om den tidigare verksamheten kan det dock vara lämpligt att vara vaksam vid framtida markarbeten. Planområdet är inte ett högriskområde för radon. Marken inom planområdet består av urberg.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Planförslaget innebär att en ny byggnad för förskola uppförs utmed Oxelvägen, väster om vägen mellan de befintliga bostadshusen Oxelvägen 21-27 i söder och Oxelvägen 29-35 i norr. De framtagna illustrationerna är ett förslag på hur förskolan kan komma att utformas.



Situationsplan över planområdet (Scharc Arkitektur). Utformningen kan komma att avvika från illustrationen.

Förslaget till detaljplan medger en byggrätt som möjliggör för alternativ utformning, placering och storlek av byggnaden. Detta är nödvändigt eftersom behovet av förskoleplatser kan förändras över tid. Byggnaden begränsas dock till en bruttoarea om högst 2200 kvadratmeter, uppförd på en yta i planområdets nordöstra hörn. Det medger en förskola i flera våningar. Illustrationerna visar en förskola för åtta avdelningar i två våningar. Detaljplanen medger en ytterligare våning om behovet uppstår. Varuintag, kök och återvinningsytor föreslås placeras i byggnadens norra del i gatuplanet. Förskolan får även en entré mot Oxelvägen. Tillsammans med befintlig garagebyggnad på andra sidan Oxelvägen förändras gaturummet och en mer urban småstadskaraktär tillskapas vid platsen.

Den omgivande bebyggelsemiljön, Stensös flerbostadshus, är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Utformningen av förskolan blir därför viktig. De intilliggande bostadshusens placering och riktning i miljön bör beaktas vid placering och riktning av förskolan, så att många siktlinjer mellan husen bevaras. Förskolans fasaduttryck vad gäller material och färg kan med fördel hämta inspiration från kulturhistoriska värdebarare i flerbostadshusen. Även för komplementbyggnader bör relationen till kulturmiljön beaktas.



Taket på byggnaden kan gestaltas så att exempelvis byggnaden upplevs integreras i omgivande grönska. Det kan minska intrycket av den nya byggnaden för boende i omgivande högre hus. Illustrationerna visar en byggnad som med rundade hörn mot Oxelvägen avviker från kringliggande bebyggelse för att ge förskolan ett eget formuttryck.



Vy över förskolans gårdsida, sett från nordväst. Utformningen kan komma att avvika från illustrationen.
Illustration: Scharc Arkitektur.



Vy över förskolans entrésida från Oxelvägen, sett från norr. Utformningen kan komma att avvika från illustrationen. Illustration: Scharc Arkitektur

En ny transformatorstation uppförs i slutet av lokalgatan för att försörja förskolan och eventuellt kommande närliggande bostäder med el.

Lek och utevistelse

En sammanhängande förskolegård föreslås väster och söder om byggnaden. Gården är cirka 2500 kvadratmeter stor. Gården skärmas av genom staket och en bullerskyddsskärm mot Oxelvägen. För att vid behov tillskapa mer yta för lek kan takterrasser byggas på förskolan beroende av dess slutliga utformning och storlek.

Större delen av gården ligger något upphöjd i förhållande till entrén vid Oxelvägen och har goda solförhållanden samtidigt som huskroppen och träden på gården ger skugga under delar av dagen. På gården tillåts uppförande av komplementbyggnader, buller- och vindskydd och större träd sparas. Det skapar goda förutsättningar för ett bra lokalklimat på platsen. Marken på gården närmast fasaden planas ut något och gradänger skiljer den flacka ytan från den något mer kuperade, böljande delen av gården längre bort från byggnaden.

Förskolans utedal ska utgöra en funktionellt genomtänkt och estetiskt tilltalande miljö för verksamheten och för barn i olika åldrar. Material- och färgval kan anknyta till närliggande bebyggelse och till naturen. För lekredskap, möbler och komplementbyggnader kan hållbara naturmaterial och en dämpad färgskala väljas. Större träd på gården sparas och ny växtlighet kan planteras vilket möjliggör en varierad gård som inbjuder till lek.

Mark och växtlighet

Större träd på delar av gården skyddas med en planbestämmelse. De har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald, för att bevara möjligheten till skuggiga platser, motverkar luftföroreningar och skapar en varierad och lekfull utegård för barnen. Att bevara många träd på gården skapar också en avskildhet mellan bostäder och förskolans verksamhet. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Riskträd får fällas efter lovprövning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan på ett sådant sätt att det innebär risk för liv eller egendom. Nyplanteringar på förskolans mark bör gynna de vilda pollinatörerna och på så sätt stärka den biologiska mångfalden inom planområdet.

I väster gränsar planområdet till ett skogsområde med hällmarksterräng. För att bredda den befintliga gång- och cykelvägen som idag skiljer skogsområdet och gräsytan inom planområdet åt måste mindre sprängning ske, i ett snitt om cirka 30 meter utmed vägen där bergsfoten behöver flyttas närmare skogen med som högst 1 meter.

Dagvattenhantering

En planbestämmelse införs att minst 50 procent av en del av gårdsytan ska vara genomsläplig och inte får hårdgöras. Detta möjliggör för fortsatt naturlig infiltration av dagvatten på delar av förskolans tomt och säkerställer att delar av grönskan som karaktäriserar platsen idag finns kvar. För att säkerställa att Nacka kommun

dagvattenriktlinjer följs kommer sannolikt ytterligare dagvattenåtgärder att tillkomma i samband med Nacka kommunens projektering av förskolan. Exempel på åtgärder för att minska utsläpp av dagvatten till allmän plats är att placera stuprörsutkastare över översilningsytor, växtbäddar invid fasadliv/i lågpunkter, anlägga permeabel markbeläggning på parkeringsplatser och magasinering av dagvatten. De träd som behöver fällas kan kompenseras genom nyplantering på förskolans utegård eller vid förskolans entré.

Dagvatten från planområdet som inte kan omhändertas lokalt inom kvartersmarken kommer att ledas till en ny dagvattenlösning utanför planområdet innan det når recipienten Ältasjön. Arbetet med en dagvattenlösning för fördröjning och rening pågår utanför denna detaljplan i samband med utvecklingen av Älta centrum. Inom planområdet finns dock goda förutsättningar för att fördröja och rena vatten som avrinner till recipienten, vilket skulle kunna leda till minskad belastning på recipienten.

Trafik och parkering

Oxelvägen

Idag är Oxelvägen cirka 14 meter bred. I detaljplaneprogrammet för Älta centrum anges att Oxelvägen generellt bör vara 19 meter bred och innehålla 3,7 meter breda gång- och cykelbanor på båda sidor om körbanan. Planförslaget medger att Oxelvägen utmed förskolan kan bli cirka 17,5 meter bred.

I detaljplaneprogrammet anges att Oxelvägen/Almvägen på sikt ska byggas om i hela sin sträckning. Denna detaljplan är endast ett led i att möjliggöra detta, då fler detaljplaner måste tas fram för att gaturummet utmed hela Oxelvägen ska kunna breddas. Den cirka 17,5 meter breda gatusektion som denna detaljplan möjliggör utmed en del av Oxelvägen kan se ut på olika sätt. Inom sektionen rymds körbanor för mötande bussar, dubbelriktad gång- och cykelbana och längsgående parkering på ena sidan om körbanan samt gångbana på andra sidan om körbanan.

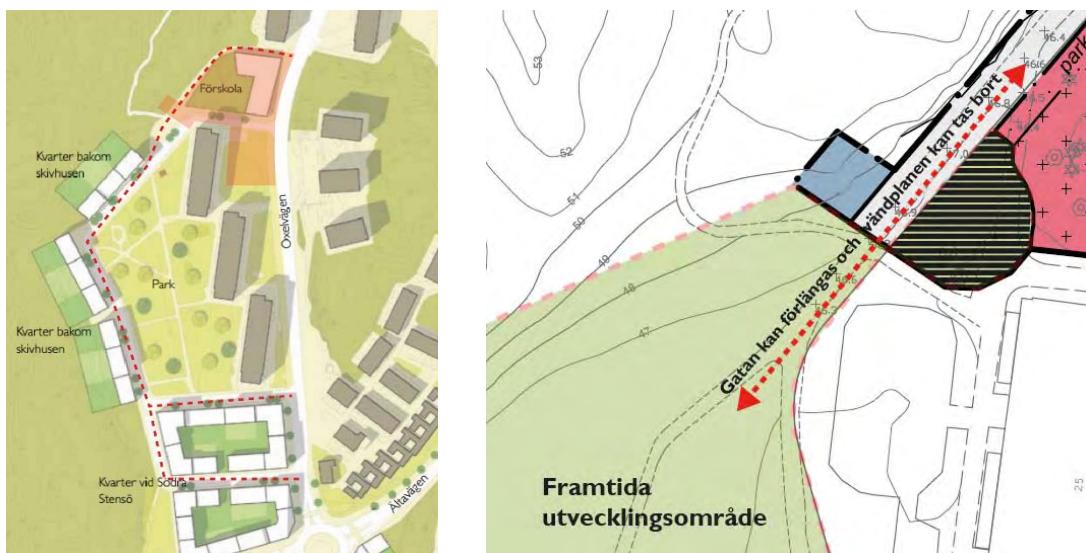
Hämtning och lämning med bil sker utmed Oxelvägens längsgående parkeringsplatser. En entré till förskolan planeras mot Oxelvägen, även om gårdsentréerna ofta är genare för att hämta och lämna barn direkt vid avdelningarna. Utmed förskolans sida mot Oxelvägen finns det rum för cirka 10 parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser föreslås ligga på allmän gata. Dessa parkeringsplatser kommer att regleras som korttidsparkering under tiden som hämtning och lämning av barn sker.

Ny lokalgata

En ny angöringsgata byggs från Oxelvägen norr och väster om förskolebyggnaden, där det idag går en gång- och cykelväg. Den befintliga gång- och cykelvägen föreslås breddas/göras om till lokalgata för att minimera ianspråktagande av befintliga grönytor och för att tillskapa en så stor gård som möjligt för förskolan. Väster om den befintliga gång- och cykelvägen sluttar terrängen kraftigt uppåt mot skogen. För att minimera sprängning i denna terräng

sker breddningen av vägen främst mot förskolebyggnaden där terrängen är mer plan. Viss sprängning behöver dock ske för att åstadkomma den föreslagna gatusektionen, se ”Mark och växtlighet”.

Gatan möjliggör för cirka 10 parkeringsplatser för personal på förskolans fastighet och en lastzon norr om förskolebyggnaden nära förskolans kök och avfallsutrymmen. I slutet av gatan anläggs en vändplan. Vändplanen används både av varutransportfordonen innan lossning och av personal som ska parkera på platser utmed den nya gatan. Vändplanens utformning i förslaget möjliggör också för räddningstjänstens åtkomst till bostadshuset söder om planområdet och för åtkomst till den transformatorstation som uppförs i slutet av gatan. På sikt, inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum, kan gatan förlängas från vändplanen. Möjlighet finns då att genom en planändring införliva vändplanen i förskolans fastighet och ställa om gatan från en återvändsgata till en angöringsgata även för kommande bostäder sydväst om planområdet, enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

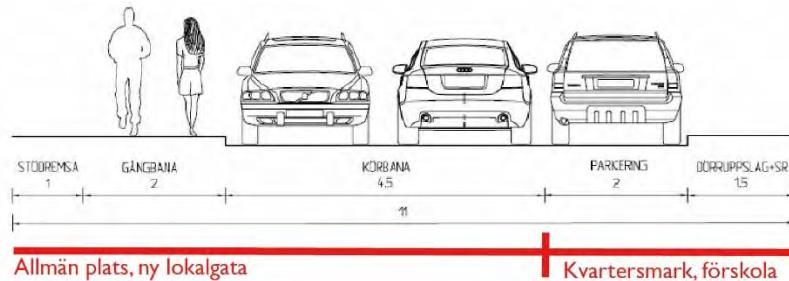


Till vänster: Enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, ska området sydväst om förskolan på sikt utvecklas med nya bostäder (i vitt). Bostäderna behöver angöras med gator, se streckad röd linje enligt detaljplaneprogrammet.

Till höger: När bostäderna ska planeras kan lokalgatan utmed förskolan förlängas. Då det inte finns behov av en vändplan kan denna yta (streckad svart) eventuellt införlivas i förskolegården.

Den befintliga gång- och cykelvägen är cirka tre meter bred. Den nya lokalgatan föreslås bli 7,5 meter bred. Det skapar rum för mötande personbilar i körbanan och en gångbana väster om körbanan. En gångbana väster om körbanan möjliggör bland annat för personalparkeringsplatser på förskolans fastighet. Längsgående parkering och yta för dörruppslag uppförs på kvartersmark på verksamhetens fastighet. Av sektionens 11 meter

föreslås alltså 7,5 meter bli allmän plats gata och 3,5 meter bli parkering och dörruppslagsyta på kvartersmark, se illustration nedan.



Föreslagen sektion över den nya lokalgatan och föreslagen markanvändning. Sektion: Structor

Gång- och cykeltrafik

Idag sker cykeltrafiken på Oxelvägen i blandtrafik. En gångbana går på vägens västra sida och öster om körbanan finns en uppstrampad stig. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen som kan innehålla att en gångbana om 2,2 meter och en dubbelriktad cykelbana om 2,5 meter anläggs på ena sidan vägen. Även en säkerhetszon om 0,7 meter kan anläggas. På den andra sidan av vägen kan en trottoar för gående om 2,5 meter anläggas. Ombyggnaden av Oxelvägen ingår dock inte i detta projekt eftersom flera detaljplaner måste till utmed vägens sträckning innan en ombyggnad kan bli aktuell. På den nya lokalgatan hänvisas cyklister till blandtrafik och gående till den nya gångbanan väster om körbanan. Ivid förskolan ska det finnas cykelparkeringsplatser enligt kommunens parkeringstal för förskoleverksamhet.

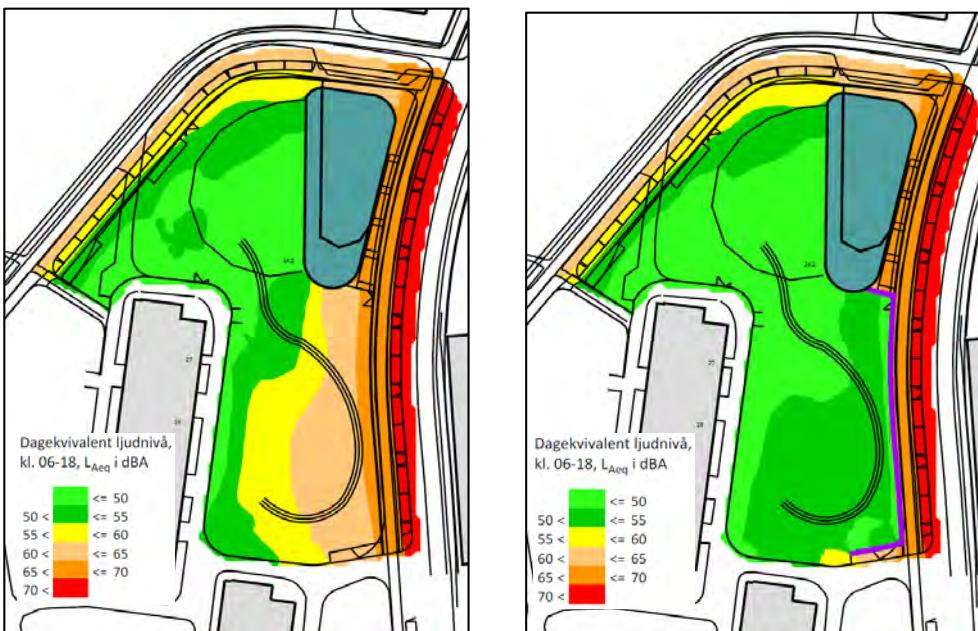
Buller

En bullerutredning med prognosår 2030 utfördes inför planens samråd. Bullerutredningen baserades på trafikmängder enligt trafikutredning genomförd år 2014 i samband med framtagandet av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. En förstudie inklusive trafikanalys för hela Älta centrum är under framtaganden (våren 2017).

Förstudien/trafikanalysen kommer innehålla uppdaterade nya trafikmängder och kan i förskolans utbyggnadsskede ligga till grund för vilka åtgärder som krävs vid förskolan.

I och med trafikbullerpåverkan från Oxelvägen behöver planen innehålla bestämmelser som säkerställer att förskolegården får en god ljudmiljö. Förskolebyggnaden i sig utgör delvis skydd mot trafikbuller på förskolans gård, men en del av gården riskerar att få höga bullervärden om inga åtgärder görs.

Utifrån bullerutredning och de trafikmängder som uppmättes 2014 framgår att en bullerskyddsskärm behöver uppföras söder om förskolan, parallellt med Oxelvägen. Med en skärm enligt illustrationen nedan klaras 50 dBA dynsekvivalent ljudnivå på stor del av förskolans gård (illustrationen visar dagsvärdet som är svårare att uppnå). På de delar av gården där inte detta uppfylls klaras 55 dBA dagsekvivalent ljudnivå. Planbestämmelser införs i syfte att säkerställa att ljudnivån på gården inte överskider dessa värden.



Till vänster: Dagekvivalent ljudnivå från trafik utan bulleråtgärder, år 2030
 (baserat på trafikutredning från år 2014).

Till höger: Dagekvivalent ljudnivå från trafik med en cirka 2,5 meter hög bullerskyddsskärm, år 2030 (baserat på trafikutredning från 2014). Bullerskyddsskärmens slutliga omfattning och höjd avgörs i utbyggnadsskedet när nya trafikmängder finns framtagna.

Nyplantering av växtlighet och ändrade marknivåer på gården kan skapa förutsättningar för en lägre bullerskyddsskärm. Vid placering av bullerskyddsskärmens fundament ska befintliga underjordiska ledningar under gården och utmed Oxelvägen beaktas.

Planbestämmelser om störningsskydd införs även för inomhusmiljön så att inte ljudnivån från trafikbuller överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå eller 45 dBA maximal ljudnivå i ytor för samling och undervisning under dagtid.

Tillgänglighet

Förskolan ska utformas med god tillgänglighet i såväl utomhus- som innemiljön. Dess placering i terrängen möjliggör för en entré mot Oxelvägen och gårdsentréer på andra sidan byggnaden. Eventuellt kan entrén mot Oxelvägen förses med en mindre utvändig trappa och ramp. Invändigt anpassas byggnaden efter olika åldersgruppars möjlighet att röra sig i trappor, ramper och hissar.

Den nya lokalgatan och den befintliga passagen söder om förskolegården ut till Oxelvägen föreslås utgöra huvudsakliga passager förbi förskolan. Eventuellt kan förskolans staket uppföras med låsbara grindar så att gården går att passera på kvällar och helger då förskolan är stängd, men denna fråga styrs inte av detaljplanen.

Trygghet och säkerhet

Den dagliga närvaron av många barn ställer höga krav på trygghet och säkerhet. Många trygghetsfrågor är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskede, men också frågor för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är exempelvis hur räcken, staket och bullerskyddsskärmar utformas på den omgivande gården och förskolans olika våningar, för att vara säkra för barn och samtidigt inte skapa känslan av otrygghet för förbipasserande. Det är viktigt att byggnaden är synlig från omkringliggande gator även under mörka årstider och tider då förskolan är stängd. Även placering och utformning av eventuella planteringar och komplementbyggnader är viktiga att beakta utifrån ett trygghetsperspektiv.

Teknisk försörjning

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. Detaljplanen möjliggör för att en ny transformatorstation uppförs i anslutning till den nya lokalgatan och den tillfälliga vändplanen. En transformatorstation krävs för elförsörjning till förskolan och till kommande ny bebyggelse i näheten.

Förskolan ansluts till kommunalt vatten och avlopp. I den nya lokalgatan väster om förskolan kan kommunalt vatten och avlopp komma att byggas ut för de bostäder som planeras i senare skede vid parken bakom skivhusen. Lokalgatan sluttar ner mot Oxelvägen och nya ledningar i gatan kan ansluta till det övriga nätet där Oxelvägen möter den nya lokalgatan.

Återvinning, soprum och teknikytter föreslås placeras invid köket i byggnadens norra del. Restavfall kan förvaras i nergrävd behållare strax norr om byggnaden. Fjärrvärmensätet ägs av Vattenfall och finns utbyggt i Oxelvägen.

Under södra delen av gården finns underjordiska ledningar i form av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Ledningarna går från kommunens servis i Oxelvägen, under förskolans tilltänkta gård, och försörjer bostadshuset närmast förskolans gård. Ett servitut ska bildas för att säkerställa tillgång till dessa ledningar. Vid uppförandet av bullerskyddsskärm ska placeringen av skärmens fundament beakta ledningarnas placering. Inom allmän plats gata (Oxelvägen) och strax utanför planområdets södra gräns går fjärrvärmceledningar och teleledningar.

Hållbarhet

Utifrån de målområden som valts ut i stadsbyggnadsprojektet Älta centrum är följande åtgärder/indikatorer aktuella för denna detaljplan:

- **Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplats**

Detaljplanen är en mindre del av den utveckling som sker i hela Älta centrum. Förskolan möjliggör dock för en omvandling av centrumområdet med en blandning av verksamheter, mötesplatser och blandad bebyggelse. Förskolan tillför en funktion till platsen som inte finns idag och dess tillkomst kan leda till en ökad upplevd trygghet i området genom mer belysning och aktivitet. Området anpassas särskilt för

barn och byggnaden kan bidra till en ökad mångfald i närområdet när det gäller arkitektonisk utformning.

- **Dagvatten som renas och infiltreras**

Planbestämmelser införs i syfte att bibehålla naturlig infiltration på delar av gården samt för att bevara större träd. Nacka kommunens dagvattenriktlinjer och policy följs. Detta förbättrar förutsättningarna för arbetet med avrinningen till Ältasjön. En förstudie för hantering av allt dagvatten som avrinner mot Ältasjön är under framtagande. Förstudien grundas alltså på ett större område än planområdet. Dagvatten från planområdet utgör en förutsättning vid utformningen av dagvattenanläggningen utanför planområdet.

- **Nära skola, fritid, idrott och kultur**

Den nya förskolan skapar en nära relation mellan närliggande bostäder och förskola. Det blir tryggt och säkert att cykla och gå till förskolan. Avståndet till omgivande grönområden är mycket litet. Verksamheten nås även enkelt med buss.

- **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet**

Utvecklingen av hela Älta centrum innebär upprustning av parker, vägar och stråk som förskoleverksamheten på sikt kan nyttja. Placeringen av förskolan möjliggör att verksamheten kan göra korta utflykter till skogsområden. Förskolan anpassas till terrängen, uppförs utan underbyggt garage och gården sparas till stor del vilket begränsar behovet av sprängning/utfyllnad och medför att endast ett fåtal träd behöver fällas.

I detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum pekades ytterligare ett mälområde för hållbart byggande ut, ”en levande kulturmiljö”. Den omgivande bebyggelsemiljön, skivhusen i Stensö, är utpekat i Nacka kommunens kulturmiljöprogram. Förskolan avviker från det stadsplaneringsideal som karaktäriserar skivhusen i Stensö, bland annat vad gäller placering, utformning och entrésättning. För hänsyn till kulturmiljöintresset föreslås att förskolans fasadmateriel och färger kan anspela på omgivande bebyggelse (se sidorna 10-12). Förskolan kan på så sätt både skapa en ny årsring i området och samtidigt anspela på den äldre bebyggelsen. En sådan utformning överensstämmer med gestaltningsprinciper angivna i detaljplaneprogrammet.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av att en förskola tillkommer i området bedöms i huvudsak positiva. En ny förskola kommer att innehålla att fler barn rör sig i området än tidigare. Det innebär en tillkomst av en åldersgrupp som idag inte har någon målpunkt i området, vilket bedöms positivt för såväl närbolende som för de som nyttjar verksamheten. För barnen blir förskolan med omnejd en av barndomens viktigaste platser där de spenderar en stor del av

sin tid, en plats för lek och lärande. Samtidigt blir platsen också en arbetsplats för personal. Platsen kommer också fortsätta vara många boendes närmiljö.

Möjligheten till rekreation för närboende i skivhusen invid planområdet minskar något eftersom delar av utedelen blir gård för förskolan. Samtidigt får en stor grupp barn nära till natur och parker omkring förskolan.

Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, fallrisker och trafiksäkerhetsåtgärder, se kapitel 3 ”Planförslaget”. Det är viktigt att förskolans närområde blir en säker miljö för både barn, personal och allmänhet. Den tillkommande bebyggelsen kommer innebära att fler människor vistas vid platsen, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Enligt Nacka kommuns skyfallsanalys från 2014 innehåller inte planområdet några större lågpunkter som riskerar att svämma över ochstå under högt vatten vid kraftiga skyfall.

Trafik och tillgänglighet

Trafikflödena vid Oxelvägen antas öka med knappt 300 fordonsrörelser/vardagsdygn som en följd av planförslaget, vilket påverkar intilliggande bostadshus. Fler cyklister och fotgängare kommer också att vistas i området. Verksamheten genererar trafik under ett antal morgontimmar och under eftermiddagen, dock mer utspritt än grundskoleverksamhet vilket är positivt ur trafiksäkerhetsperspektiv. På sikt kan lokalgatan, som föreslås anläggas med vändplan, förlängas och bli angöringsgata för planerade bostäder sydväst om förskolan. Det skulle ytterligare öka trafikflödet.

Om parkeringsplatser på Oxelvägen tidsregleras för hämtning och lämning innebär det cirka 10 färre platser för parkering för boende utmed Oxelvägen under ett antal timmar av dygnet. I och med att parkering för hämtning och lämning föreslås ske på Oxelvägen finns en risk för dubbelparkering vilket försämrar framkomligheten för kollektivtrafiken. Alternativet att placera hämtning och lämning på den nya lokalgatan skulle innebära att lokalgatan behöver breddas ytterligare vilket får till följd att förskolans gård krymper. Det finns dock en risk att lokalgatan ändå används för hämtning och lämning vilket kan försvåra personalens tillgång till parkeringsplatserna.

Oxelvägen är inte utpekat som transportled för farligt gods men mängden trafik förbi förskolan på Oxelvägen kommer att öka i och med utvecklingen av hela Älta centrum. Eftersom förskolan planeras intill vägen är det mycket viktigt att vägen till och från förskolan blir säker.

Förskolans placering i närheten av Älta centrum gör den tillgänglig för stora delar av kommunen. Dessutom medger detaljplanen att gång- och cykelbanan invid förskolan kan

breddas, vilket förbättrar tillgängligheten för fotgängare och cyklister till och förbi förskolan. Förskolans placering begränsar Oxelvägens framtida bredd vid platsen till att maximalt kunna bli cirka 17,5 meter.

Mindre sprängning mot skogsområdet i syfte att anlägga ny lokalgata får konsekvenser för mötet mellan den öppna grönytan och hällmarksterrängen väster om planområdet. Området kopplas dock främst samman med skogen genom en stig som går direkt söder om planområdet, och som inte bedöms påverkas av planförslaget.

Boende i de intilliggande bostadshusen kan idag passera över den grönyta där förskolan planeras. Möjligheten till att korsa grönytan begränsas eftersom förskolans gård kommer att omgärdas av staket och bullerskyddsskärm.

Buller

Om de bulleråtgärder som föreslås utförs kommer förskolegården få en godtagbar ljudmiljö enligt intentionerna i aktuella vägledningar. För att säkerställa att nivåerna innehålls regleras bullernivåerna med planbestämmelse samt att planen möjliggör föreslagna bulleråtgärder.

Förutom trafikbullerpåverkan på förskolemiljön kan även den föreslagna verksamheten påverka sin omgivning. Tillkomsten av en förskola medför en viss ökning av fordonstrafik i samband med hämtning och lämning av barn. Installationer på förskolan kopplat till verksamhetens drift och byggbuller under byggskedet är andra ljudkällor.

Ljud från lekande barn på förskolans gårdsytor är svårt att räkna på. Bullerutredningen uppskattar nivåer på 60-65 dBA ekvivalenta ljudnivåer och 75-85 dBA maximala nivåer vid fasad på närmaste bostadshus. I normalfallet kommer förskolan höja ljudnivåerna endast under dagtid. De antagna nivåerna från barnlek på förskolegården dämpas schablonmässigt cirka 30 dBA av bostadshusfasaden vilket gör att nivåerna hamnar nära det allmänna rådet om 30/45 dBA i inomhusmiljön. Detaljplanen medger också bullerskärmar eller andra åtgärder som vid behov kan placeras vid plangräns eller vid lekytor. Ljudnivåer från verksamheten regleras inte i planförslaget eftersom ljudet av lekande barn utgör ett naturligt inslag i den offentliga miljön.

Kulturmiljö och landskapsbild

Det öppna och breda gaturummet vid platsen kommer att förändras i och med förskolans placering. Den luftiga och karaktäristiska bebyggelsebilden påverkas av byggnaden. 60-talets stadsplaneideal, i detta fall stora huskroppar som utropstecken i landskapet, kommer delvis att förlora sin stringens. Förskolans placering på den tilltagna gräsytan mellan husen gör det rådande stadsplaneringsidealet i området, ”hus-i-park”, mindre läsbart. Byggnadens placering invid gatan och tillskapandet av en entré mot Oxelvägen avviker också från rådande stadsplaneringsidealet i området.

Det är viktigt att förskolan antingen avviker, exempelvis i form och uttryck, från karaktärsskapande egenskaper hos Stensös bostadsbebyggelse eller att byggnaden stärker den särprägel som finns i området. Material, färg och form bör både stärka förskolans egen identitet och förhålla sig till den befintliga bebyggelsens karaktär. Genom naturnära färger och väl avvägda materialval i såväl förskolans fasad som på bullerskyddsskärmarna mot Oxelvägen, på mindre komplementbyggnader samt i lekmiljön utomhus kan den befintliga bostadsbebyggelsens värdebärande egenskaper respekteras och konsekvenserna för kulturmiljön minska. Den nuvarande gräsytan förblir delvis obebyggd men integreras med verksamheten och blir gårdsyta. Det innebär att en stor del av ytan omvandlas från utedränering till förskolegård för barnen.

Natur

Där byggnaden föreslås placeras behöver några träd fällas. Mindre sprängning av berg mot skogsområdet i väster krävs för att bredda den befintliga gång- och cykelvägen till en lokalgata med temporär vändplan. Det kan medföra att ytterligare träd behöver tas ner. Större delen av planområdet lämnas dock obebyggt och på förskolans gård kommer de befintliga träden som sparas att utgöra ett viktigt inslag för bland annat variationen i landskapet samt möjligheten till avskildhet och skugga för barnen. Skogsområdet väster om planområdet kommer att nyttjas mer flitigt än idag i och med förskolan.

Planförslaget bedöms inte innebära några större negativa konsekvenser för naturvärden eller för växt- och djurliv. Planförslaget ger snarare möjlighet till nyplanteringar på förskolans gård som kan gynna den biologiska mångfalden.

Miljökvalitetsnormer

Utifrån dagens trafik- och luftföroreningsnivåer bedöms miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Genomförd plan bedöms inte heller motverka att normerna ska kunna klaras eftersom förutsättningarna för gång- och cykeltrafik som alternativ till att använda bil är goda. Om luftföroreningsnivåerna är lämpliga för barn har inte utretts särskilt. Utifrån dagens nivåer bedöms dock lokaliseringen vara jämförbar (eller bättre) med andra lokaliseringar i stadsmiljö.

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms klaras efter genomförd plan. Den relativt begränsade ytan som hårdgörs begränsas ytterligare genom planbestämmelse om genomsläpplig yta. Planbestämmelser kommer inte kunna införas som reglerar all dagvattenhantering inom planområdet men Nacka kommunens dagvattenriktlinjer ska tillämpas vid genomförandet av planen. Det innebär att ytterligare åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten utöver det som beskrivs i planen vidtas vid behov. Vattnet kommer dessutom anslutas till kommande dagvattenlösningar innan det når recipienten Ältasjön.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Antalet bilresor till och från platsen kommer att öka. Genom att förskolan planeras i nära anslutning till befintliga bostadsområden och nära busshållplatser kan dock en stor andel av

resorna till och från platsen ske med andra transportsätt än bil. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Oxelvägen, i linje med kommunens mål att uppmuntra hållbara transportsätt. En viss grönyta tas i anspråk för förskolan och för den nya lokalgatan. En stor del av ytan förblir dock obebyggd utegård. För att minska exploateringens miljöpåverkan föreslås flera åtgärder vad gäller dagvattenhantering och planbestämmelser skyddar större träd och mark på gården från att hårdgöras.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför investeringar för kommunen i form av markköp från Wallenstam och tillhörande fastighetsbildningskostnader, i syfte att uppföra förskolan. Kommunen förvarvar även delvis mark av Wallenstam för utbyggnad av den nya lokalgatan och för att möjliggöra en breddning av Oxelvägen. Detaljplanen medger att Oxelvägen kan byggas om, vilket innebär en större kommunal investering på sikt. De kommunala investeringar som görs i och med utbyggnaden av förskolan är ett led i att möjliggöra för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum vilket innebär en förbättrad miljö för Ältaborna och intäkter för kommunen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget förutsätter att nuvarande fastighetsägare Wallenstam AB, säljer marken som planläggs som kvartersmark för förskolan till Nacka kommun. Även de delar av fastigheten Älta 24:2 som planläggs som allmän plats för den nya lokalgatan och Oxelvägens breddning förvarar Nacka kommun från Wallenstam AB. Markförvärvens regleras i avtal. Se mer under ”Så genomförs planen / Fastighetsrättsliga åtgärder”.

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.

Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes november 2016
Granskning	genomfördes mars-april 2017
Kommunfullmäktiges antagande	september 2017
Laga kraft	oktober 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras

rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

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

Nacka kommun kan komma att bygga ut och driva förskolan i egen regi alternativt överläta detta till en extern exploater. Kommande exploater ansvarar för kvartersmarken inom nuvarande fastighet Älta 24:2. Det innebär också att kommande exploater ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av parkeringsplatser tillhörande förskolan.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet har upprättats mellan planenheten och kommunens enhet för fastighetsutveckling. Ytterligare avtal för att reglera ansvaret för utbyggnad av kvartersmarken/förskolan kan tillkomma med den aktör som avser att bygga ut och driva förskolan. Om kommunen väljer att anvisa kvartersmarken/förskolan så kan det ske genom marköverlåtelse alternativt tomträttsupplåtelse.

Nacka kommun tecknade under hösten 2015 ett ramavtal med Wallenstam AB gällande utvecklingen inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Wallenstam AB är idag ägare till fastigheten Älta 24:2 inom planområdet. Enligt ramavtal tecknat 2015 (dnr: KFKS 2016/100-050-1) mellan Wallenstam AB och Nacka kommun ska mark avsedd för ny förskola överlätas från Wallenstam AB till Nacka kommun för ett marknadsmässigt pris. Överlåtelse av kvartersmarken/förskolan och allmän plats samt hantering av befintliga ledningar kommer att regleras i avtal mellan Nacka kommun och Wallenstam AB. Avtalet avses vara undertecknat och beslutat i samband med att denna detaljplan antas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning krävs för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. En ny fastighet ska bildas för den yta som planläggs som kvartersmark inom vad som idag tillhör Älta 24:2. Den yta som planläggs som allmän plats ska införlivas i fastighet Älta 10:1, oavsett vilken fastighet ytan idag tillhör.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar avskiljande av kvartersmarken för förskola från Älta 24:2, bildande av servitut för Älta 24:2 över styckningslotten samt marköverföring av allmän platsmark från Älta 24:2 till Älta 10:1.

Under grönytan, den yta som föreslås vara förskolans gård, går befintliga vatten-, spillovatten- och dagvattenledningar som försörjer det närliggande bostadshuset sydväst om förskolans gård. Ledningarna går från kommunens servis i Oxelvägen till bostadshuset, under den tilltänkta gården. Ett servitut ska bildas för att säkerställa Älta 24:2:s rätt till bibehållande, tillträde, tillsyn och förnyelse av dessa ledningar. Servitutet bildas till förmån för Älta 24:2 och belastar den blivande skolfastigheten. Servitutet regleras i avtal. I plankartan illustreras ledningarnas ungefärliga läge.

Tekniska åtgärder

I samband med Nacka kommuns projektering av förskolan studeras bland annat utformning av personalparkering, gård och bullerskyddsskärm, dagvattenlösningar, val av uppvärmning och avfallshanteringssystem. I samband med projekteringen av den nya lokalgatan studeras exempelvis placering av ledningar för framtidens försörjning till området, lämplig höjdsättning, placering av nya belysningsstolpar, sprängning av berg och utformning av vändplan. I samband med projekteringen studeras också hur förskolans entré möter Oxelvägen innan Oxelvägen på sikt ska byggas om. Utbyggnad av lokalgata och förskola samordnas.

Ekonomiska frågor

Det ekonomiska ansvaret för planarbetet regleras i det detaljplaneavtal som upprättats mellan planenheten och kommunens enhet för fastighetsutveckling.

Överlätelse av kvartersmark samt mark för ändamål allmän plats från fastigheten Älta 24:2 ska ske på marknadsmässiga villkor.

Kommunen står för framtidens drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Fastighetsägaren till kvartersmarken ansvarar för utbyggnad och framtidens drift och underhåll av samtliga byggnader och anläggningar som planeras uppföras och iordningställas.

VA-anslutningsavgift

Fastigheter som ansluts till Nacka vatten och avfall AB:s nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Plankostnaden regleras i avtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder med mera svarar Nacka kommun i egenskap av blivande fastighetsägare. Nacka kommun ansvarar även för fastighetsbildningskostnader hänförla till den allmänna platsmarken. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar endast mark som ägs av Wallenstam AB respektive Nacka kommun. Wallenstam påverkas i och med att de äger nästan all mark inom planområdet. Wallenstam är dock väl informerade om detaljplanens innehåll och utformning. Befintligt flerbostadshus inom fastigheten Åta 24:2 angränsar till planområdet och förskolans gård.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Martin Håkansson	projektledare	exploateringsenheten
Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Robert Ervid	projektledare	fastighetsutveckling
Matilda Sahl	projektledare	exploateringsenheten
Åsa Dahlgren	plansamordnare	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Hanna Helsing	projektledare väg	enheten för anläggningsprojekt
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten

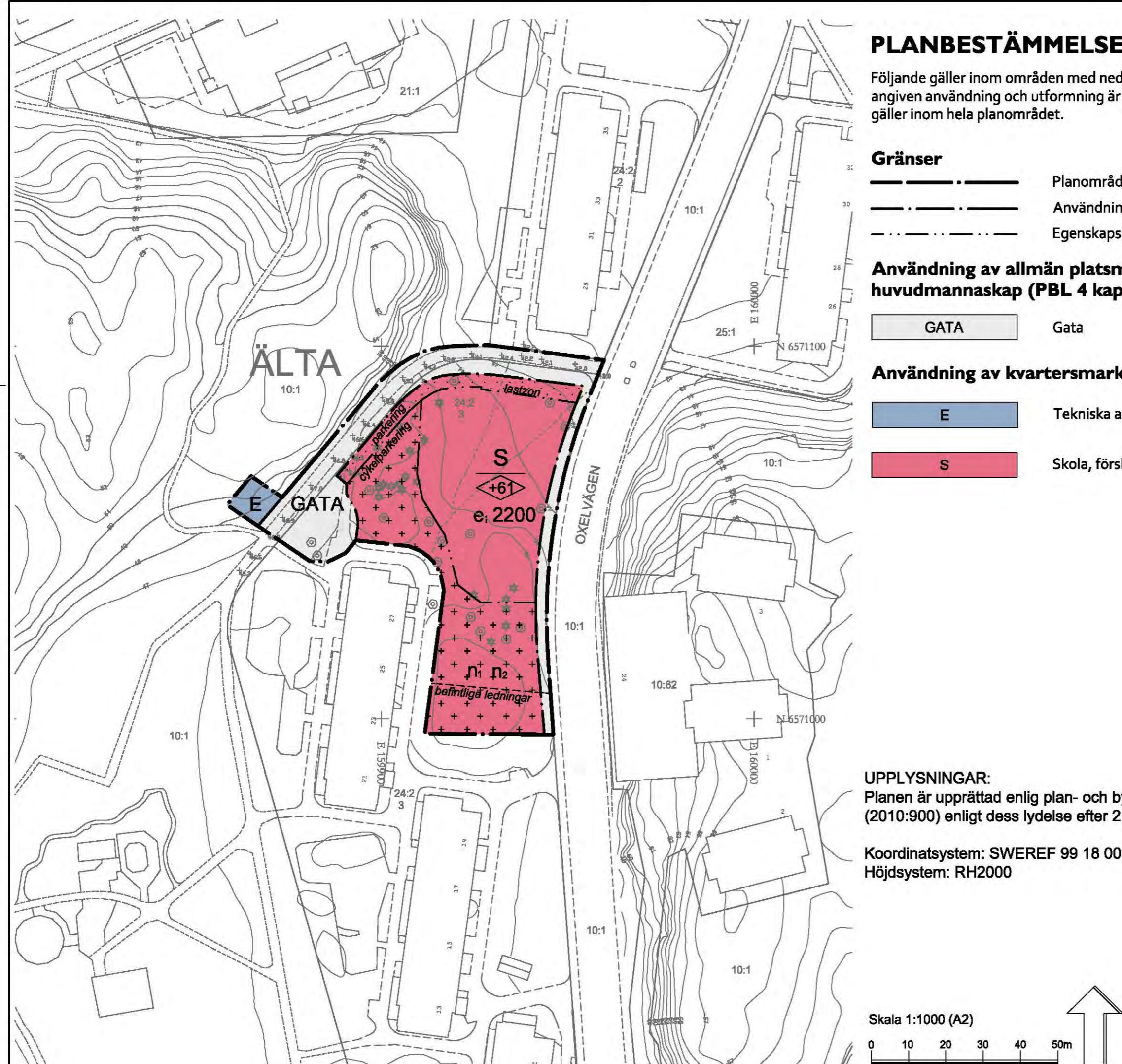
Övriga:

Sven Staiger	arkitekt	Scharc Arkitektur
Karolina Lorentzi	arkitekt	Tengbom

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt


TECKENFÖRKLARING

Grundkarta	
Kommungräns	+
Fastighetsgräns	—
393:10 Fastighetsbeteckning	
GA Gemensamhetsanläggning	
SV Servitutsområde	
L Ledningsrätsområde	
Vägkant	
GO-bana	
Stig	
Plank, staket	
Mur	
Stödmur	
Häck	
Höjdkurvor, höjdtext	
Husliv innätt bostadshus	☒
Husliv innätt industri- eller verksamhetsbyggnad	☒
Husliv innätt komplementbyggnad	☒
Takdot karterad byggnad från primärkartan	☒
Skärmstak	☒
Trappa	☒
Träd	☒
Markhöjd	+27

Grundkarta: Förskola Oxelvägen, Älta Centrum
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Kartan är producerad av Fredrik Josefsson
Kontrollerad av Karl Engström

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA Gata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

E Tekniska anläggningar
S Skola, förskola

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e. 0000 Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0,0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

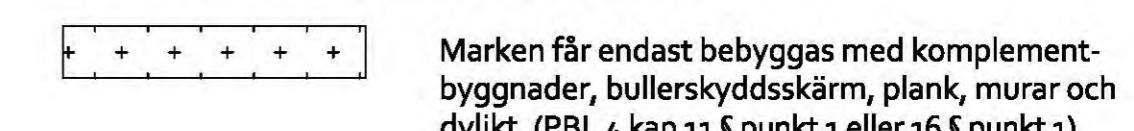
Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 150 kvadratmeter. Högsta tillåten nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

- n₁ Ädellövträd och tallar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n₂ Minst 50 % av egenskapsytan ska vara genomsläplig och får inte hårdgöras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivån på lektioner inte överstiger 50 dBA dynsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00.
- trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samling och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl 06.00-18.00. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)



Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, bullerskyddsärm, plank, murar och dylik. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

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

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

Inom område betecknat med n₁ krävs marklov för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonen på ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov får ges om det finns särskilda skäl, till exempel risk för liv och egendom. (PBL 4 kap 15 §)

Illustration

parkerings

Illustrationstext

Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING
**Detaljplan för
förskola vid Oxelvägen
del av Älta 24:2 och Älta 10:1
i Älta, Nacka kommun**

Standardförfarande
Planenheten
Upprättad februari 2017, justerad maj 2017

Nina Åman
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN

Antagen av KF

Laga kraft

Till planen hör:
Planprogram
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2016/533
Projektnr. 9630

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av markanvisningsavtal för Parkeringshuset i Orminge och godkännande av moderbolagsborgen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna överlåtelse av markanvisningsavtal avseende del av Orminge 60:1 från Gotska Fastighets AB till Orminge Entré AB samt godkänna av Gotska Fastighets AB utställd moderbolagsborgen.

Sammanfattning

För att förenkla administration och uppföljning har Gotska Fastighets AB startat upp ett dotterbolag, Orminge Entré AB, som ska arbeta med markanvisningen av det planerade handels- och parkeringshuset i Orminge centrum. Gotska Fastighets AB har därför överlätit sina rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet till Orminge Entré AB och begärt att kommunen ska godkänna överlåtelsen.

Gotska Fastighets AB har (i egenskap av moderbolag) ställt ut en borgen som säkerhet för Orminge Entré AB:s förpliktelser enligt markanvisningsavtalet. Gotska Fastighets AB bedöms ha god kreditvärighet och bedöms kunna ställa betryggande säkerhet för Orminge Entré AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt markanvisningsavtalet.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade att ingå ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1. den 8 maj 2017, § 151. Avtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den markanvisning av det kommande handels- och parkeringshuset som planeras i Orminge centrum. Markanvisningsavtalet tecknades med Gotska Fastighets AB.

Gotska Fastighets AB arbetar med specifika projektbolag som ska dedikeras till respektive projekt. Detta för att förenkla administration och uppföljning. Gotska Fastighets AB har nu startat upp Orminge Entré AB, ett helägt dotterbolag till Gotska Holdings AB, som i sin tur ägs av Gotska Fastighets AB.

Godkännande

Enligt markanvisningsavtalets § 14 får avtalet inte överlätas på annan utan kommunens,



genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Gotska Fastighets AB har nu ansökt till kommunen om att erhålla medgivande om överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet till Orminge Entré AB, bilaga 1.

Genom att godkänna överlåtelsen av rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet från Gotska Fastighets AB till Orminge Entré AB utträder därmed Gotska Fastighets AB som part i markanvisningsavtalet och Orminge Entré AB ikläder sig ensam samtliga förpliktelser enligt markanvisningsavtalet. Åtagandena enligt avtalet åsyftar erläggande av plankostnader enligt §5 samt handpenning och köpeskilling enligt §11. Gotska Fastighets AB bedöms ha god kreditvärighet och bedöms kunna ställa betryggande säkerhet för Orminge Entré AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt markanvisningsavtalet.

Säkerhet

Enligt tidigare markanvisningsavtal har det inte utställts någon säkerhet för fullgörande av Gotska Fastighets AB:s skyldigheter och viten enligt avtalet, utan en ekonomisk granskning av Gotska Fastighets ekonomi och genomförandeförmåga gjordes vid utvärderingen inför tilldelning av markanvisningen. Orminge Entré AB är ett nystartat projektbolag och Gotska Fastighets AB föreslås därför ställa en moderbolagsborgen som säkerhet för Orminge Entré AB:s åtaganden, bilaga 3.

Föreslagen moderbolagsborgen innebär att Gotska Fastighets AB går i borgen såsom för egen skuld för Orminge Entré AB:s rätta fullgörande enligt markanvisningsavtalet och tillhörande avtal. En ny kreditvärdering har gjorts av Gotska Fastighets AB och upplysningscentralens riskprognos visar att Gotska Fastighets AB har en god riskklass (klass 3) och bolaget bedöms ha en god genomförandeförmåga. Borgensåtagandet bedöms därmed utgöra fullgod säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelse av markanvisningsavtalet till det nya bolaget bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser, då överlåtelsen inte medför några nya ekonomiska åtaganden eller förändrade intäkter för Nacka kommun.

Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller Orminge Entré AB:s fullgörande av sina förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Ansökan om överlåtelse av markanvisningsavtal
2. Avtal mellan Gotska Fastighets AB och Orminge Entré AB
3. Moderbolagsborgen utställd av Gotska Fastighets AB
4. Markanvisningsavtal för Parkeringshuset i Orminge



Ulf Crichton
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare/Projektingenjör

Kommunstyrelsen

Stockholm den 27 juli 2017

Nacka Kommun
Granitvägen 15
131 81 Nacka

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtal

Mellan Nacka kommun, org nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, ("kommunen" och Gotska Fastighets AB, org.nr. 556648-9272, har den 10 maj 2017 träffats markanvisningsavtal för del av fastigheten Orminge 60:1, KFKS 2017/572-1 (§151) ("Markanvisningsavtalet").

Gotska Fastighets AB önskar överläta rättigheterna och skyldigheterna i Markanvisningsavtalet till Orminge Entre AB, org nr 559112-9266, som är helägt dotterbolag till Gotska Holding AB som i sin tur ägs av Gotska Fastighets AB. Mot bakgrund av detta önskar Gotska Fastighets AB att följande överenskommelse, enligt bilaga "Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet", träffas.

Med vänlig hälsning

Gotska Fastighets AB

Anders Dahlström

Bilagor

- Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet

Överlåtelse av markanvisningsavtal

Bakgrund

Mellan Nacka kommun, org nr 212000-0167, ("Kommunen") och Gotska Fastighets AB, org.nr. 556648-9372, har den 10 maj 2017 träffats Markanvisningsavtal för del av fastigheten Orminge 60:1, KFKS 2017/572-1 (§151), ("Markanvisningsavtalet").

Gotska Fastighets AB önskar överläta rättigheterna och skyldigheterna i Markanvisningsavtalet till Orminge Entre AB som är helägt dotterbolag till Gotska Holding AB som i sin tur ägs av Gotska Fastighets AB. Mot bakgrund av detta träffar Parterna följande överenskommelse om överlåtelse av Markanvisningsavtalet.

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet

1. Parter

Gotska Fastighets AB, 556648-9372, nedan "Gotska".

Orminge Entre AB, 559112-9266, nedan "Orminge Entre".

Benämns gemensamt nedan "Parterna".

2. Överlåtelsen

Gotska överläter härmed samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet till Orminge Entre.

Gotska utträder därmed som part i Markanvisningsavtalet och Orminge Entre ikläder sig ensam samtliga förpliktelser enligt Markanvisningsavtalet

3. Villkor

Överlåtelsen enligt detta avtal är villkorad av att kommunen senast den 31 oktober 2017 skriftligt medgiver att Markanvisningsavtalet äger överlätas på Orminge Entre samt att Kommunen istället godkänner att Gotska går i borgen så som för egen skuld (proprieborgen) för Orminge Entres rätta fullgörande av sina skyldigheter och viten enligt Markanvisningsavtalet och tillhörande avtal.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna erhållit varsitt och Kommunen ett exemplar.

Stockholm den:

Gotska Fastighets AB

X

Anders Dahlström

Stockholm den:

Orminge Entre

X

Anders Dahlström

Nacka den:

Nacka kommun

X

X

Moderbolagsborgen

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Gotska Fastighets AB, org. nr. 556648-9372 (**Borgensmannen**) till förmån för Nacka kommun, org. nr. 212000-0167 (**Kommunen**).

I. Bakgrund

Mellan Kommunen och Borgensmannen har ett markanvisningsavtal ingåtts den 8 maj 2017 ("Markanvisningsavtalet"). Orminge Entré AB, org. nr. 559112-9266, har sedan dess startats upp som ett dotterbolag till Borgensmannen ("Exploatören").

Med anledning av detta har Gotska Fastighets AB framfört önskemål till Kommunen om att överläta alla rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet till Orminge Entré AB.

2. Borgensåtagande

Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen, såsom för sin egen skuld (proprieteborgen), för Exploatörens ekonomiska åtaganden enligt Markanvisningsavtalet.

Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen ett mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Markanvisningsavtalet.

3. Giltighetstid

Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgemannens undertecknande av denna moderbolagsborgen till dess att Exploatören uppfyllt alla sina åtaganden enligt Markanvisningsavtalet, dock som längst till 15 maj 2019 om parterna inte kommer överens om annat.

Eventuella krav under denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen senast per den sista dagen för Moderbolagsborgens giltighet. Om krav har framställts inom rätt tid ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga av sina skyldigheter enligt denna moderbolagsborgen.

4. Framställande av krav

Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid första anfordran, förutsatt att Kommunens krav framställs enligt vad som anges nedan.

Kravet ska ange det preciserade belopp som kravet avser och de omständigheter på vilka kravet grundas, samt åtföljas av följande dokument:

- En kopia på Moderbolagsborgen
- En kopia av den förfallna och obetalda faktura som kravet avser.

Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

5. Överlåtelse

Denna Moderbolagsborgen får inte överlätas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga medgivande.

6. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till denna Moderbolagsborgen ska upprättas skriftligen och undertecknas av Borgensmannen och godkännas av Kommunen.

7. Tvist

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

Denna Moderbolagsborgen har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen har erhållit.

Stockholm,

Gotska Fastighets AB

Anders Dahlström

Mellan Nacka kommun ("Kommunen"), och Gotska Fastighets AB (org.nr. 556648-9372), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

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

1 § Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på del av fastigheten Orminge 60:1 som markeras med röd linje på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

Under september och oktober 2016 genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut en exploater till dela ensamrätt att förhandla med Kommunen om förvärv av Området. Bolaget presenterade det vinnande anbuden och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplanläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för markgenomförandeavtal ("**Markgenomförandeavtalet**"), bilaga 3, och kommande avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("**Överlåtelseavtalet**").

I samband med att Området överläts till Bolaget kommer parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

3 § Markanvisning och giltighet

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

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

Parterna ska ingå Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast två år från undertecknande av detta avtal. Om en sådan överenskommelse inte har



träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla för denna markanvisning.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder, handel samt parkering. Flera bygg Herrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- d) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i planprogrammet för Orminge centrum, bilaga 4.
- e) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploater och intressenter.
- g) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.
- h) Bolaget ska följa samliga villkor för markanvisningen enligt anbudsinvitacionen (KFKS 2016/700-1), bilaga 5.
- i) I anbudsinvitacionen beskrivs ytterligare cirka 450 kvadratmeter mark som ingår i fastigheten Orminge 58:1 som ägs av AB Fortum Värme. Den avsedda markytan ska erbjudas Bolaget som en del av markanvisningen, förutsatt att den avsedda marken förvärvas från AB Fortum Värme. Kommunen ska verka för att avtal om markförvärv upprättas innan detaljplanens antagande.
- j) Markgenomförandeavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- k) Parterna ska ingå avtal avseende infartsparkering i all väsentlighet enligt de villkor som framgår av utkast till avtal avseende infartsparkering, bilaga 6. Avtalet ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Parterna är överens om att parkeringsavgiften enligt § 7 i nämnda utkast till avtal ska sättas till maximalt 30 kronor per dag.
- l) Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).



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

9 § Kommunikation

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

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

10 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

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

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

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

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



5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

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

Kostnader för planarbetet och för generella utredningar som samtliga fastighetsägare inom planområdet har nyttja av ska fördelas på planområdets fastighetsägare/exploatörer utefter byggrätter i Detaljplanen. Bolagets preliminära andel planerade byggrätter inom Detaljplanen utgör 16,3% och den löpande faktureringen kommer därför att avse 16,3% av kostnaderna för framtagandet av Detaljplanen. En preliminär budget för detaljplanearbetet redovisas i bilaga 9. Fakturering sker löpande var tredje månad.

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

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

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande. Erlägger Bolaget inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

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

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 7. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast den 31 december 2018.

7 § Förlängning

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

8 § Samordning

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

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

11 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till 6 000 kvadratmeter ljud BTA för bostäder, 3 000 kvadratmeter för handel samt 400 platser för infartsparkering. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljud BTA definieras närmare i bilaga 8.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** (7 000) kronor per kvadratmeter ljud BTA för bostäder, samt 3 000 kronor per kvadratmeter BTA för handel och 0 kronor per kvadratmeter BTA för parkering, inom Området.

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

Den köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 1 oktober 2016 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

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

A = pris kronor/kvadratmeter ljud BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

B = 7 000 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljud BTA för bostäder vid Värdetidpunkten),

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

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

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadvis med ett värde motsvarande konsumentprisindex (KPI) med basmånad oktober 2016. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

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

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

12 § Övriga kostnader

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

13 § Ändringar och tillägg

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

Om förutsättningar för byggrätt angiven i anbudsinvitacionen saknas eller avsevärt minskas enligt den riskutredning som utgör planeringsunderlag för detaljplanen, kan markanvisningens förutsättningar enligt detta avtal omförhandlas och ändringar av eller tillägg till detta avtal göras.

14 § Överlätelse

Detta avtal eller rättighet eller skyldighet enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan part. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

15 § Twist

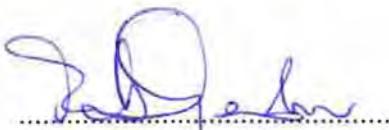
Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

* * * * *

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

Nacka den 15 maj 2017

För Nacka kommun



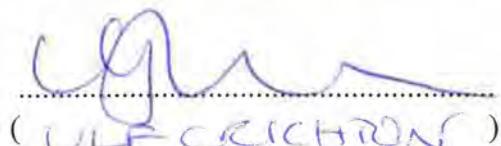
(HANS GERDA)

5 april 2017

För Gotska Fastighets AB



(Anders Dahlström)



(ULF CRICHTON)

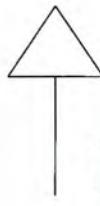
Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen,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

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets tävlingsförslag inklusive anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Planprogram Orminge centrum
5. Anbudsinbjudan
6. Avtal avseende infartsparkering
7. Tidplan för detaljplanearbetet
8. Definition av ljus bruttoarea
9. Budget för Detaljplanearbetet



BILAGA 1



N

Primärkarta, Markanvisning Parkeringshuset, Orminge, Nacka kommun

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

6 4



BILAGA 2

Anbudsmall

Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud

Pris per ljus BTA bostad	7 000 kr/kvm
Pris per BTA handel	3 000 kr/kvm
Pris per BTA parkering	0 kr/kvm
Bolag	Gotska Fastighets AB
Organisationsnummer	556648-9372
Kontaktpunkter	Anders Dahlström/070-2879975
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	Gotskas anbud A3 skisser
Underskrift av behörig firmatecknare (med namnförtydligande)	 Anders Dahlström



GOTSKA

281

Anbud
**Orminge
Parkerings
huset**

Nacka kommun

BO - ATA - LEVA

Projektet - en kort summering



Göteborg önskar att utveckla parkeringshuset i Orminge till ett attraktivt område som består av handel, restaurang, kontor och parkeringshus och bostäder. Vi kommer inte att hänga promenad på kvalitet, designflufflighet samt hyresgård utan, där vi räcker hyresgäster till den kommersiella delen med omring.

GENOM ATT UTÖKA urbudet med en intressant blandning av hyresgäster så kommer vårt projekt att underlätta för de boenden runt Orminge att stanna kvar i Orminge centrum. Vara ledord i projektet är: BO – ATA – LEVA.

Människor ska stanna kvar i Orminge för att ata gott, bo bra och leva sunt och i en miljö som är av hög standard. Detta som alternativ till för att åka in till andra handelsplatser för att uppleva intressant mat och shoppingupplevelser eller för att arbeta.

Vi tror att människorna som bosätter sig i och runt Orminge gör detta för att de uppskattar naturen runt Nacka. Därför vill vi öka förutsättningarna för befolkningen runt Orminge att bo bra, ata gott och helt enkelt kunna välja att vara kvar i området.

BOSTAD HANDEL KONSUMTION HÄLSOVÅRD KONTOR

I en tid då mer och mer handlas på nätet så ställs större krav på de fysiska butikerna. Trivselhöjd i en butik blir mer och mer väsentlig och utbildet som butikerna erbjuder kunderna blir viktigare och viktigare. I detta projekt så ser vi två möjliga varianter av hyresgårtssammansättning. Vår ambition är att skapa ett attraktivt bostadshus där huset utformas i 16 våningar varav de två första våningarna över mark erbjuder en takhöjd på ca 4,5-5 med innehåll av ekologisk handel, restaurang, café samt kompletterande butiker som säljer produkter inom jakt/iske/intid, cykel hälsokost mm. Huset ska erbjuda kontor med upplöppning och massage- och friskvård. I och med kontorsmöjligheter så erbjuds de boenden runt Orminge att itanna kvar i området där framtidens kontor erbjuds.

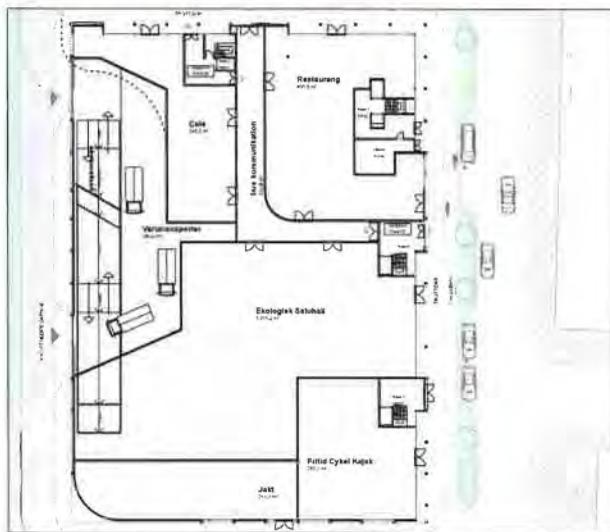


Orminge Parkeringshuset

BOTTENVÄNING - alternativ #1

I detta alternativ vill vi dela upp bottenväningen i mindre enheter. Vi tänker oss att hyresgästerna skall vara en sammansättning som intarlar sig både mot ekologiskt tänkande men också mot fritidsliv. I detta alternativ skall kunderna, och då speciellt pendlarna, kunna besöka projektet och handla med sig färdig mat, bra råvaror eller helt enkelt sätta sig och beställa mat från menyen. Till detta så skall det finnas hyresgäster som säljer nischade fritidsprodukter. Vårt förslag till hyresgäst mix är följande:

SOM ALTERNATIV #1 så är vårt förslag att ansläcka av hyresgäster till den kommersiella delen ska kunna erbjuda hållbara produkter dvs produkter som värnar om miljön. Exempel på dessa hyresgäster är Urban Deli, Kajsa Varg, Renée Voltaire, Paradiset. Gemensamt för dessa är medvetenhet om att mat och transporter har en miljöpåverkan. Dessa företag planerar sina långväga transporter genom samköp, undvika flyg och fraktar hellre med båt. Dessa företag vill inspirera till en miljösnill vardag genom att äta mer grön mat. I butikerna kan kunderna köpa mat som tillverkas dagligen med hållbarhet som fokus. Pendlarna kan enkelt komma in i butiken och hämta mat hem till middagsbordet. Detta förslag inbörder att hyresgästerna nischar sig här inom vissa segment, detta för att klara den tuffa konkurrensen båle via näthandeln men också via konkurrentrande handelsplatser. Vi tror att vårt val av hyres-



Sammantsättning av hyresgäster till bottenvåning - alt #1

YTA	BRANCHO	TYP AV HYRESGÄST
1 175 kvm	Saluhall, ekologiskt	Kajsa varg, Urban Deli
464 kvm	Restaurang	Olearys, Vapiano
290 kvm	Cafe	Gateau, Waynes coffee
192 kvm	Apotek	Naturapotek
250 kvm	Fritid, cykel, kajak	Cykloteket
206 kvm	Jakt/fiske	Jaktia
81 kvm	Kontor	
163 kvm	Inre kommunikationer	

gäster kommer att erbjuda kunderna det där lilla extra som bidrar till att kunderna kanske stannar i Orminge istället för att ta bilen för att kora till en annan handel destination.

Ekologisk matvarubutik

Här ska kunderna kunna mata en bit mat, tar ett glas vin och en charkbricka, skriva inköpslistan sippandes på en kramig latte, för att sedan inhändla ostar, färsk fisk, grönsaker och mejeriprodukter till hemmamiddagen. Kunderna ska enkelt kunna inhändla sin middag från en årdigmasdansk, eller vala en portionslåda med hederlig husrum. Detssamma gäller på lunchen. Förutom detta ska det finnas livsmedel med inriktning mot ekologiskt tänkande.

Naturapoteket

Människor uppskattar idag att uppleva mat. Att gå ur och åta är något som värdesätts högt. Vi vill här skapa en upplevelse i form av en intressant koncept som passar för hela familjen. Tex Olearys eller Vapiano tror vi skulle passa väl i i projektet.

Restaurang

Människor uppskattar idag att uppleva mat. Att gå ur och åta är något som värdesätts högt. Vi vill här skapa en upplevelse i form av en intressant koncept som passar för hela familjen. Tex Olearys eller Vapiano tror vi skulle passa väl i i projektet.

Café

Här kan vi tänka oss en caféverksamhet av hög klass tex Gateau. Gateaus affärsseite är att driva

broadbutiker där kunderna alltid kan lite på arbete för högsta kvalitet på produkter och bemötande.

Kontor

Likväl som vi tror att människor vill stanna i Orminge för att handla så tror vi att det finns en stor grupp som vill stanna i Orminge för att arbete. Vi kan här tänka oss att det finns ett behov att inrädda kontorsplatser med uppkoppling.

Övriga hyresgäster till den kommersiella delen tror vi kommer att bli Jakt/fiske/fritid, cykel, kajak.

Orminge Parkeringshuset

BOTTENVÅNING - alternativ #2



Som ett andra alternativ kan vi se framför oss att stora delen av bottenvåningen kommer att reserveras till en ny attraktiv livsmedelsbutik. Vi har fått in förfrågan från en välkänd livsmedelsaktör som har ett nytt attraktivt koncept där en saluhall ingår. Vi tror att denna yta skulle kunna passa just denna hyresgäst i kombination med några småbutiker som erbjuder en viss service som pendlarna efterfrågar.

I bottenvåningen ska kunderna och resenärerna, som anländer som pendlare, från övriga Nacka eller som boende i området kunna inhandla sina dagligvaror då de anländer vid knutpunkterna. Butiken ska erbjuda en variant av saluhall som gör shopping mer spännande och som passar in i dagens samhälle med ekologisk hållbarhet. För att erbjuda ett kompletterande urbud till kunderna så planeras vi mindre butiker till den nya dagligvarubutiken.

I båda alternativen så innebär det butiker med stora skytfönster mot huvudgatan som skapar en mer stadsliknande miljö med stora skyfönster.

Orminge Parkeringshuset

VÅNING 2

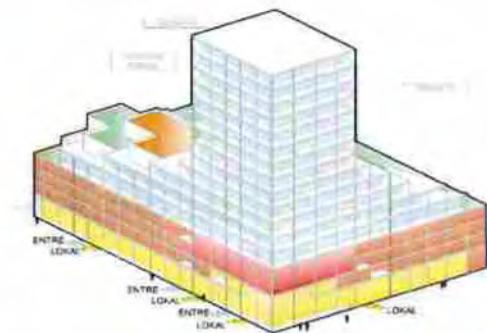
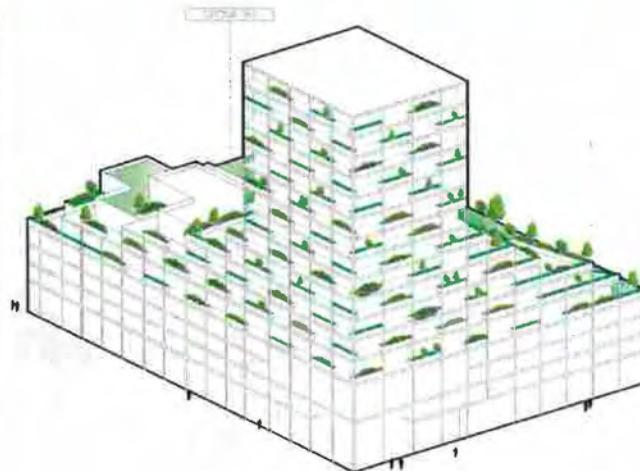
Sammantsättning av hyresgäster Våning 2		
Lounge	106 kvm	
Övernattningslägenhet	17 kvm	
Parkering	466 p-platser	



Orminge Parkeringhuset

Hållbara byggnader

För att bidra till ett miljöriktigt byggande och erhålla en låg energiförbrukning samt en mycket god inomhusmiljö, är projektets mål att byggnaden ska kunna certifieras enligt Swedish Green Building Council's miljöklassificering Miljöbyggnad Silver. Vårt planerade hus kommer då att minska energianvändningen samt miljöföroreningar. För att uppnå klassificeringen kommer byggnaden att byggas med större krav än att bara följa de lagkrav som finns.



Gotska Fastighets AB bygger, hyr ut, förvaltar och äger kommersiella fastigheter. Detta innebär att vi utvecklar fastigheter med fokus på Sverige där lång erfarenhet och gedigen kunskap om byggnation, handel och fastighetsutveckling har bidragit till starka referenser. Gotska är ett av få företag i Sverige som inriktar sig på utveckling och ägande av externa handelsfastigheter runt om på den svenska marknaden. Sedan 2014 så utvecklar Bolaget också bostäder med samma passion och givetvis ställer vi samma krav på bostäder som med handelsfastigheter dvs kundlöften ska infrias, kvalitet samt långsiktigt hållbara lösningar.



Gotska utvecklar

GOTSKA BILDADES 2005 och har idag sitt säte på Norrländsgatan i Stockholm. För att agera snabbt i en konkurrensutsatt bransch, är det viktigt för bolaget att vara flexibelt. Gotska köper därför hälften in externa konsultjänster istället för att anställa kompetens i form av arkitekt, ekonomi, byggare, jurister m.fl. Den dagliga verksamheten går ut på att utveckla verksamheten i form av initiering av nya projekt, hyrning av lokaler, förvaltning, projektledning och investeringsbeslut. Sedan starten 2004 har företaget skaffat sig flera starka referenser av färdigställda och pågående projekt av handelskaraktär men även ett framgångs-

rikt motionscenter i Stockholm. Dessa lokaler uppgår idag till ca 50,000 kvadratmeter med hyresintäkter motsvarande ca 70 mkr.

Att skapa inspirerande handelsplatser bottnar i att tänka på helheten - från sätjande arkitektur till spänande materialval och val genom tankr hyresgästsammansättning. Vi anser att en hög arkitektonisk nivå på en handelsplats i kombination med en intressant hyresgästmix leder till en ökad köplust och till att skapa mervärde för regionen. Gotska ser sig som en långsiktig ägare av fastigheter som vi utvecklar och vi har som ambition att kvarsta

som fastighetsägare och aktiv förvaltare av de projekt vi utvecklar och som passar in i vår fastighetsportfölj.

Vi har en tydlig idé att utveckla kommersiella fastigheter och bostadslägenheter i tiden. Det innebär att varje projekt projekteras i takt med tidens trender och innovationer, att tioplaner och budgeter hålls samt att projekt genomförs i ett gott samarbetsklimat.



Ekonomi

Bolaget har sedan starten för 11 år sedan stadigt vuxit till att idag vara ett stabilt utvecklingsbolag som har ett eget kapital motsvarande 150 mkr. Vars projekt redovisas i datorbolag som till 100% ägs av moderbolaget dvs Gotska Fastighets AB, org nr. 556649-9772. För att ge en sådan korrekt bild som möjligt har vi läst uppörta ett koncernbalansett på den 31 augusti 2016 som bifogas till detta arbets. Vi har också bifogat ett referensett från vår nuvarande samt vår kontaktperson på banken. Ytterligare bevis på ekonomi samt referenser efter förflyttan.

Arkitekt

Vi har valt Kirsh + Dereka Arkitekter till detta projekt. Arkitektkontoret har sitt säte i Stockholm. Kontoret grundades av John Kirsh och Despina Dereka 2011. De har gick samman efter att ha gjort individuella karriärer under ett decennium. Med olika erfarenheter skapar kontoret Unika mervärden för varje individuellt projekt. Kirsh + Dereka Arkitekter har erfarenheter från en mångfald olika uppdrag såsom bostäder, kontor, handel och stadsplanering. Hedvigenhet kring social-, ekonomisk- och energimässig hållbarhet är kontorets fokus. Efter många uppdrag med hyresrätter och studentbostäder har detta fokus utvecklats till slävlekärader. Att skapa attraktiva miljöer och byggnader med dessa grundvärden är den drivande kraften hos kontoret.

Referenser

Intill visar vi några av Gotska genomförda och pågående projekt. Vi bifogar en brochure på vårt senaste färdigställda projekt i Lidköping.

*Referent i Lidköping:
Kommunstyrelsens ordförande
Kjell Hedvall - tel 0510-77 00 00*

*Ansviglig markanvisningstörfragen
Richard Sånnok (numera Skara kommun)
- tel 0511-320 00.*

LIDKÖPING



HANINGE



2009 vann Gotska markanvisningstävlingen för Lidköpings nya handelsplats och genomförde ett innovativt och miljöcertifierat projekt som öppnade i april 2012. Anghagens handelsplats snäver väl in i ett område som tidigare bestod av industriområden, handel och bostäder. Bl.a. byggdes taket med så kallat sedumtak för minskad dagvattenavsmämning och ökat koldioxidutsläpp. Hyresgästerna består bl.a. av Coop Extra, Clas Ohlson, SOVA och Harald Növborg och skapar en mix som passar omgivningen på ett utmärkt sätt.

Anghagens handelsplats, som är byggd i enhet med GreenBuilding, har blivit en innovativ och mycket attraktiv handelsplats med stort fokus på detaljer i byggnation och miljö.

*Lokaler: 11 500 kvm
Typ av lokaler: Butiker, restaurang
Inflyttning: 2012*

KARLSKOGA



Modernt handelshus i två plan där Gotaka, på tidigare kommunal mark, färdigställt ett nyckelfärdigt gym för SATS, nordeus största gym, samt lokaler för Barnes Hus och Grizzly. Byggnaden har bästa exponeringsläge i centrala Haninge mellan Nynäshamnsgatan och Hantverkargatan.

*Lokaler: 4 000 kvm
Typ av lokaler: Träningscenter/butiker
Inflyttning: 2008*

Centrumbärs handelsplats i Karlskoga som erbjuder en bred och mycket stark blandning av butiker. Med sin närhet till Karlskoga centrum har handelsplatsen vita lisserat centrala Karlskoga och kraftigt utökat invånarnas möjligheter att konsumera sällanköpsvaror. Nähet till bussar, cykelvägar och bostadsområden. Exempel på hyresgäster är Översiktsbolaget, Skokanonen, Elgiganten, Netto, Expert, Team Sportia, Lekläden och DocMorris.

*Lokaler: 8 500 kvm
Typ av lokaler: Butiker, Café
Inflyttning: 2009 (etappvis)*

VÄSTERÅS



Paginande utveckling av cirka 60 000 kvm mark med inflyttning av första etappen hösten 2015. Området ligger i Frikänd utanför Västerås, och anses vara ett av Sveriges största handelsområden.

*Lokaler: 20 000 kvm
Typ av lokaler: Butiker/restaurant
Inflyttning: Från 2015*

*Hyresgäster:
Utbrytning pagar.*

TROLLHÄTTAN



Syftet var att bygga två attraktiva affärshus med arkitektoniska inslag av cederträ på attraktivt och andamässigt läge. Överby handelsplats som är placerat i den dynamiska trestadsregionen utanför Trollhättan, finns utmärkta förutsättningar för framgångsrisk handel för sällanköpskedjor som kedjorna BRI, DUKA HOME, TEAM SPORTIA, KVIK OCH HEMMA.

*Lokaler: 6 000 kvm
Typ av lokaler: Butiker
Inflyttning: 2006/07*



Anbud

Vi är tacksamma att kunna intkomma med följande anbud för exploatering av 6 222 kvm bostäder, 2 821 kvm handelsytor samt ett parkeringshus för minst 400 bilar.

Exploatör: Gotska Fastighets AB (eller projektbolag)
org nr.: 556648-9372

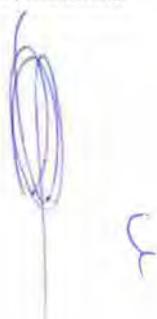
Prisidé: Bostäder kr/kvm ljud bta: 7 000 kr
Handel kr/kvm bta: 3 000 kr
Parkeringshus kr/kvm bta: 0 kr

Mark: ca 4 700 kvm

Övrigt: Vi upplever svårigheter att räkna på en tillfredsställande kalkyl då produktionskostnaden för garaget är oproportionerligt högt i förhållande till framtida intäkter.
Om Nacka kommun skulle uppskatta vårt förslag så önskar vi träffa Er för att diskutera förutsättningar till en mer sund ekonomi för oss som exploitör.

Stockholm den 20 oktober 2016

Anders Dahlström / vd Gotska Fastighets AB



Teknisk beskrivning installationer

Installationsteknik

Air handling system

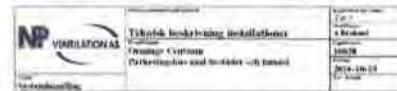
Värme

Lägenheter förses med till- och frånluftsventilation via centralt FTX-ventilationsaggregat placerat i flaktunn på yttertak höghusdel, uteluftsintag placeras så att god luftkvalitet säkerställs, inkområden från spisköper ansluts till ventilationsaggregat för återvinning, ventilationsaggregat i utförande med effektiv motströmsvärmeväxelar för hög verkningsgrad samt skilda luftströmmar, värmebatteri installeras i tilluftskanalsystem för säkerhetsställande av komforttemperatur. Tilluft tillförs lägenhet via dörr sovrum och vardagsrum. Frånluft tas via kontrollventiler från vätutrymmen, kläckammaren och spisköpor kök, spisköpor kök utförs med effektiv förceringsfunktion av luftflöde. Skydd mot brandgaspridning i lägenheter via skyddsmetod "Fläktar i drift", utförs med backsörföringsspjäll i tilluftssystem för varje lägenhet. Rökgasflakt installeras i trapphus.

Övriga lokaler som butiker och kontor försörjs av separat FTX-ventilationsaggregat med effektiv återvinning via motströmsvärmeväxelare, ventilationsaggregat placerat i flaktunn garageplan, Uteluftsintag placeras så att god luftkvalitet säkerställs. Ventilationsystem i utförande som VAV-system med behovsytat, ventilationsflöde via temperatur- och CO2-givare i varje enskild lokal, Komfortkyla med kylbatterier i kanalsystem för respektive lokal installeras, försörjning kyla via centralt placerad vätskekylmaskin med kylmedelskylare placerat på innergård/tak garage. Brändskydd via brandspärr i brandsälsgränser.

Garage pl 3-5 i utförande som öppet med ventilariong via självdrog.

Garage i källarplan ventilaras med separat ventilationsaggregat med motströmsvärmeväxelare och värmebatteri för temperaturhållning till frostfritt klimat, flödesstyrning via temperatur och kolmonoxidgivare. Separata fläktar för rökgas- ventilation.



Koncernredovisning

Gotska Fastighets AB
500648-0372

112)

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Nat	2016-01-01-	2016-01-01-
		2016-08-31	2015-12-31
Rörelseoms intäkter			
Nettoomsättning	8 841 143	24 517 491	
Förändring av lager av produkter i arbete, flödsgill varor och pågående arbete för annans räkning	8 778 523	-	
Övriga förelseintäkter	10 000	-	
	17 629 966	24 517 491	
Rörelseoms kostnader			
Fastighetskostnader	-10 737 819	-4 479 003	
Övriga externa kostnader	-2 775 861	-4 894 730	
Personalkostnader	-1 855 748	-1 772 969	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 600 486	-4 885 965	
Rörelsesresultat	660 050	8 484 824	
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	82 474 265	-	
Resultat från värdepapper och fördringar som är anläggningstillgångar	20 000	-	
Räntemäktar och liknande resultatposter	164 763	2 712	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 390 018	-3 518 350	
Resultat efter finansiella poster	61 929 062	4 969 186	
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	-	-1 026 062	
Årets resultat	61 929 062	3 943 124	

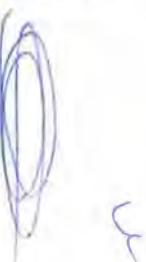
Gotska Fastighets AB
556648-0372

2016

Balansräkning - koncernen

	<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Goodwill	1 530 000		-	
	1 530 000		-	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	3 99 968 727		239 573 091	
Inventarier, verktyg och installationer	4 118 119		111 303	
	100 086 846		239 684 394	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar	8 51 066 021		8 935 546	
	51 066 021		8 935 546	
Summa anläggningstillgångar	152 682 867		248 619 940	
<i>Omsättningstillgångar</i>				
<i>Varulager m m</i>	<i>8 778 823</i>		-	
Piglände arbeten för antans räkning	8 778 823		-	
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	940 850		5 864 027	
Övriga fordringar	993 314		883 741	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	694 973		748 073	
	2 829 137		7 495 841	
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Kassa och bank	41 034 545		16 066 089	
Summa omsättningstillgångar	53 281 880		25 047 867	
SUMMA TILLGÅNGAR	205 964 747		273 667 807	

16 | GOTSKA FASTIGHETS AB



Gotska Fastighets AB
556648-0372

2016

Balansräkning - koncernen

	<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital				
Aktiekapital	1 000 000		1 000 000	
Bundna reserver	19 419 843		57 353 853	
Fria reserver	45 785 693		44 904 776	
Årets resultat	61 929 062		3 943 124	
Summa eget kapital	128 134 595		107 201 753	
<i>Avsättningar</i>				
Avsättningar för uppskjuten skatt	261 340		263 168	
	261 340		263 168	
<i>Långfristiga skulder</i>				
Byggnadskreditiv	16 500 000		20 000 000	
Övriga skulder till kreditinstitut	48 030 000		127 900 000	
Skulder till andra närläggarde fysiska och juridiska personer			2 522	
Övriga långfristiga skulder	141 432		-	
	64 673 954		147 900 000	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	3 500 000		3 500 000	
Leverantörskulder	3 701 222		1 293 245	
Skattekulder	205 560		2 357 139	
Övriga kortfristiga skulder	1 219 206		2 771 276	
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	1 218 137		8 381 226	
	9 644 125		18 302 886	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	202 914 017		273 667 807	

OMBUDS-PARKERINGSJÄMSTÄLLNAD | 19



Rekommandationsbrev

Anders Dahlström och Gotska Fastighets AB har varit kunder i Swedbank sedan 2005. Banken har sedan dess varit med och finansierat de projekt som de har genomfört.

Banken har för avsikt fortsätta vara med och finansiera kunden i deras kommande projekt.

Kundens främsta styrka är att de är mycket duktiga på att projektera, handla upp entreprenaden och skriva bra hyresavtal. Allt detta sammantaget gör att det för oss som finansiär inte blir några överraskningar utan allt blir som det är planerat vilket är en oerhörd styrka.

Gotska Fastighets AB har en mycket spännande resa framför sig med många spännande projekt som vi som bank vill vara delaktiga i.

Önskas ytterligare referenser på Gotska är det bara att ringa till undertecknade.

Jimmy Siljstedt
Företagschef Swedbank Götaålvadalen
0520-48 61 57

Kontaktkuppgifter för ytterligare information samt postadress



ANDERS DAHLSTRÖM

anders@gotska.se
mobil +46 (0)702 879 975

Box 555 14, 102 04 Stockholm

Telefon: +46 (0)8 442 69 60

www.gotska.se

Orminge Centrum

PARKERINGSHUS

MED BOSTÄDER OCH HANDEL



Orminge Centrum

PARKERINGSHUS

MED BOSTÄDER OCH HANDEL

Koncept

Ett multifunktionellt kvarter där parkering, handel och boende samverkar och stärker utvecklingen av ett levande stadsdelcentrum.

Entrevåning med handel som interagerar med gaturummets rörelser.

Parkeringshus i en trygg och attraktiv miljö med närbild till kollektivtrafiknöd och ett rikt utbud av handel och service.

Boende med kvalitéér där utsikt och utemiljö bidrar till attraktiva lägenheter. Möjlighet till odling och gröna rum mitt i stadsdelens centrum.

Ett miljöklassat projekt där kvarteret bidrar till ett tillgängligt, tryggt och levande centrum för boende, besökare och företagare. Även den biologiska mångfalden ska förbättras på den idag hårdgjorda tomtens.

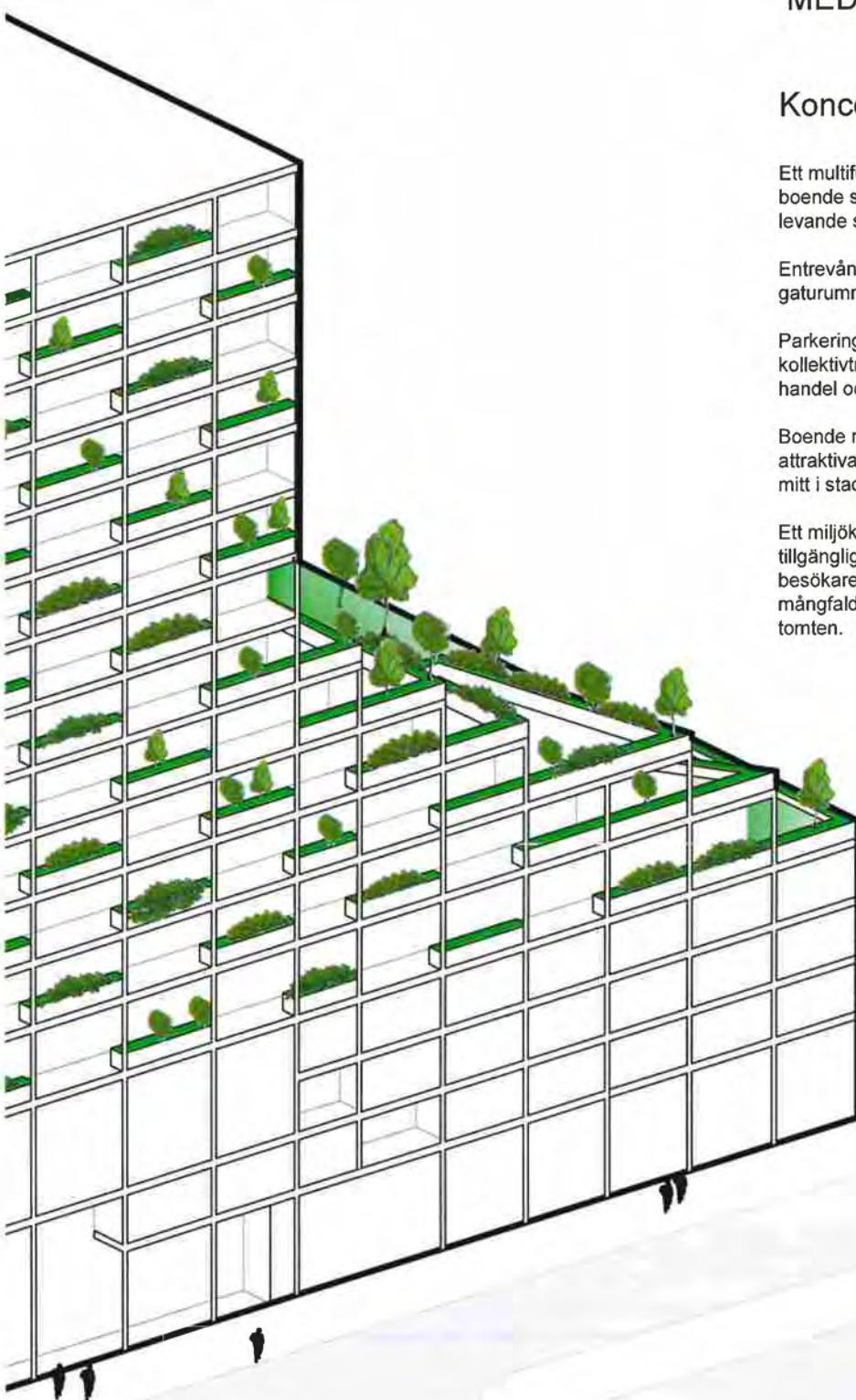
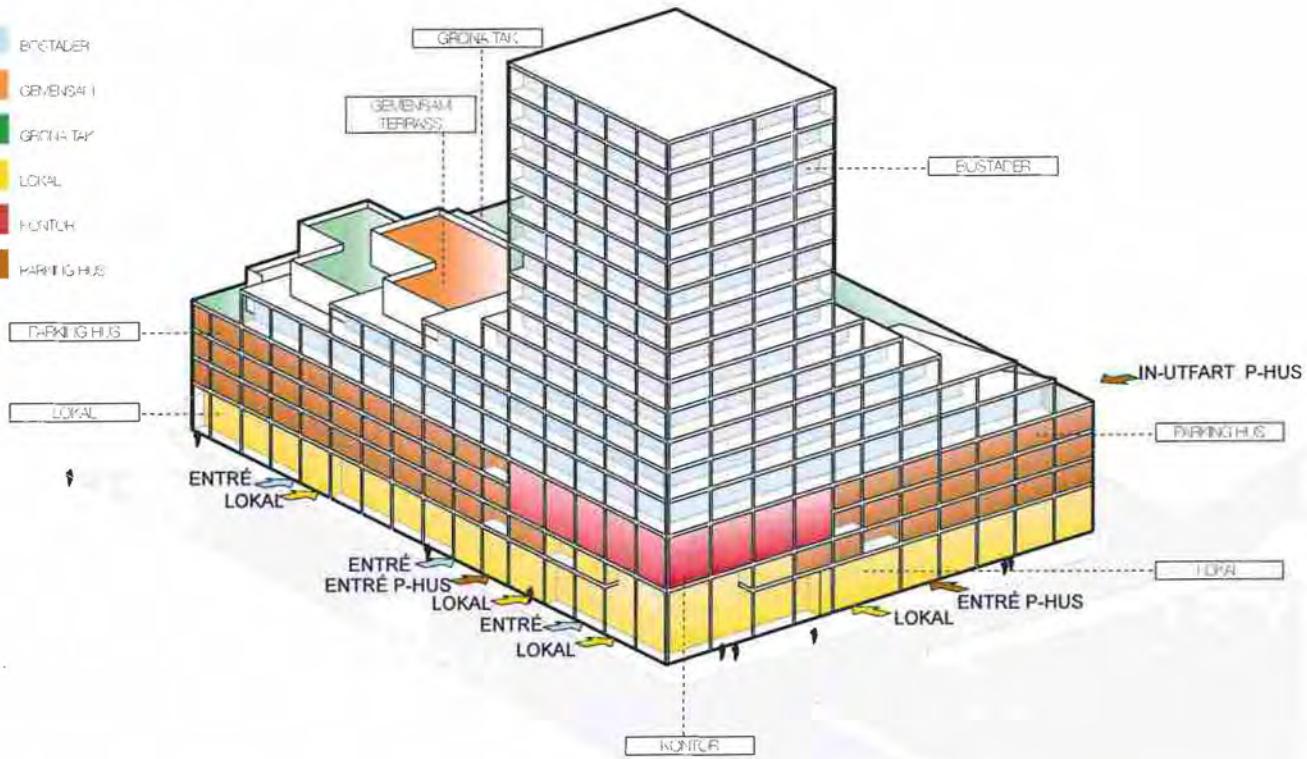


Diagram koncept

- Bostäder placeras ovanpå parkeringsanläggningen på 50m avstånd från panncentralen
- Parkeringsanläggningen placeras mot Fortums panncentral
- Publika fasader med Handel och bostadsentréer placeras mot gaturnummen och aktiverar trottoarerena runt kvarteret
- Infartsparkering finns på plan -1, plan+1, +2, +3. Bostadsparkering på plan -1, två st Trapphus med hiss leder till gatuplanet.

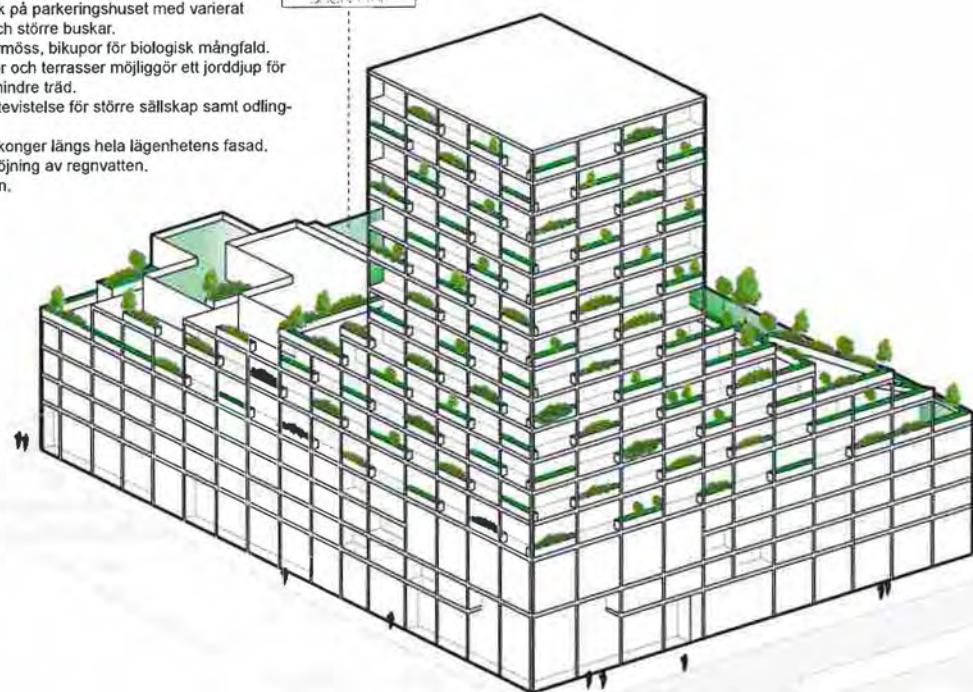


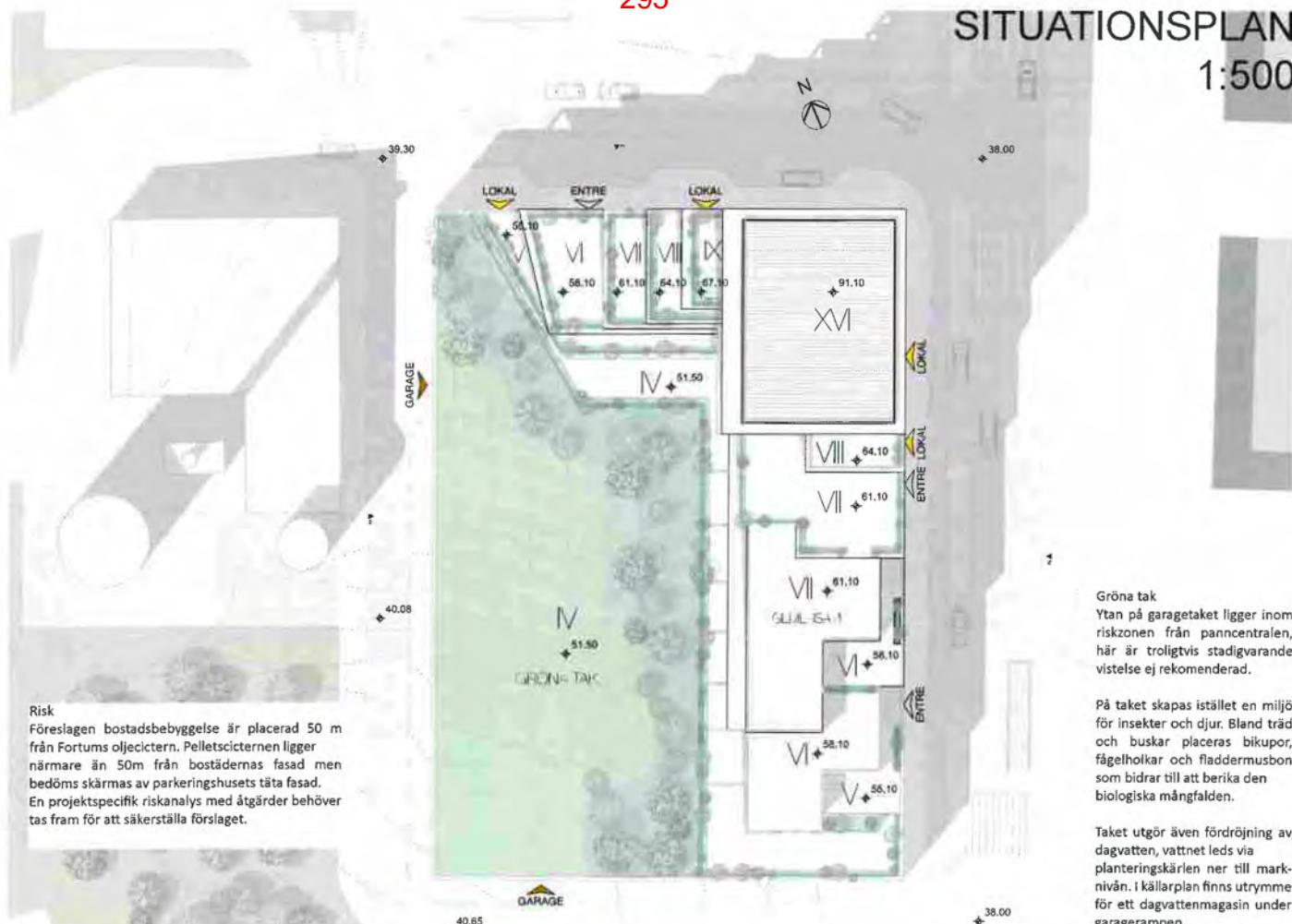
Gröna värden och miljö och miljömål

Då hela kvarteret bebyggs begränsas möjligheten till växtlighet och hantering av dagvatten.

Förslaget hanterar detta med ett flertal åtgärder

- Dagvattenlagrande grönt tak på parkeringshuset med varierat jorddjup som möjliggör träd och större buskar.
- Holkar för fåglar och fladdermöss, bikupor för biologisk mångfald.
- Planteringskärr på balkonger och terrasser möjliggör ett jorddjup för en varierad växtlighet med mindre träd.
- Gemensam takterrass för utevistelse för större sällskap samt odlingslotter
- Generösa ljudskyddade balkonger längs hela lägenhetens fasad.
- Dagvattenmagasin för fördröjning av regnvatten.
- Plats för solfångare på taket.





Referenser Bostäder



Bosco Verticale / Stefano Boeri



The Vijayawada Garden Estate / Penda Architects



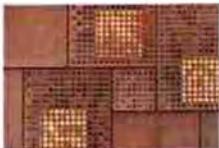
STYIM Apartments aat+Makoto Yokomizo Architects , Hase Architects

Material

Synlig betongstomme som grafiskt mönster
Bestseller Office Complex / C. F. MøllerSynlig betongstomme som grafiskt mönster
Zentrumüberbauung Rosengarten / Max Dudler

Trä, Värmebehandlad Furu, Stående Panel

Referenser Parkeringshus

Gallery of City Library Bruges/
Studio Farris Architects

Parking Garage / Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten



Ferreteria O'Higgins / GH+A



Cortenplåt

Stomme kombinerat med glas
som grafiskt mönster
GC Corporate Center Yoshiro Taniguchi + KAJIMA DESIGN

Cortenstål spaljefasad

Referenser Handel



Gallery of Daejeon West Church / Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS - 11



Cgi Exteriors, Business Offices



Gallery of Daejeon West Church / Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS - 11



HANDEL

Kvarterets fasader mot gatrummet fylls med publika funktioner som skapar liv och rörelse. Med en generös takhöjd och indragna delar av fasaden skapas ljusa lokaler med tydliga skyltfönster. Indragen i fasadlivet skapar mikroklimatzoner som kan nyttjas för verksamheterna att flytta ut i gatrummet. En transparans mellan inne och ute i både uttryck och funktion ger lokalytorna extra attraktionskraft.

Café och restaurang placeras mot norr och torget, här sitter man en längre stund och kan se livet i Orminge centrum utanför.

Mot norr ger skyltfönstren maxiamlit ljus utan problem med solvärme.

Infartsparkerings funktion kombineras med handelsytor i hela gatuplanet. Entréer till parkeringsanläggningen placeras i fasad och med direkt koppling till handelsytornas entréer.

Plan 1:400

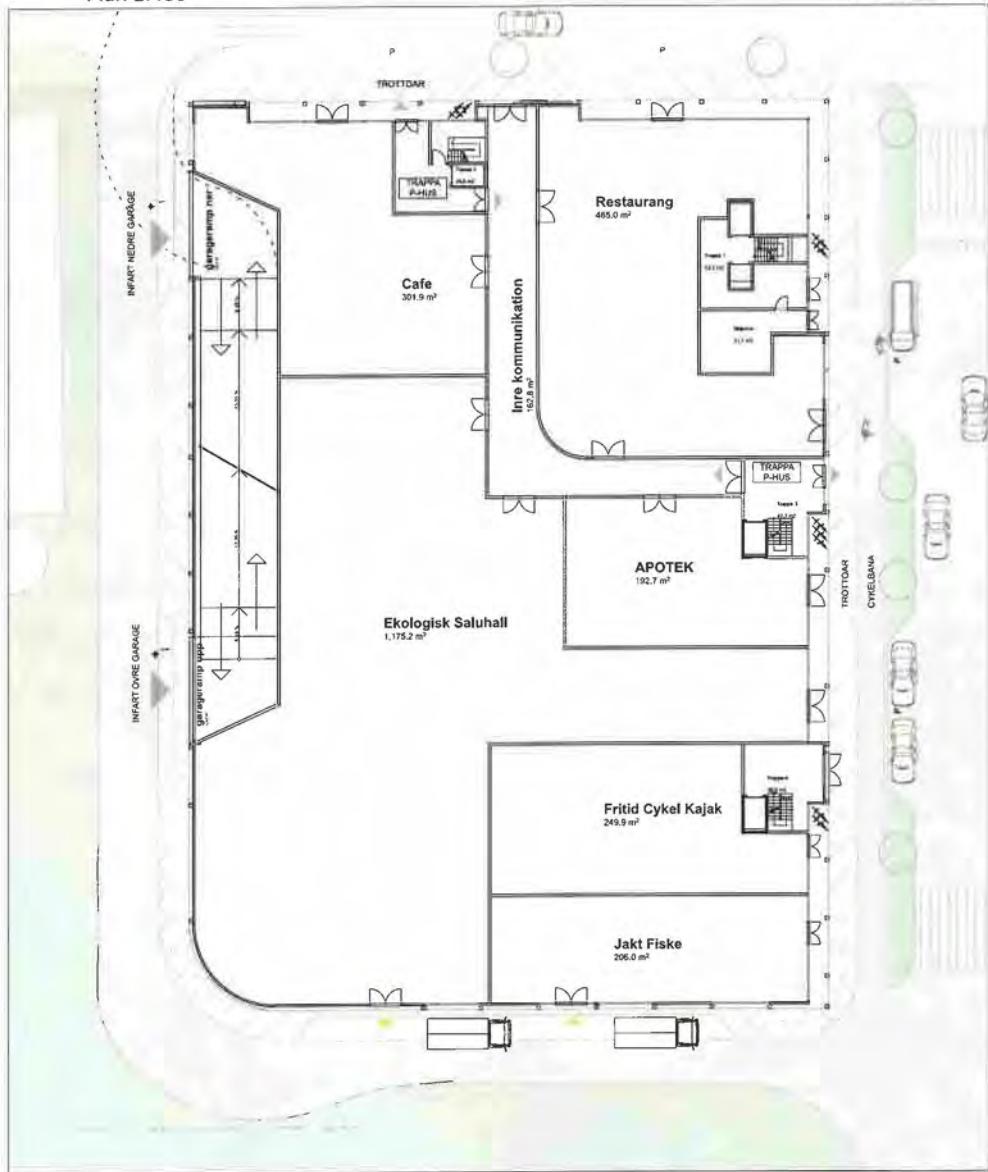
HANDEL

Kvarteret bidrar till att skapa ett levande gatrum genom de funktioner som placeras längs fasaderna. Infartsparkeringens ramp är placerad längs västra fasaden med infarter till nedre och de övre planernas parkeringsplatser. Med denna lösning maximeras handelsytorna mot gatrummen och medger en flexibel och variationsrik handelsvåning.

De två trapphusen som används för parkeringen har en direkt koppling till butikerna samt till gatan. Här kan man på ett enkelt sätt handla i ekosaluhallen, träffas för en sista kopp kaffe eller en bit mat på vägen hem.

Med indragna delar av fasaden skapas väderskyddade entréer och ytor för verksamheterna utanför fasaden. Dessa mikroklimatzoner ger en varierad upplevelse när man rör sig längd med kvarteret. Här finns plats för mindre uteservering, väntplats för hunden och uppställning för cykeln.

Inlatsning till lokalerna planeras göras från de gator som löper runt kvarteret på södra, östra samt norr sidan av kvarteret.



Fasad mot norr 1:400







Fasad mot väster 1:400

INTERGRERADE MOBILITETS- LÖSNINGAR I VARDAGEN

Att ta bilen till kollektivtrafikhållplatsen är ett hållbart sätt att resa.

Kan man dessutom handla där bilen är parkerad underlättas vardagsbestyren och infartsparkeringen blir mer attraktiv.

Drygt 400 infartsparkeringsplatser fördelar på 4 våningsplan. 3 plan ovan entreplanet samt till källarplanet.

Välbelyst på ett tryggt och attraktivt sätt och med tydlig skyltning ska vi skapa en miljö där den resande människan känner sig omhändertagen och kan ta ett andetag extra inför nästa uppgift. Med bakgrundsmusik i garaget och interaktiva tidsbeller där man ser hur lång tid man har på sig innan bussen går kan parkeringsanläggningen bidra till en mindre stressfull resa.

Infartsparkeringen i parkeringshuset skapar rörelse till och från kvarteret. I kvarterets entreplan planeras servicelokaler med bi och matservering och en saluhall för daglivsvaruhandel. Här ska det vara enkelt att göra snabba ärenden på väg hem eller till jobbet. Med två trapphus placerade mot Utövägen och torget norr om kvarteret samt mot Kanholmsvägen tar man sig mellan parkeringsanläggningens plan gaturummen och busscentralen på ett enkelt och tryggt sätt.

Förslaget visar in- och utfarter till garaget från baksidan, dvs mot väster. Detta för att utnyttja fasaderna mot gångstråken i staden till handel och bostadscentrer i största möjliga mån.

Parkeringsanläggningen genererar en hel del trafik in och ut ur garaget vissa tider. Med föreslagen placering tror vi att trafikflöden och säker en gångtrafikmiljö löses på ett bra sätt. Finns det andra parametrar som gör att in- och utfart måste ske från Kanholmsvägen är detta inte ett problem att anpassa förslaget till.

Ett rationellt garage med plana bjälklag och raka ramper skapar en lättillgänglig parkering där utrymmet och antal parkeringsplatser prioriteras framför körbartheten då ingen snabbutfartsrampm är inritad. Parkeringsanläggningen är huvudsak för bilar som står en hel arbetsdag.

Parkeringsanläggningens fasad mot Panncentralen utförs av tät betong som skydd för explosion. Denna kläs med metalllameller i corten som ger tryck av en öppen fasad sedd från sidan. Denna yta är även svårt att klottra på.

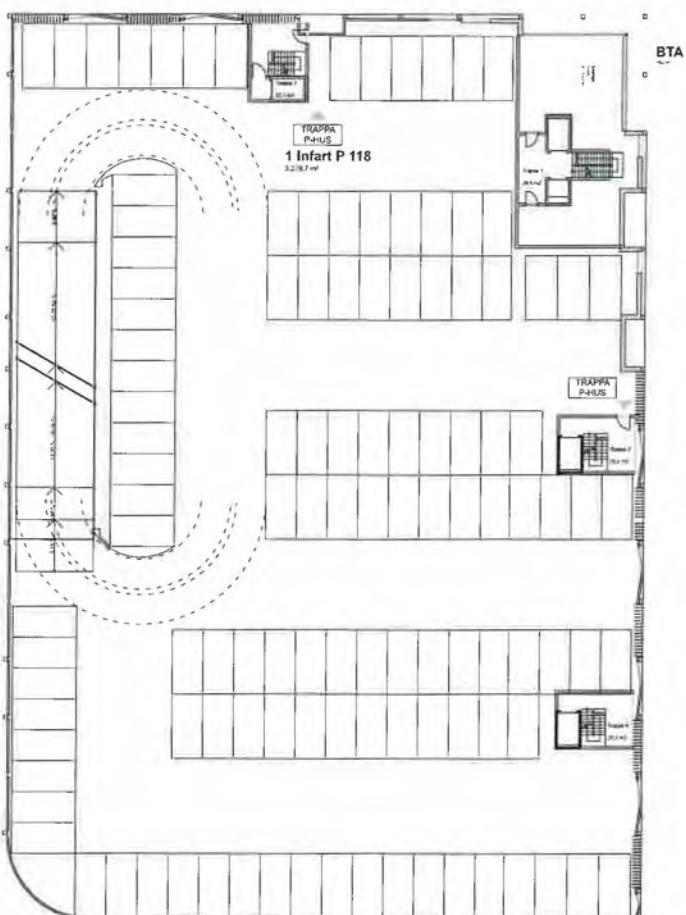
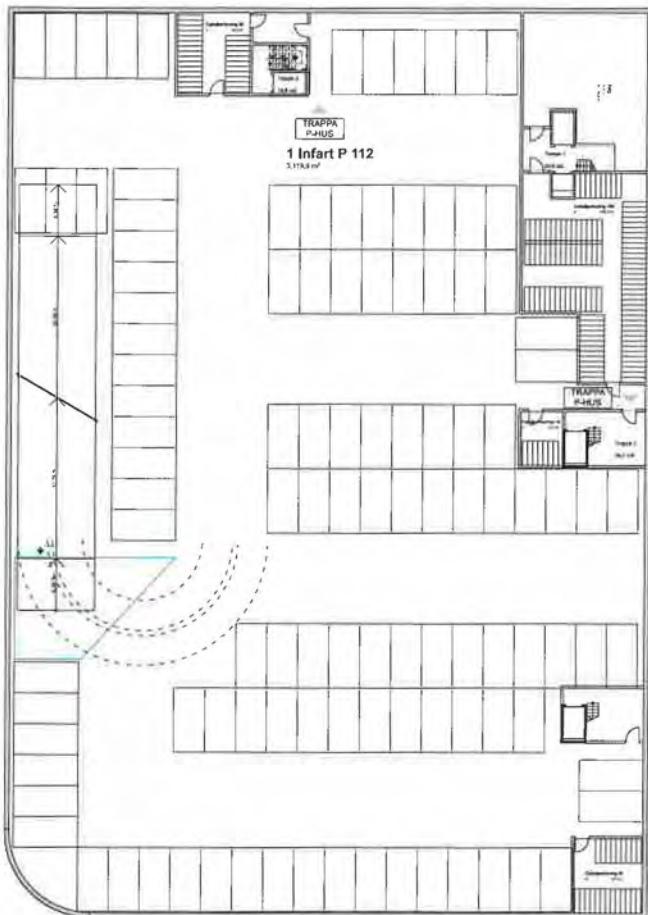
Samma metalllameller klär fasaderna mot söder, öster och norr. Här, mot gaturummen utförs de öppna och släpper in dagsljus i garaget och möjliggör utblickar. Kvällstid lyser fasaden inifrån med belysningen som utförs för att skapa en trygg miljö.

Infartsparkeringsplatserna nyttjas med fördel på helger för besökande till Orminge centrums attraktiva handelsplats. Här planeras även dedikerade platser för elbilsladdning.

64 parkeringsplatser är placerade på översta parkeringsvåningen för bostäderna, de kan skiljs av från övriga garaget. Bostädernas trapphus går ner till källarplanet. Intill trapphusen placeras cykelparkering i en läsbar del av garaget. Här kan man cykla ända fram till bostadens entré, väderskyddat.

Plan-1, 1:400

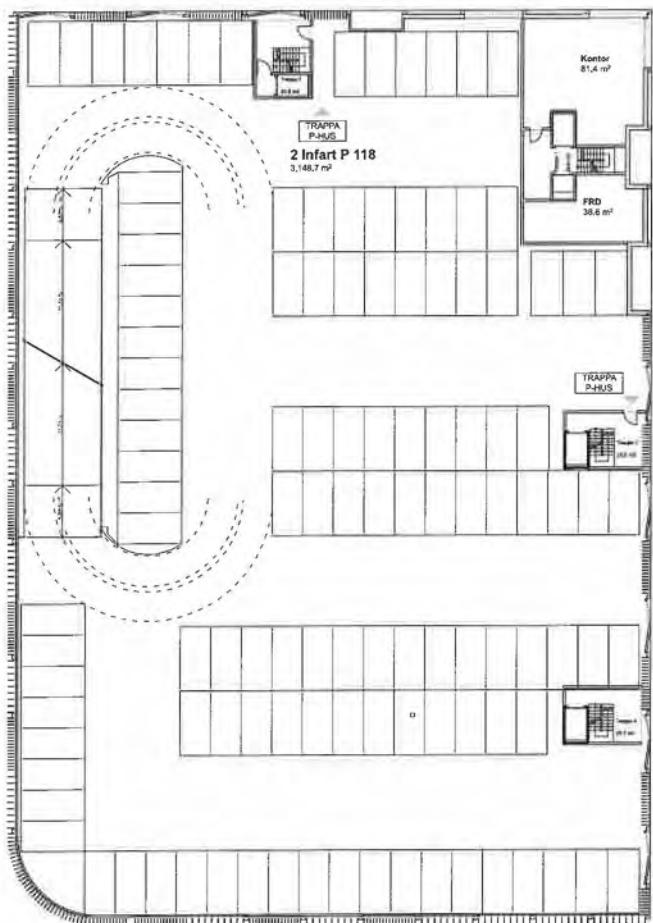
Plan 1, 1:400



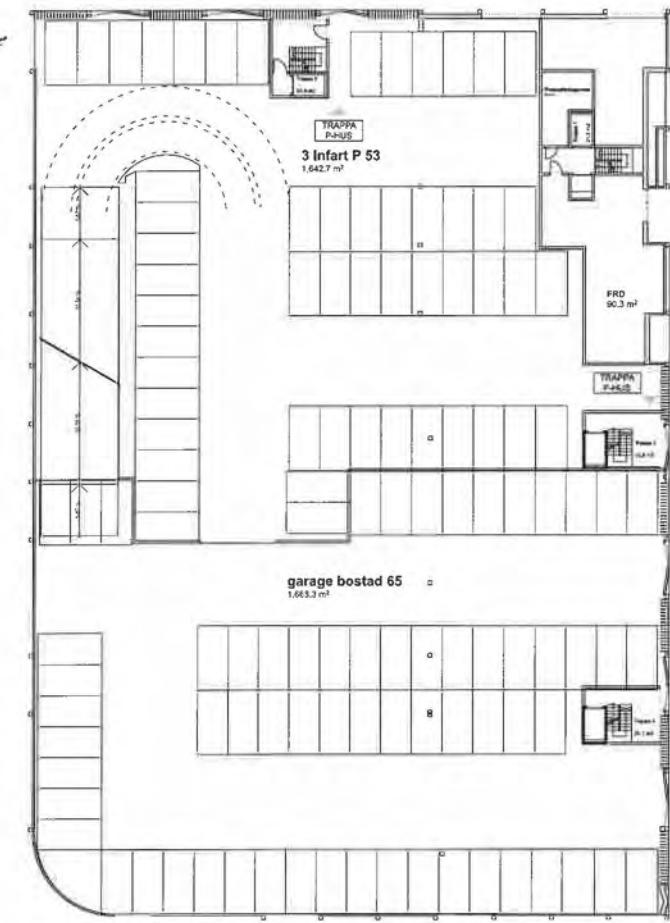
Fasad mot Väster, sektion garageramper 1:400



Plan 2, 1:400



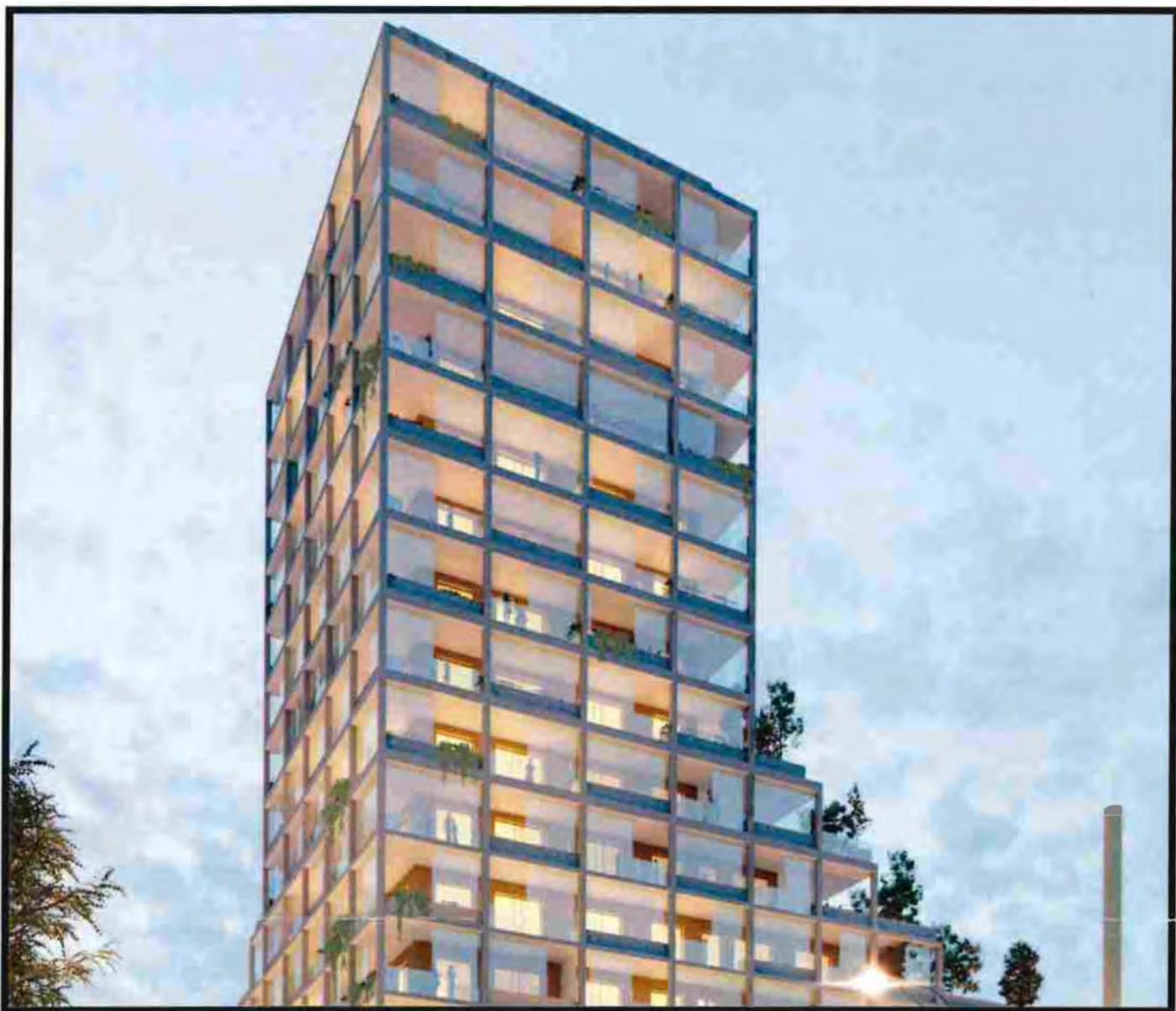
Plan 3, 1:400



Fasad mot Söder 1:400







ARKITEKTUR

Höghuset med 16 våningar har en stadig bas som växer sig större i de nedre våningsplanen. Huset gestaltas med ett yttert lager av inglasade balkonger i ett grafiskt ramverk av betong.

Entréplanet med en våningshöjd om 5m interagerar med gatummets publika liv genom stora skyttfönster och entréer till bostäder och parkeringsanläggning.

Med hög rumshöjd skapas skytläge för verksamheter av all slag.

Lokalernas glasfasader är delvis indragna under balkonger vilka ger skydd och skugga samt en attraktiv kvällsbelyst fasad.

Dessa indrag där den allmänna trottoaren övergår i en semipublik zon skapas platser för möten i gatummets. Här finns entréer till husen med en plats att sätta sig ner, butikerna har möjlighet att annonsera och även flytta ut sin verksamhet i gatummets. Detta bidrar till ett levande gatrum där funktioner och intryck ändras längs med fasaden.

Trapphusens entréer gestaltas tydliga med stora glaspartier.

Generösa trapphus med naturligt ljus ska uppmuntra att använda trappa istället för hiss.

De görs eventuellt genomgående för att möjliggöra ett aktivt nyttjande av takytan på parkeringsanläggningen. Då detta tak ligger inom riskzonen från panncentralen bör detta studeras närmare för att programmera eventuell gårdsvistelse på taket.

På taket skapas en miljö för insekter och djur.

Bland träd och buskar placeras bikupor, fågelholkar och fladdermusbox som bidrar till att berika den biologiska mångfalden.

BOSTADSRÄTTER

Bostäderna utformas med ljus och rymd. Med 2,6m takhöjd, generösa fönster och stora balkonger som kopplas till vardagsrummen med stora glaspartier.

Sammanhängande kök och vardagsrum möjliggör öppna planlösningar.

Balkongerna löper längs hela lägenhetens fasad. Dessa utgör en förlängning av bostaden, och glasas in med 70% av balkongräckena. Inglasningen tillsammans med ljudabsorbent i balkontaket ger balkongen en bullerskyddad utevistelse i alla lägenheter.

De stora balkongerna ger även gott om plats för planteringskärl, här kan de boende plantera det som passar dem själva bär, ätbara växter, säsongsblommor och mindre träd. Flertalet taklägenheter får större takterrasser.

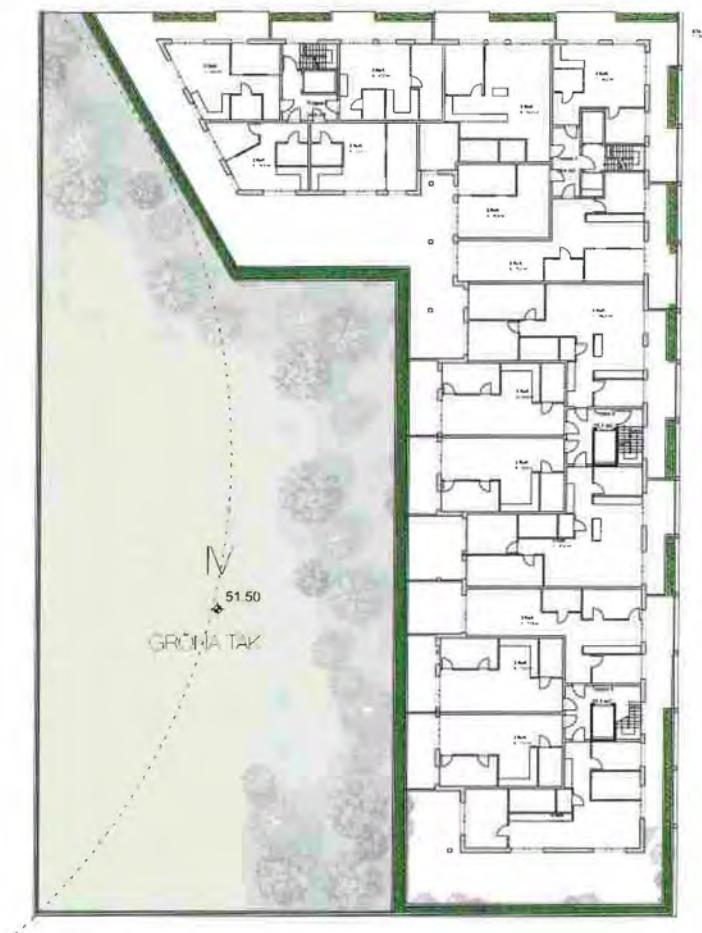
Som komplement till de privata balkongerna finns en gemensam takterrass.

Här skapas en miljö för större sällskap, yta för att umgås, grilla och odla i odlingslådor.

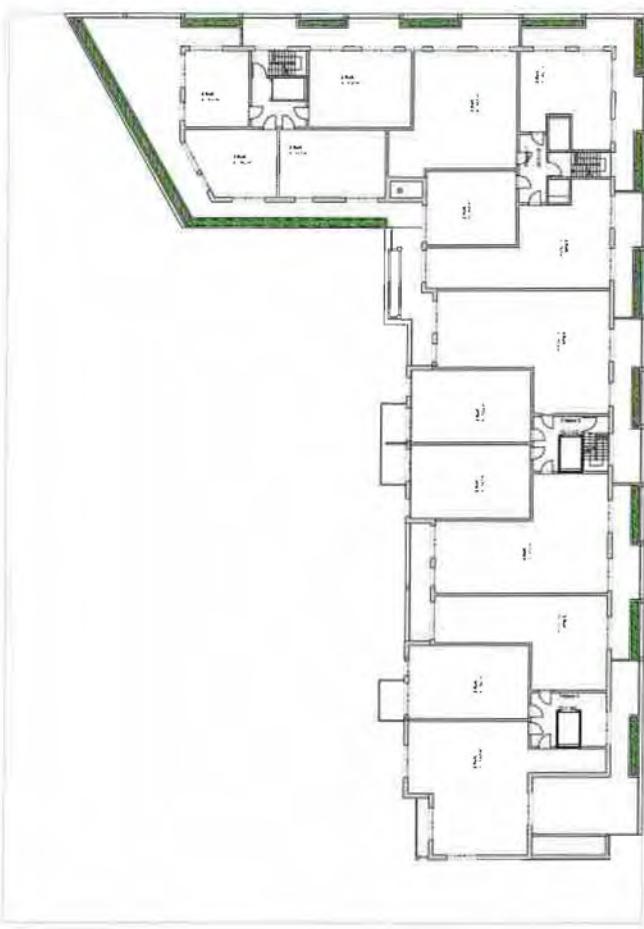
Med dessa grundvärden tillsammans med ett attraktivt läge i centrum, en levande bottenvåning och smarta lägenhetskomplement skapas attraktiva bostadsrätter. Utanför porten finns busshållplatsen. Cykeln tar man till sin cykelplats i garaget ända fram till trapphuset.

Även om man bor i en mindre lägenhet har man möjligheten att bjuda in många gäster. Den gemensamma takterrassen och loungen finns för de tillfällen då bostaden inte räcker till. Det finns även övernattningsrum för besökande. Mindre lägenheter får även de ett avskilt sovrum med plats för dubbelsäng, en yteffektiv lösning som ger full tillgänglighet samt ett rymligt samvarorum.

Plan 4 1:400



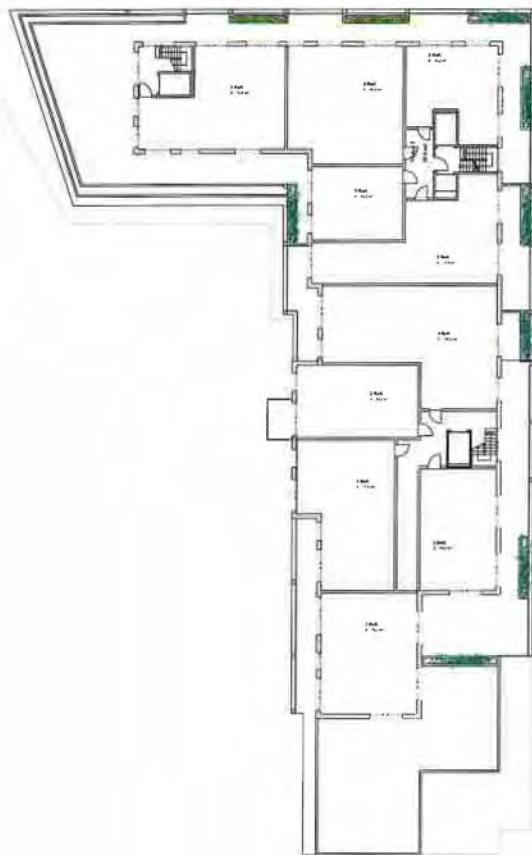
Plan 5 1:400

Siteplan
1:400

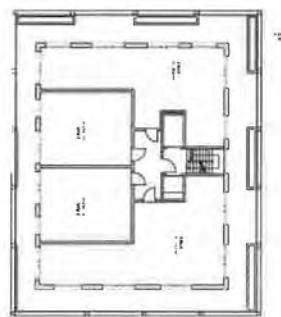
Fasad mot öster 1:400



Plan 6 1:400



Plan 8-16 1:400



Sektion 1:400





YTSAMMANSTÄLLNING ORMINGE

Lägenheter	Antal	Yta tot.	Yta snitt	Rum	Rumsenheter
Totalt antal lgh:	81 st		61.35		210
Övernattning	1	17.0	17.0	1.0	1
Lounge	1	106			
LGH 2 rok	42	1922.0	45.8	2.0	84
LGH 3 rok	31	2266.0	73.1	3.0	93
LGH 4 rok	8	658.0	82.3	4.0	32
BOA		4969.0	m²		
BTA ljus		6222.0	m²		
			m²		

BOA/BTA	80%
----------------	------------

Lokal	Antal	Yta tot.
Cafe	1	290
Restaurang	1	464
Saluhall	1	1175.0
Apotek	1	192
Fritid Cykel Kajak	1	250
Jakt	1	206.0
Inre kommunikation		163.0
Kontor	1	81.0
LOA totalt	st	2821.0 m²

Infartsparkering	401 P	11150
-------------------------	--------------	--------------

Parkering Bostäder	65 P	1668
---------------------------	-------------	-------------

Cykelgarage 1 / rumsenhet	210
Lägenhetsfrd	300
Teknik	40

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

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL MED ÖVERLÅTELSE AV MARK

nedan benämnt "Markgenomförandeavtalet" eller "detta avtal"

§1 BAKGRUND

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

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

§2 SYFTE

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

§3 MARKÖVERLÅTELSE

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

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

§4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

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



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

§5 VILLKOR FÖR GILTIGHET

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

§6 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknatet av detta avtal garanterar Bolaget att:

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



§7 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

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

Kommunen ska bekosta:

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

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

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

§8 SERVITUT

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

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

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

§9 LEDNINGSRÄTT

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

Belägenhet

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

Tillgänglighet

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

Ledningsarbeten

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

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

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

Föreskrifter

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

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

Ersättning

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

§10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Projektering och utförande

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

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

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

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

§11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

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

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

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

Bolaget bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, m.m.

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

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

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

§12 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

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

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

§13 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

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

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

§14 SAMORDNING

Samordning med Kommunen

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

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

Samordning inom Detaljplanen

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

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

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



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

§15 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

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

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

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

§16 STOMPUNKTER

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

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

§17 BYGGTRAFIK

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

§18 ETABLERING

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

§19 KOMMUNIKATION

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

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



§20 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

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

Vid bristande fullgörelse ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

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

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

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

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

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



§21 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§22 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggnationen.

§23 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§24 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite enligt 20 §], att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Markgenomförandeavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

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

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

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

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

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

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

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

§25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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



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

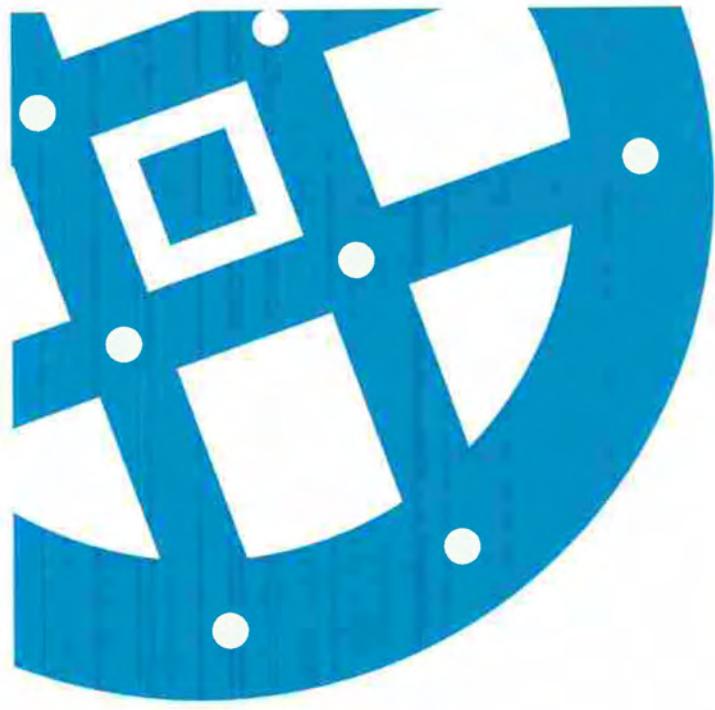
Bolaget ska underteckna avtalet innan stoppdagen till Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).

BILAGOR

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







319

DETALJPLANEPROGRAM FÖR
ORMINGE CENTRUM



ANTAGET SEPTEMBER 2015

h 094718



ANTAGET AV KOMMUNSTYRELSEN 2015-09-28 § 234

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING

4

INLEDNING OCH BAKGRUND

6

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

15

PROGRAMFÖRSLAGET

20

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

55

HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

78

GENOMFÖRANDE

88



SAMMANFATTNING

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo. Centrumet har i stort sett en bibeihållen struktur sedan invigningen 1971 och behöver utvecklas i takt med att Boo växer. I dag saknas centrumområdet tydliga entréer och orienterbarheten för gående och cyklister är otydlig. Centrumområdet domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och offentliga platser där människor kan mötas. I centrum är det nära till bebyggelse och natur med höga värden men tydliga kopplingar till dessa värden saknas. Bostäder saknas i centrum vilket kan upplevas som ottryggt på kvällen. I Orminge finns ett rikt kultur- och föreningsliv men mer plats behövs för att kunna utvecklas.

För att omvandla och utveckla Orminge centrum har ett programförslag tagits fram. Programförslaget utgår från översiktsplanen och ska vara vägledande i framtida stadsutveckling. Tre mål har definierats för Orminge centrum: Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande. Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet. För att uppnå målen utgår programförslaget från fem strategier: förstärk sambanden och attraktionskraften, funktionsblandning, förtätning, förnyelse, förskönning.

Orminge är en låghusstad och programförslaget tar avstamp i den bebyggelsestruktur som är karakteristiskt för västra Orminge i form av låga punkthus på höjder och lamellhus i dalar. Ny bebyggelse som föreslås i anslutning till befintliga bostadsområden ska samspele med nuvarande men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning. I centrumkärnan utformas bebyggelse längs huvudstråken i en kvartersstruktur med huvudsakligen 4-7 våningar. Vid centrumtorget ges utrymme för några högre byggnader om cirka 16-våningar som kan fungera som landmärken vid viktiga noder. I sin helhet innebär programförslaget cirka 1100-1300 bostäder och 25 000-29 000 kvadratmeter för andra verksamheter. Därutöver har yta för förskoleverksamhet reserverats på fyra platser där god kontakt med naturen uppnås.

I Orminge finns ett rikt kulturliv i form av kyrkans hus, biblioteket, Boo folkets hus och flera föreningar. Programförslaget innebär en möjlighet för föreningslivet att utvecklas längs ett nytt kulturstråk vid det omgestalta centrumtorget. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering. Ett grönsatråk binder samman Ormingetorget och naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan utvecklas med aktivitetsytor och dagvattnet kan användas som en resurs i gestaltning av miljöerna. En tydligare gång- och

cykelbana förstärker kopplingen mellan Sarvträsk och centrala parken.

Programförslaget avser att förbättra orienterbarheten och tillgängligheten samt öka tryggheten i centrumområdet. Utövägen förlängs och skapar en ny entré till centrumområdet. Kanholmsvägen och Edövägen utformas som stadsgränder med träd och bebyggelse med butiker i bottenvägen. Genom ny bebyggelse vid centrumtorget skapas rumslighet och platskänsla. Centrumtorgen ger mer plats för gående och gestaltas med trädgrader och offentlig konst. Tydligare, mer tillgängliga och tryggare samband föreslås mellan centrumets olika plan. Nya gång- och cykelstråk kopplar samman centrum med det regionala cykelstråket på Värmdövägen.

Programförslaget innebär att centrum utvecklas som knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny eller utökad befintlig bussterminal och där framtida koppling till tunnelbana kan möjliggöras. För att ersätta befintlig infartsparkering och markparkering samt för att få till fler parkeringsplatser föreslås ett parkeringshus med totalt cirka 500-700 parkeringsplatser. På de två torgen framför kyrkans hus och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om cirka 160 platser. Parkering för nya bostäder lösas med

underbyggda garage. Nya platser för cykelparkering möjliggörs i anslutning till centrumtorgens och kollektivtrafiken.

Programförslaget innehåller en preliminär miljöredovisning som beskriver konsekvenser för miljön om programmet genomförs. Den preliminära miljöredovisningen identifierar även vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Vidare anger programförslaget en etappindelning som klargör i vilken ordning detaljplanering bör ske.

Programsamråd genomfördes med tre ”öppna hus” vilket gav möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter kunde lämnas skriftligt och i Nacka kommunens nya 3D-modell.



Samrådsförslag med 3D-vy över Orminge centrum. Västra Orminges karakteristiska ”Sockerbitar” i förgrunden och gula volymer illustrerar ny bebyggelse.

INLEDNING OCH BAKGRUND

Orminge planerades under slutet av 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Området är tidstypiskt med uppdelning i zoner: en inre grönzon, en mellanzon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Centrumet har i stort sett en bibehållen struktur sedan invigningen och domineras idag av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader. Vidare saknas torg och platser för människor att mötas. Tydliga stråk för gående och cyklister genom centrum och ut till naturen i närområdet saknas. I samband med att Boo växer behöver kollektivtrafiken utvecklas och en ny bussterminal som även rymmer framtidens koppling till tunnelbana behöver inrymmas i centrum. Orminge har en stark identitet med ett rikt kultur- och föreningsliv men aktörerna behöver mer plats för att utvecklas.

PROGRAMOMRÅDE

Orminge ligger i kommundelen Boo. Orminge centrum ligger i nära anslutning till Värmdövägen och har via Värmdöleden snabb förbindelse för bil och buss till Slussen.



Översiktskarta



Målning i västra Orminge



Gestaltad effektbeslysning vid Orminge cirkulationsplats



Ormingekarnevalen



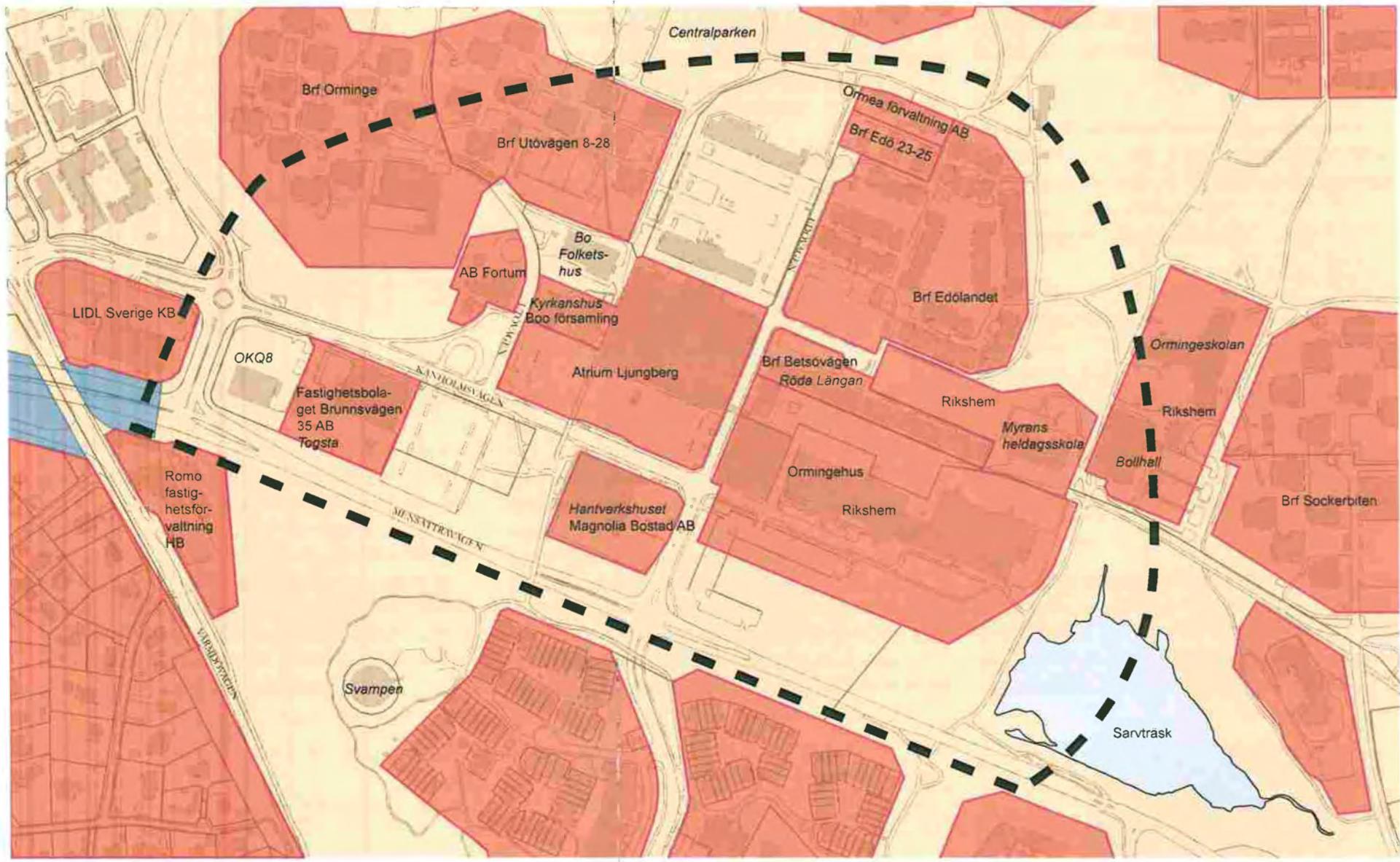
programområde

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken inom programområdet ägs av ett antal privata aktörer och Nacka kommun.



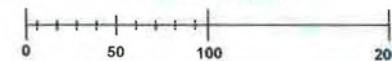
Orminge centrum, Kanholmsvägen. Centrumhuset till vänster i bilden och Ormingehus bakom bron.

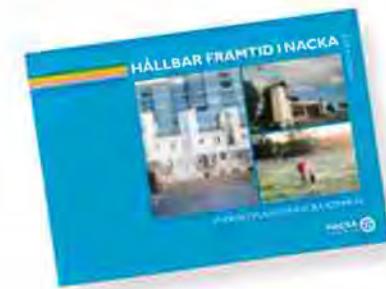


MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

- Kommunägd mark
- Privatägd mark
- Trafikverket

SKALA 1:2 500 (A3)





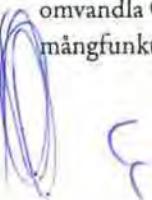
VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och ange kommunens viljeinriktning för området. Under programsamrådet ges möjlighet för boende, fastighetsägare, remmissatser och andra berörda att lämna synpunkter på programförslaget. Efter programsamråd bearbetas programförslaget och antas slutligen av kommunstyrelsen. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneerappar. I varje detaljplan kommer ytterligare tillfällen att lämna synpunkter att ges och då på ett mer detaljerat förslag.



PLANPROGRAMMET OCH STADSBYGGNADSPROCESSEN

För Orminge centrum bedriver kommunen sedan några år tillbaka ett stadsutvecklingsprojekt. Projektet avser att omvandla Orminge centrum till ett mer stadsmässigt och mångfunktionellt centrum.



2005 tog Nacka kommun beslut om att påbörja programmet som sedan var på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum. Utifrån den fördjupade studien utarbetades ett nytt programförslag som sedan var på samråd 2014. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen under 2015.

REGIONALT PERSPEKTIV

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler.

I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner

och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala stadskärnorna. Det bör också finnas god tillgång till grönsstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

Genom att vara en del av en attraktiv storstadsregion har Nacka stora möjligheter att utvecklas. Det ställer även krav på att Nacka aktivt bidrar till regionens utveckling. Detta kan till exempel röra bostäder och infrastruktur som tunnelbana. Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum, där möjliga sträckningar och stationslägen studeras.

KOMMUNALT PERSPEKTIV

Vad säger översiktsplanen?

Programförslaget utgår från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som är aktuella för Orminge centrum.

- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.



Översiksplanen anger att ett program för Orminge centrum ska tas fram och att detaljplanearbete ska startas. Bussterminal, infartsparkering och plats för framtida tunnelbanestation ska integreras i centrumanläggningen. Mötesplatser ska skapas och Orminge centrum ska kompletteras med funktioner som saknas. Lokala centra ska bli mer attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatserableringar.

Vidare pekar översiksplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förätning föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs. Vidare anges i översiksplanen att nytt badhus behövs, fler lokaler för kulturell verksamhet, ytor för lekplatser och spontanidrott.

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram finns följande mål:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.

Kulturmiljöprogrammet

Programområdet omfattar del av Västra Orminge som är utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet anger följande förhållningssätt:

- Förhållandet mellan bebyggelse, grönstråk och natur mark respekteras.
- Nya byggnader anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär.
- Bostadshusens geometriserande grundform och avskalade formspråk bevaras.

Vidare anges i kulturmiljöprogrammet att bebyggelsens kulturvärden på sikt bör skyddas i samband med planläggning.

Kulturpolitisk programförklaring

I programmet betonas kulturen som en drivkraft i samhällsutvecklingen. Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn som beaktar de kulturella och estetiska aspekterna.

Gällande detaljplaner

Hela programområdet omfattas av detaljplaner från slutet av 1960-talet och framåt. För centrumkärnan gäller stadsplan 82 från 1969. I planen som helhet anges att

markanvändningen ska vara allmänt ändamål, bostadsändamål, industri, centrumbebyggelse och panncentral. Genomförandetiden har gått ut. 2011 gjordes ett tillägg (DP 519) till stadsplan 82 för Orminge 46:1, 46:2 och 46:3. Tillägget innebar ny fastighetsindelning för Orminge 46:2 så att Röda längan kunde ombildas från bostadsräder till hyresräder.

STATLIGA INTRESSEN

Strandskydd

Vattenområdet i Sarvträsk samt stigen väster om Sarvträsk berörs av strandskydd. I övrigt är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplanläggs återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskyddet måste uppmärksamas och hanteras i kommande detaljplaner.

DETAGANDE OCH DIALOG

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet för Orminge centrum har dialog förts med fastighetsägare, verksamhetsutövare, medborgare och framtidiga investerare för att åstadkomma ett så attraktivt och genomförbart planprogram som möjligt. Tidigt i projektet tog Nacka kommun tillsammans med Idéplantagen, berörda fastighetsägare, Trafikförvaltningen, Orminge centrums företagarförening och Boo Folkets hus fram en gemensam målbild för ”Framtidens Orminge centrum - hur vill vi ha det?”. Förnyelse – Förtätning – Förskoning blev ledorden i detta arbete. 2008 genomförde Nacka kommun tillsammans med British Council ”Spelet om Orminges framtid”. I denna aktivitet var Boo folkets hus samarbetspartner. Under våren 2013 bjöd Nacka gymnasium (SA3/GeB) in projektgruppen till en interaktiv dialog om stadsutveckling i Nacka. Några elever från Orminge utvecklade en Minecraftmodell för att visa hur Orminge centrum skulle kunna förnyas.

Under programsamrådet vår 2014 anordnades tre ”öppna hus” vilket gav möjlighet till dialog om programförslaget. Synpunkter på programförslaget kunde lämnas skriftligt eller i Nacka kommuns nya 3D-modell. Stadsbyggprojekten deltog även på Ormingekarnevalen i maj där dialog med medborgarna skedde. Under hösten anordnades två

”Det finns inte så många ställen att hänga på”
”Det saknas mötesplatser för människor”
”Det ska känna att man är i Orminge centrum”
”Orminge skulle ha en egen biosalong”



workshops för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningslivet i Orminge.

Swot - analys

För att definiera viktiga frågor för Orminge har en så kallad SWOT-analys gjorts där områdets styrkor, svagheter, hot och möjligheter definierats. Analysen skedde i dialog med bland annat Ormingerådet och fastighetsägare med flera som lämnade värdefulla synpunkter. Nedan sammanfattas de punkter som kom fram i SWOT-analysen och som sedan utgjort underlag till programförslaget, se sida 14.



”Trist med stor parkeringsplats som domineras centrum”. En alternativ plan för förnyelsen av Orminge centrum har tagits fram av ungdomar som bor i Orminge. Mattias Karlsson, Jakob Du Puy, Enis Avci och Carl Hofling SA3/GeB.



Dialog under Ormingekarnavalen



Kulturworkshop, idén till ett nytt kulturstråk tar sin början



PLATS FÖR KULTUR I ORMINGE

När Nacka kommun växer och utvecklas spelar medborgarnas medskapande, konst och kultur viktiga roller. Orminge centrum är ett av de lokala centra där mycket kommer att hänta de närmaste åren. Hur ska vi göra för att bygga gemenskap – inte bara städer och stadsdelar?

Nu bjuder vi in till open dialog, i form av en workshop i två delar, för att klargöra behov och utvecklingsmöjligheter för kultur- och föreningsliv i Orminge centrum. Vi är också intresserade av att veta hur ni ser på möjligheterna att göra Orminge centrum attraktivt för både boende och besökare. Vilka unika kvaliteter präglar platsen idag? Vad gör att utveckla vidare? Vad innebar det för de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?

Resultatet kommer användas för fortsatt planering och fortsatt dialog.

**NACKA
KOMMUN**

För vem: For dig som är aktiv i kultur- och föreningslivet i Orminge centrum och Boo

Nar: 20 november och 11 december kl 9–12.

Var: Folkets hus, Orminge centrum.

Werkslepledare: Katarina Fredrika, projektledare för Konsten att slapa stad, Nacka kommun.

Frågor: Petra Carlenarson, tfn 08-718 92 07, eller Terese Karlqvist, tfn 08-718 94 79.

Anmälan: [Klicka här och fyll i anmälningsformuläret.](#)

PROGRAM

- Orminge i det större sammanhanget: Hur vill vi att Orminge centrum utvecklas när Nacka växer?
- Orminge centrum som besöksmål och levande stadsdel: Vad betyder det för utvecklingen av de offentliga rummen och de gemensamma mötesplatserna?
- Lokalbehov för kulturverksamheter i Orminge centrum, nu och i framtiden. Förutsättningar och möjligheter till flexibla ytor! Vilka verksamheter kan samverka?
- Sammanfattnings och avslutning

Varmt välkommen!
Petra Carlenarson, projektledare och Terese Karlqvist,
planarkitekt, Nacka kommun

Styrkor

- Rikt föreningsliv med bland annat kyrkan, Folkets hus, Ormingrådet, Friskis & Svettis, dans & teater och musikföreningen Ormen.
- Ormingeandan med starkt lokalt engagemang och köptrohet
- Ormingekarnevalen och liknande kulturaktiviteter
- Välerablerat kommunalcentrum
- Gott om parkeringsplatser för handel
- Bra kollektivtrafikutbud och hög kollektivtrafikandel
- Närhet till bostäder, centrala parken, Sarvträsk med flera grönområden
- Generellt låg/tät bebyggelse
- Befolkningsstillaväxt med god koppling i Boolander

Möjligheter

- Marknäring i de centrala delarna för kompletterande bebyggelse
- Kvartersstruktur i centrum som kan vidareutvecklas
- Vilja till utveckling, konkreta planer och projekt som bad-/aktivitetshus, ny bussterminal, musikens hus och bostadsutbyggnad
- Utveckling av handeln och behov av några fler magneten
- Fler och samutnyttjande av parkeringsplatser
- Behov av bostäder för seniorer och ungdomar
- Utveckla aktiviteter som idrott, kultur och serveringar
- Det finns åtgärder som kan utföras direkt, till exempel ny belysning och skyltar som förbättrar orientierbarheten

Svagheter

- Trist och slitet, Orminge centrum har ingen positiv klang
- Bostäder saknas i centrumkvartären
- Otryggt i centrum, främst efter stängningstid
- Det saknas torg och mötesplats utomhus i centrum
- Byggnader är slutna mot offentliga rummet, det är ont om synligt liv
- Glest och spretigt centrum
- Upplösta uterum, med stora ytor centralt för markparkering
- Svårorienterbart med trafikrisker
- Gång- och cykelsträck med otydlig struktur, genomgående sträck saknas, centrum är inget nav
- Eftersatt underhåll, skyltning och belysning
- Låg standard på bussterminalen som saknar cykelparkeringsplatser
- För lite infartsparkering

Hår

- Inget handels, splittrad agnbild, torstidningsbild, eller finansiering saknas
- Konkurrens från andra centrum
- Inget "dragkrok" i förancheringsprocessen, kommunen måste ta en aktiv roll

VISION, MÅL OCH STRATEGIER

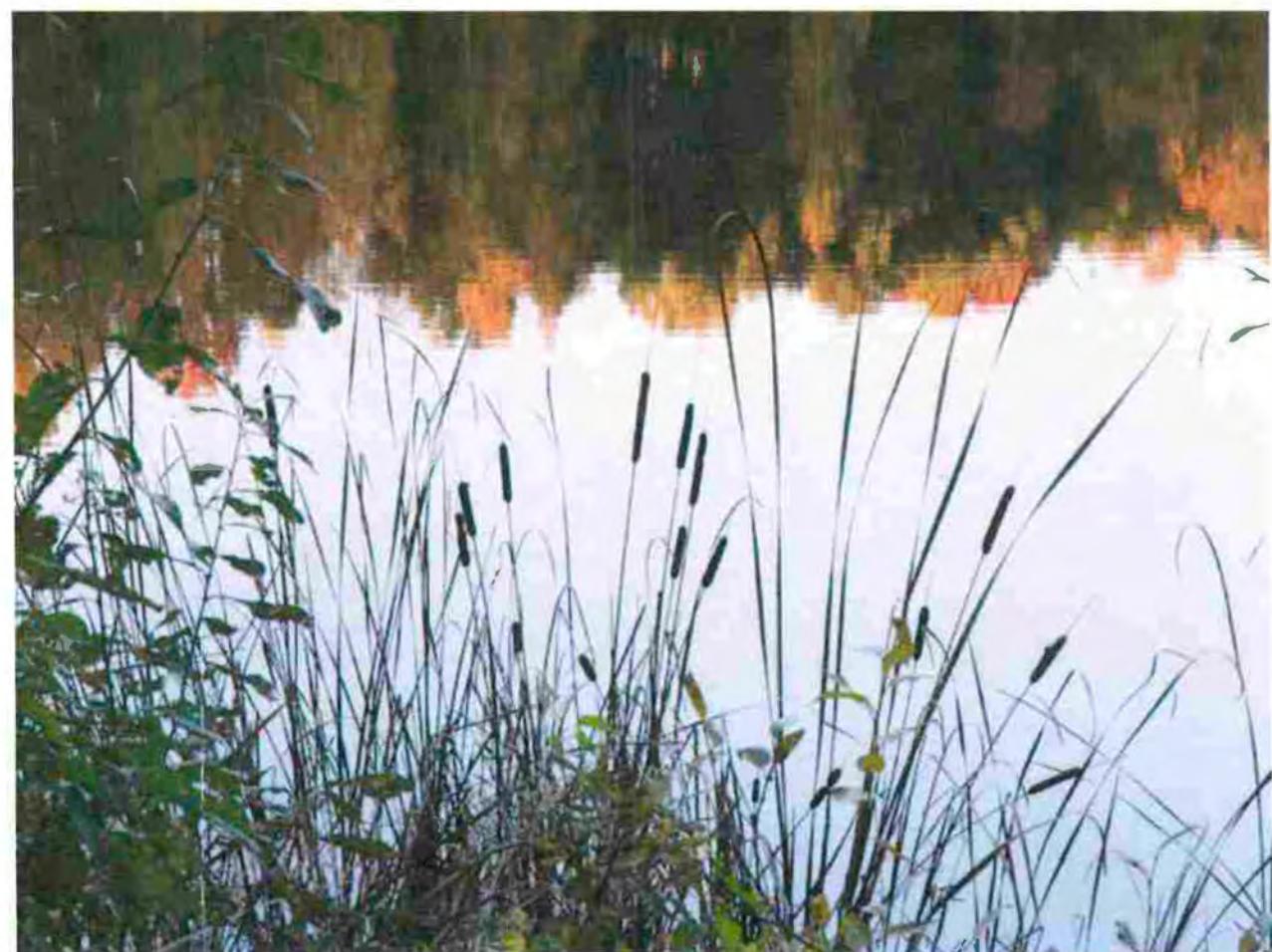
För stadsutvecklingsprojektet Orminge centrum har en vision tagits fram ”**Upptäck möjligheterna i nya Orminge – Stadens variation möter ytterstadens fritid**”. I programarbetet har följande mål för framtidens Orminge centrum tagits fram:

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

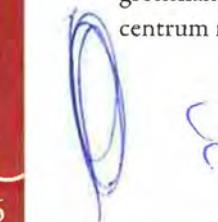
STRATEGIER

Programförslaget utgår från strategier som tillsammans med föreslagna åtgärder kan medföra att målen nås:

- Förstärk sambanden och attraktionskraften
- Funktionsblandning
- Förtätning
- Förylse
- Försköning



Kaveldun vid Sarvträsk



Förstärk sambanden och attraktionskraften

- Ett stadsdelscentrum med ett än mer varierat utbud.
- Skapa fler magneter, till exempel friskvård, kultur och nya mötesplatser.
- Skapa sammanhängande gång- och cykelstråk genom att binda ihop befintliga gång- och cykelbanor.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som utformas med god kontakt mellan ute och inne.
- Skapa tydligare kopplingar mellan centrumkärnans olika plan till exempel mellan centrumtorget och röda torget samt mellan centrumtorget och bron.
- Förbättra orienterbarheten genom tydligare stråk och skyltning till viktiga målpunkter.
- Utveckla ett stadsdelscentrum som blir knutpunkt för kollektivtrafiken i Boo med möjlighet för framtidens tunnelbaneanslutning.
- Verka för att det föreningsliv som finns i Orminge idag har möjlighet att utvecklas tillsammans i anslutning till kulturstråket.
- Skapa ett stadsdelscentrum där näheten till naturen är tydlig. Skapa plats för stadsodling.
- Skapa sammanhängande grönskärs som binder samman grönskan söder om centrum med Sarvträsk och centrum med centrala parken.



Förnyelse

- Skapa stadsdelsgata med butiker i bottenvägen.
- Skapa utvecklat centrumtorg med mer plats för gående och cyklande och för människor att mötas. En flexibel användning av centrumtorget möjliggör alternativ till enbart parkering.
- Nya byggnadsvolymer på centrumtorget skapar rumslighet och platskänsla.
- Skapa yteffektiv infartsparkering i parkeringshus.
- Skapa nya cykelparkeringsplatser i centrumområdet i närheten av entréer och kollektivtrafik.
- Utveckla Röda torget med lekyta och en tydligare övergång mellan privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt.
- Sarvträsk utvecklas till dagvattenrecipient. Dagvattenhanteringen nyttjas som en resurs i stadsmiljön.
- Skapa gröstråk med plats för aktiviteter längs Kanholmsvägen ner mot Sarvträsk.
- Skapa plats för återvinningsstation/mini-åvc i näheten av panncentralen.

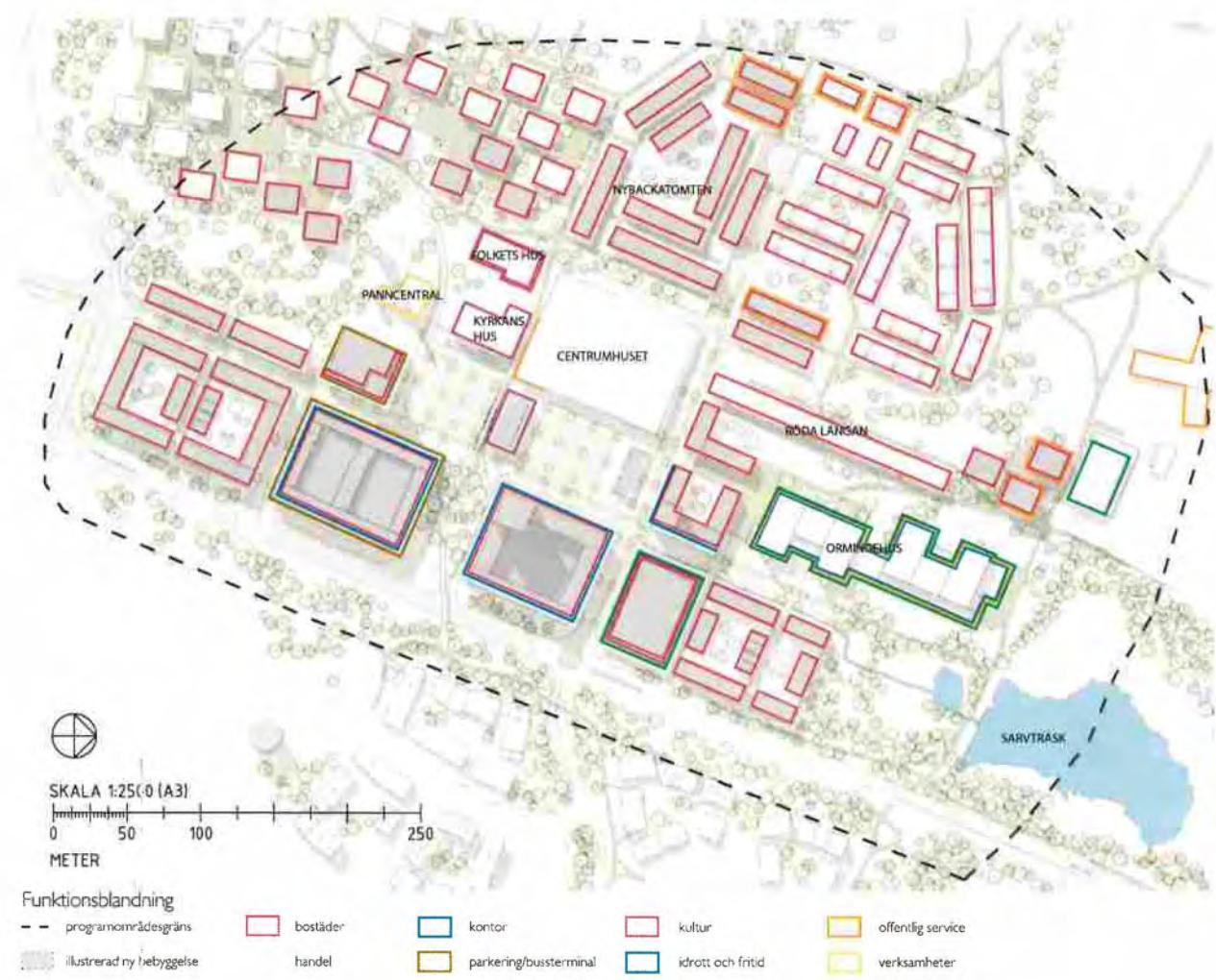


Funktionsblandning

- Skapa en mix av bostäder, handel, kontor, service, kultur- och fritidsaktiviteter.
- I anslutning till kyrkans hus utvecklas bebyggelse för kultur med koppling till torget. I anslutning till Ormingehus och Sarvträsk utvecklas bebyggelse och grönsatråk för friskvård och fritid.
- Skapa bostäder för alla genom olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper. Behov av fler hyresrätter och radhus i centrumområdet.

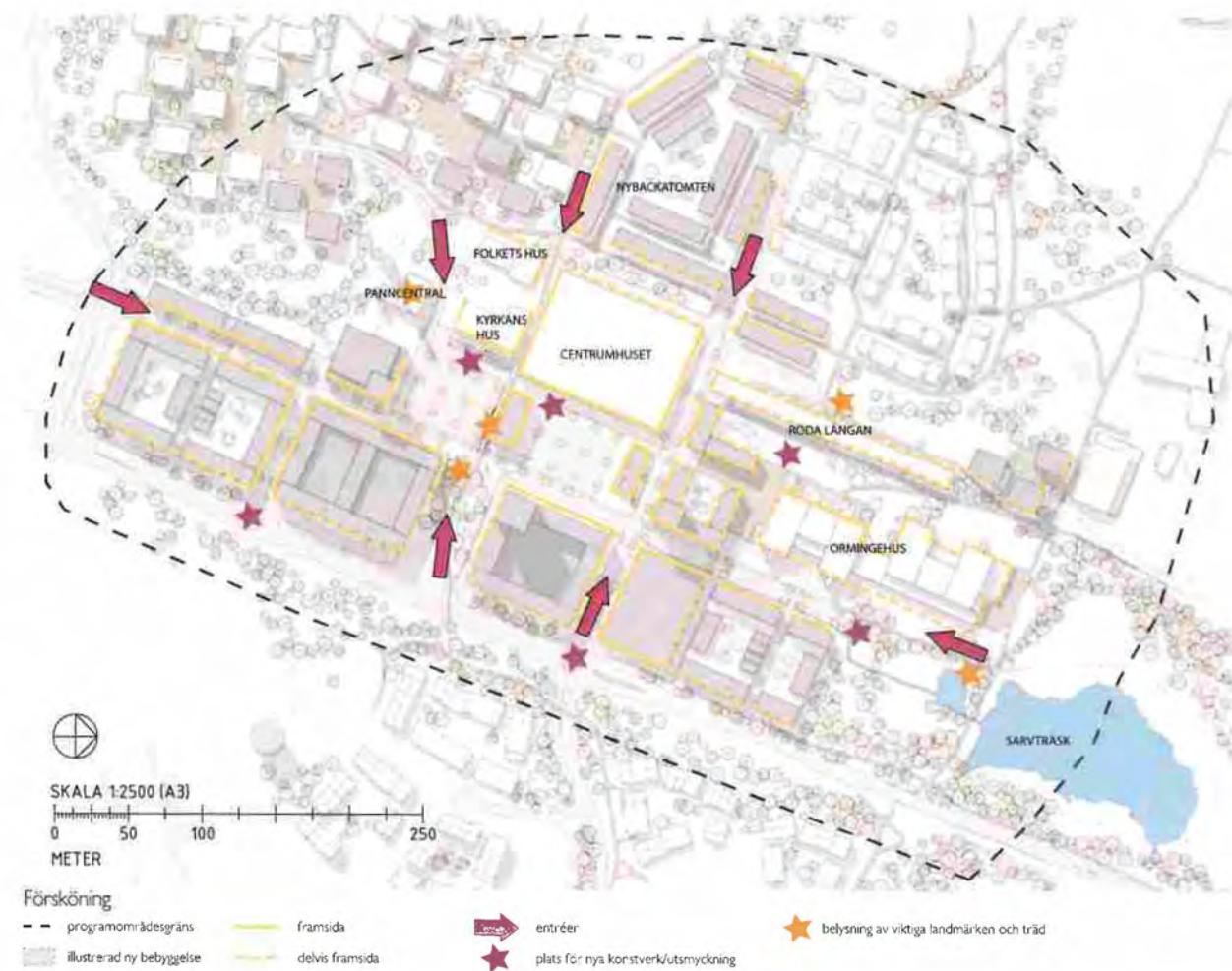
Förtäring

- Skapa ett stadsdelscentrum med en stadsmässig bebyggelse. Längs huvudstråken utformas huvudsakligen bebyggelse med 4-7 våningar. Ivid centrumtorget ges utrymme för högre byggnader om cirka 16 våningar som även kan fungera som nya landmärken.
- Ny bebyggelse intill befintliga bostadsområden ska samspela med nuvarande, samtidigt som gestaltningen ska utgöra en ny tydlig årsring. Bebyggelsen utformas i 4-7 våningar.
- Mellan Röda längan och Ormingeskolan utformas ny bebyggelse med hänsyn till topografi, naturvärden och stadsbilden.
- Sumpskogen i nära anslutning till Sarvträsk bevaras som obebyggt med hänsyn till dagvattenhantering och naturvärden.



Försköning

- Skapa ett stadsdelscentrum med inbjudande entréer.
- Bebyggelse längs offentliga stråk som samspelet med omgivningen.
- Baksidor blir framsidor. En ny entré till centrumbyggnaden i väster.
- Upprustning av centrumbyggnaden. Verksamhet som vänder sig ut mot offentliga stråk och platser.
- Skapa ett stadsdelscentrum där ytparkering minimeras.
- Ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som har bärning på Orminges identitet.
- Nya trädalléer längs offentliga huvudstråk och inramning av offentliga platser.
- Ny belysning som förtydligar landmärken och förstärker platsernas identitet.
- Befintliga konstverk lyfts fram i det offentliga rummet och förutsättningar skapas för nya platser för konst.
- Helhetsgrepp för skytning i centrumområdet med hänsyn till gestaltning.



PROGRAMFÖRSLAG

För det nya stadsdelscentrumet redovisas en struktur som i huvudsak motsvarar de åtgärder som föreslås för respektive strategi. Programförslaget är utformad utifrån de förutsättningar och utmaningar som området har. Programförslaget medger att centrumområdet förtäras med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, förskolor, parkering, bussterminal, handel, kontor, fritid och kultur. Ett förtätat stadsdelscentrum med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för ett centrum som är befolkat dygnet runt. Ett förskönat stadsdelscentrum med inbjudande entréer, medveten gestaltung och ett utvecklat innehåll skapar förutsättningar att attrahera fler. Ett förnyat stadsdelscentrum som utgår från Orminges karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för kompletteringar som bildar nya årsringar med platskänsla och förstärkt identitet.

ETT OMVANLAT CENTRUM MED ETT UTVECKLAT INNEHÅLL

Mer plats för handel och service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i Boo och bör utvecklas med det innehåll som behöver rymmas i ett lokalt centrum. Handels- och serviceutbudet bör främst tillgodose de vardagliga behoven såsom dagligvaror och livsmedel. Även viss sällanköpshandel för sport och fritid kan vara efterfrågat i ett område med en stark friskvårds-

profil. Längs de förtätade huvudstråken (Kanholmsvägen/Edövägen) reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenvägg. Här kan mindre butiker inrymmas som lämpar sig i en urban stadsmiljö.

Programförslaget utgår från att centrumbyggnaden behålls och fortsatt erbjuder ett varierat utbud av handel och service. Genom en omgestaltning av byggnaden skapas dock bättre förutsättningar för bygganden att interagera med omgivningen och det utvecklade centrumtorget. En av paviljongerna som föreslås på centrumtorget reserveras för handelsverksamhet och skulle kunna inrymma en servicebutik och café. Programförslaget utgår från att Hantverkshuset kan förändras, antingen genom att rivs eller genom att finnas kvar, och byggas om alternativt byggas på. Det skulle kunna utvecklas till ett bostadskvarter som kombineras med lokaler för handel och kontor. En mer storskalig handelsetablering reserveras i bottenväggen av det föreslagna parkeringshuset invid panncentralen. En direktförbindelse (glasgång) för gående från byggnaden till bussterminalen kan studeras i framtida detaljplanarbete.

Mer plats för kultur

Kultur- och föreningsliv ska ges möjlighet att utvecklas längs med det tänkta kulturstråket. Det finns idag flera

intressanta aktörer, som kan utökas med fler, se sidan 41. Till exempel Boo Folkets hus är en viktig aktör i Orminge. Likaså behöver musikföreningen Ormen nya lokaler i samband med att Nybackatomten bebyggs. Ett utvecklat kulturstråk kan binda samman verksamheterna från centrala parken, det omgestaltade centrumtorget och vidare till östra Orminge. Verksamheter kan då pågå såväl inne som ute på torget och nå spontana besökare. Biblioteket är en betydelsefull mötesplats och kan med fördel placeras i anslutning till kulturstråket för att synliggöras och nå bredare målgrupper. Den nya paviljongen föreslås bli en entrébyggnad där publik verksamhet, handel och kontor kan utvecklas. I det fall det blir aktuellt med en öppen bussterminal kan en vänthall ordnas här.

Kyrkan bedriver ett omfattande och uppskattat församlingsarbete med verksamheter som lockar många målgrupper. För att möjliggöra att verksamheten kan utvecklas även utanför byggnaden föreslås en omgestaltad trappa som tillsammans med torgets nya trädplanteringar kan ge en mer publik entré.

Kulturlivet har en stark identitet i Orminge och både Boo folkets hus och kyrkan bedriver verksamheter där det finns fördelar att verksamheterna ligger nära varandra. Programförslaget medger att dessa två betydelsefulla



Illustration, vy från en av de nya paviljongerna ut mot centrumtorget och invid kulturstråket.

verksamheter behåller en central plats i centrum. På centrumtorget frigörs yta från parkering till förmån för en mer flexibel användning för olika typer av arrangemang till exempel marknad eller konsert.

Utvecklade torg

Centrumtorget och torget framför kyrkans hus omgestaltas med trädplanteringar vilket bryter dagens bildominans. Bebyggelsen som omsluter torgen skapar rumslighet och platskänsla. Centrumtorget utvecklas med bänkar och platser för människor att mötas. Torget framför kyrkans hus ges en mer stillsam karaktär där trappan framför byggnaden är den plats som utvecklas för människor att vistas på. En ny trappa föreslås mellan centrumtorget och torget vid Röda längan för att skapa överblickbarhet och bättre kontakt mellan centrums olika plan. Den nya bebyggelsen som utvecklas vid ”Röda torget” kommer att ge torget en bättre inramning och även här finns möjlighet att utveckla platsen med mer gröna inslag och platser för vistelse.

Mer plats för friskvård

I Ormingehus bedrivs flera verksamheter som är inriktade mot hälsovård och friskvård. Programförslaget medger att friskvårdstemat kan utvecklas i anslutning till Ormingehus och Sarvträsk. I entrébyggnaden till

centrum skulle verksamheter för idrott, fritid och kultur kunna inrymmas. I anslutning till Ormingehus utvecklas ett nytt grönstråk med aktivitetsytor som uppmanar till lek och utevistelse i anslutning till centrum.

1100-1300 nya bostäder

Programförslaget medger att centrumområdet utvecklas med fler bostäder. Programförslaget utgår från att bensinstationen (OKQ8) och bilhandeln (Toyota) omlokaliseras så att marken kan bebyggas. Längs Kanholmsvägen utformas bostadsbebyggelsen huvudsakligen som stadskvarter om 4-7 våningar. Lägre byggnader inom kvarteren kan även förekomma. Några högre punkthus om cirka 16 våningar föreslås i anslutning till centrumtorget som mestadels inrymmer bostäder. Tre tänkbara lägen för höga hus har identifierats hittills utmed huvudstråk och torg i centrum. Ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden (till exempel Röda Längan och inom Nybackatomten) bör utformas i 4-7 våningar, som hus i park. Centrumbyggnaden har en låg bebyggelseskala. Möjligheten att bygga fler bostäder på byggnaden bör studeras i fortsatt planarbete.

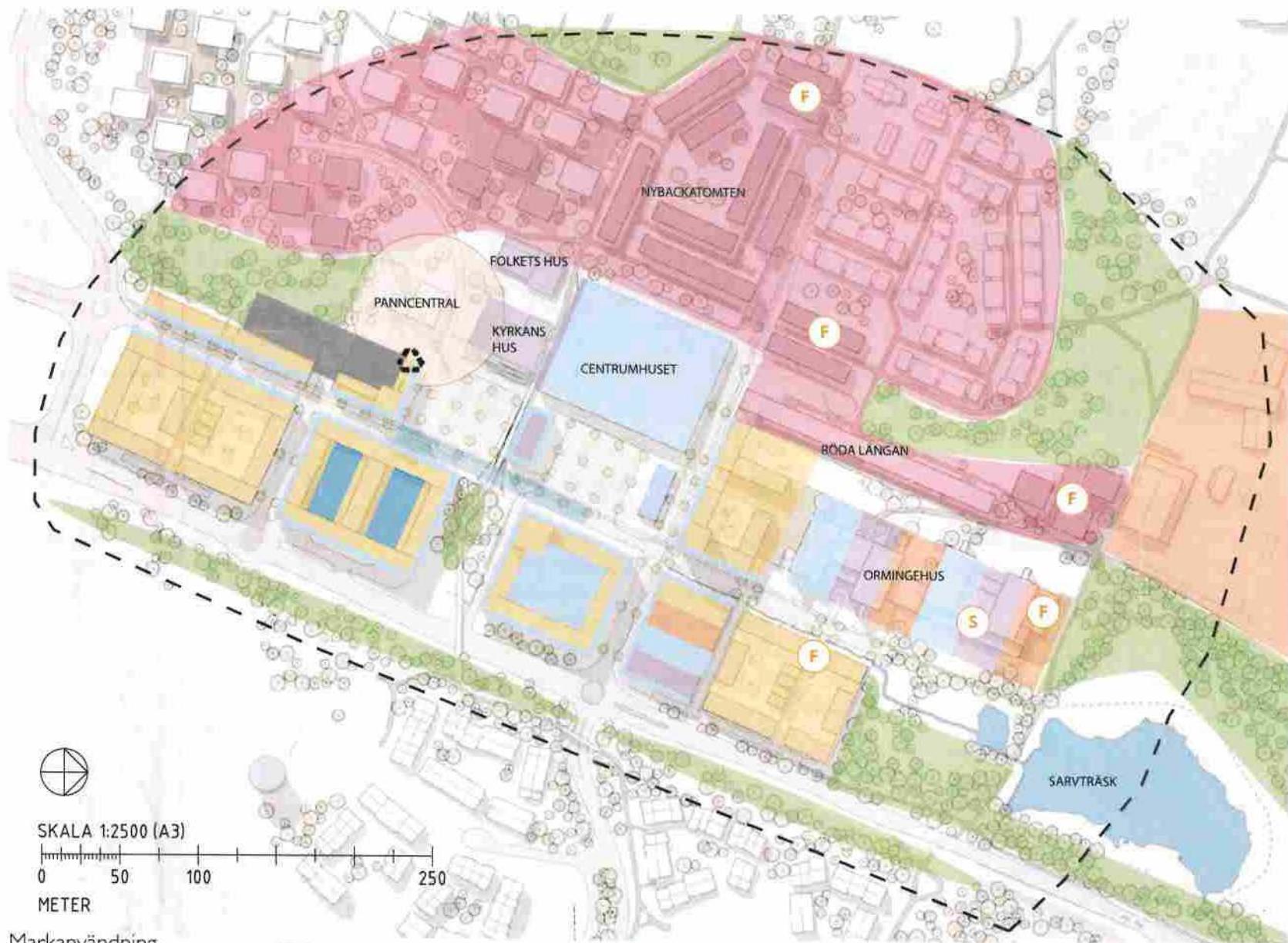
Programförslaget styr inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. I Orminge centrum finns få hyresränter och vid kommande markanvisningar bör val av

upplåtelseform övervägas för att ge området ett varierat utbud av bostäder för olika boendegrupper.

Fler förskolor/skola

Fler bostäder medför att behovet av förskolor ökar. Enligt lag ska förskolor finnas i omedelbar närhet av bostaden. 100 nya bostäder genererar en ny förskoleavdelning. En förskoleavdelning rymmer 17-20 barn. Det är ekonomiskt fördelaktigt med en förskola med minst fyra avdelningar (700 kvadratmeter). Om det finns naturmark/park i närområdet kan krav på gård minskas. För de 1100-1300 bostäder som planeras behövs ytterligare 2,75 förskolor i området. Programförslaget innebär att en ny förskoleverksamhet kan inrymmas inom Nybackatomten med direkt anslutning till centrala parken. En fristående förskolebyggnad kan med fördel placeras här eller i bottenvägg i den nya bostäderna. Vidare föreslås förskoleverksamhet i bottenvägg i ny bebyggelse invid Röda längan där även god kontakt med naturen uppnås. I Ormingehus bedrivs förskoleverksamhet och denna bör utvecklas i de delar av byggnaden som ansluter till naturmarken och Sarvträsk. Förskola i bottenvägg i den nya bostadskvarteren invid Sarvträsk bör studeras. Fler bostäder i området kommer medföra behov av fler skolplatser. En utbyggnad av Ormingeskolan är aktuellt och skulle vara lämplig att ske västerut.

341



SKALA 1:2500 (A3)

0 50 100 250
METER

Markanvändning
programområdesgräns
illustrerad ny bebyggelse
inbyggd bussterminal, alt A
öppen bussterminal, alt B

parkeringshus
handel, kontor, inte störande verksamheter
idrott/fritid
kultur

bostäder, hus i park, varierar i 2-7 våningar
bostäder, stadskvarter, i huvudsak 4-7 våningar
natur/park

S
F

skyddsavstånd, panncentral
skola
förskola

åvs/minि-åvc

Miljötorg vid panncentralen

Panncentralen är centralt placerad i centrum och ger Orminge värme. Då Fortum planerar att verksamheten ska finnas kvar inom en tidshorisont av 30 år planeras en renovering av byggnaden. Detta innebär att cortenstål på fasader och skorsten ska bytas ut. Vidare studeras om skorstenen behöver bli högre vilket är positivt för de höga hus som planeras i området med hänsyn till luftmiljön. Panncentralen fungerar som ett landmärke och har både kulturmiljö- och arkitektoniska värden. En medveten belysning kan tillföra stadsbilden ytterligare en intressant dimension. Vidare planerar Fortum att som en del av pågående upprustning förlägga samtliga transporter till den östra tillfarten vilket på sikt kan innebära lägre krav på skyddsavstånd. I ett längre perspektiv innebär detta att bostäder sannolikt kan byggas närmare panncentralen. Framför panncentralen föreslås en återvinningstation alternativt mini-åvc som tillsammans med energianläggningen kan verka som ett miljötorg.

Ökad trygghet

Programförslaget innebär en större bebyggelseäthet med fler bostäder i centrum. Detta innebär att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Detta kommer öka känslan av trygghet, då öde och folktomma ytor av de flesta upplevs som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Bebyggelse längs huvudstråken utformas med lokaler i bottenvägen och fasader som samspelear med omgivningen för att öka upplevelsen av trygghet på den gåendes villkor.



Referensbild, torg med attraktiva fasader där människor vill vistas.

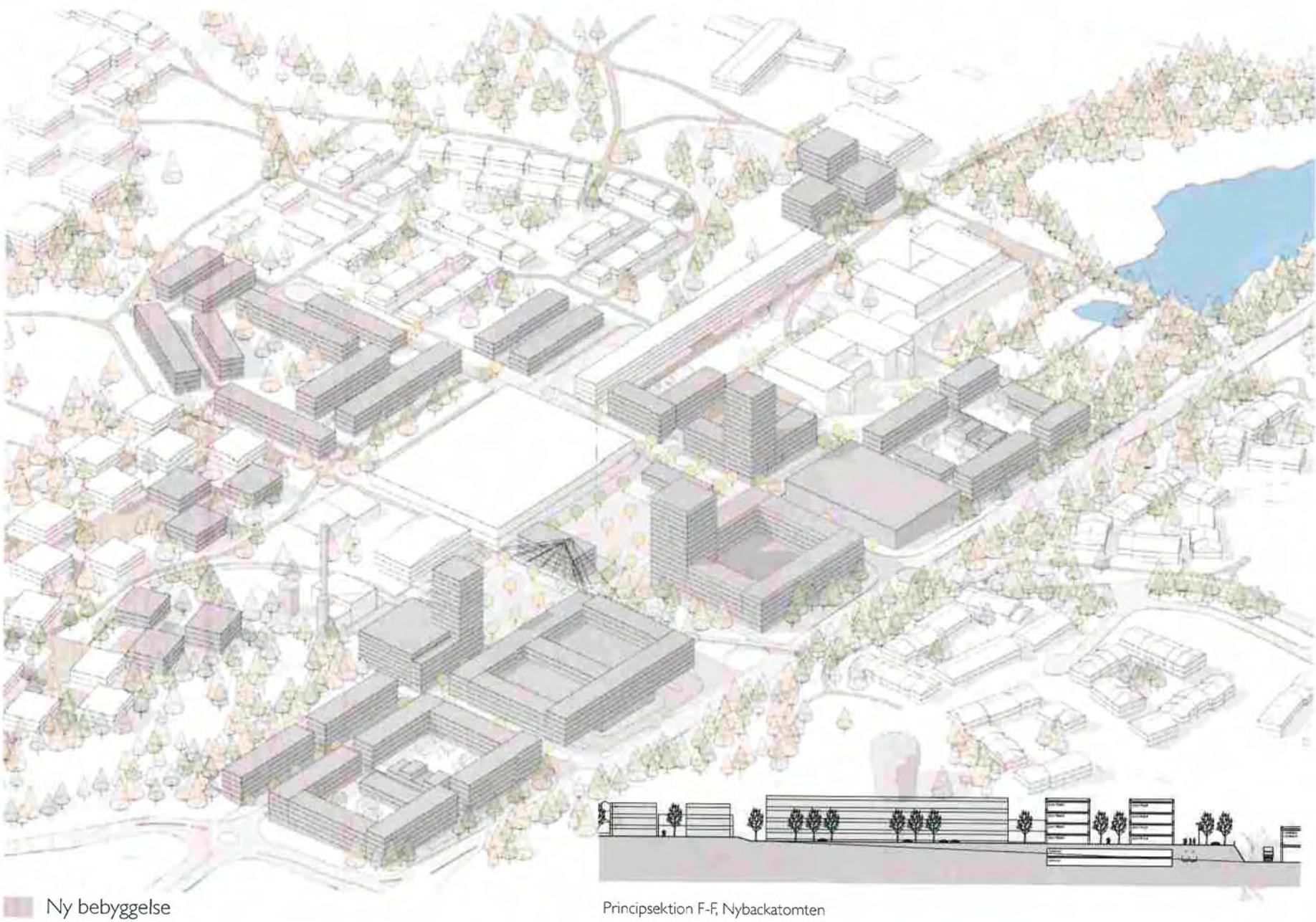


Referensbild, trädplantering i gatumark hanterar dagvatten. Bilden visar även väl utformade förbindelsegångar mellan byggnader.



Referensbild, torg och grönska med dagvattenhantering.

343



ETT VARSAMT FÖRHÅLLNINGSSÄTT

För att skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö tillsammans med den befintliga bebyggelsen i västra Orminge bör ny bebyggelse anpassas och förhålla sig till befintliga bostadsområdets speciella karaktär av hus i park. Dessa tidslager har en viktig roll som historieberättare om hur man planerade på 70-talet. Ny bebyggelse bildar med en väl utformad gestaltning nya moderna årsringar i det framtida Orminge.

Programförslaget är utformat så att centrala landmärkesbyggnader i anslutning till centrum, Röda längan, Ormingehus och panncentralen, behåller en tydlig roll i stadsbilden genom att omgivande bebyggelse utformas och placeras på sådant sätt att avläsbarheten kvarstår. Detta förhållningsätt får studeras vidare i kommande detaljplanearbeten.

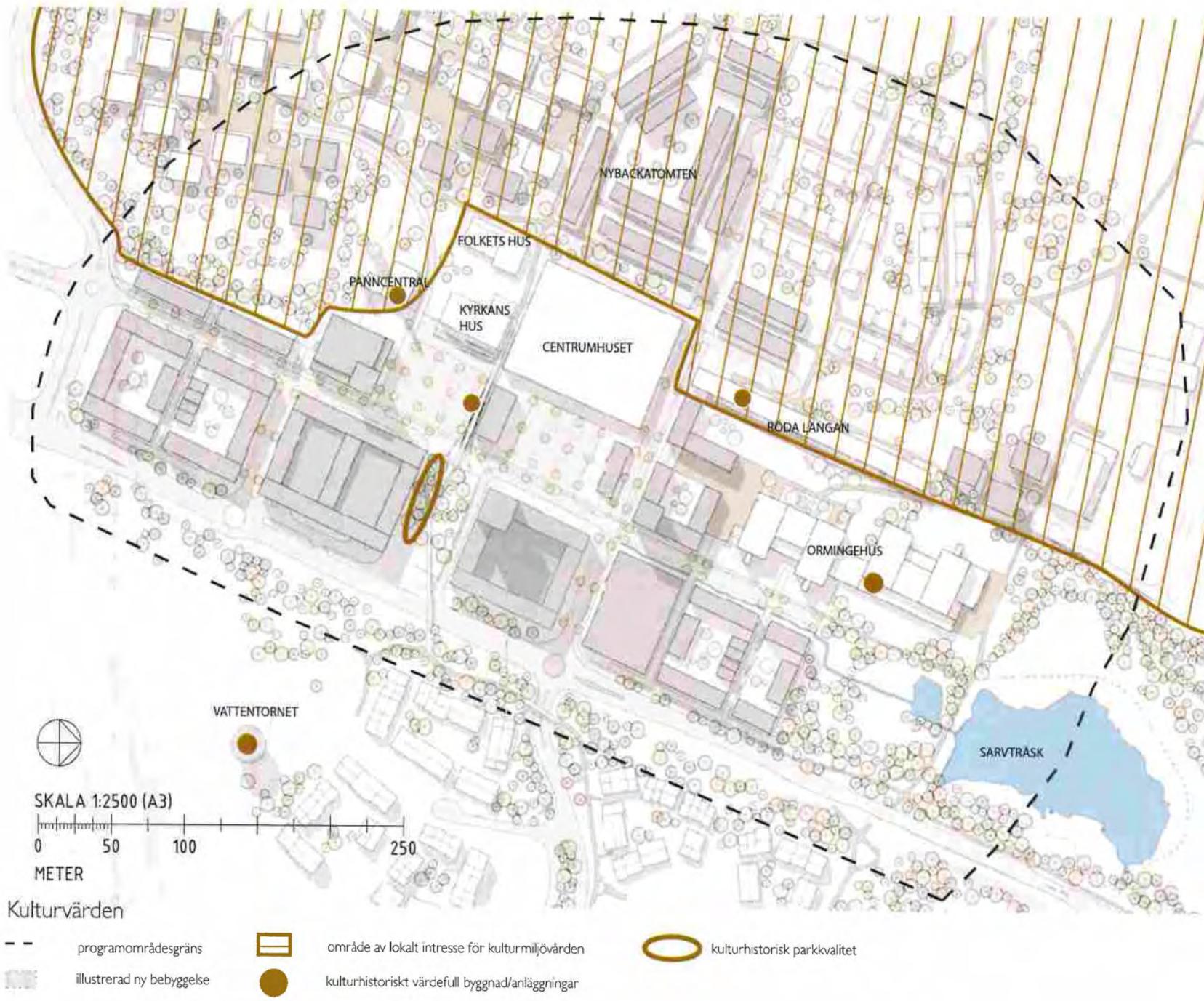
I området för västra Orminges karakteristiska betonghusbebyggelse föreslås ny bebyggelse som ansluter till ursprunglig planeringsideologi och bebyggelseskala. I framtida detaljplaner bör ny bebyggelse knyta an till de karaktärsdrag för stadsbilden som representerar västra Orminge. Vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör hänsyn tas till karaktärsdragen, se sida 64-67.

En kulturhistorisk parkkvalitet bibehålls. Det är en rest av Sarvträsk dalgångens ursprungliga natur som smyckats med en för området tidstypisk skulptur. En väl utformad belysning skulle kunna lyfta fram platsen bättre.



Illustration Rikshem/OWC Arkitekter AB, exempel på ny bebyggelse med ett varsamt förhållningssätt till befintliga bostadsområden.

345



EN VÄL GESTALTAD HELHET

En offentlig plats är till för alla att vistas på och kan exempelvis vara ett torg, ett gaturum, en park eller en lekplats. Hur offentliga miljöer gestaltas handlar om planering, byggregler, arkitektur, kulturvärden, konst och om platsens historia. Gestaltning av offentliga miljöer behöver även anpassas till miljöernas funktion och användning. Om en offentlig plats fungerar väl eller inte avgörs av i vilken utsträckning den brukas och uppskattas av medborgare och olika aktörer i samhället.

Entréer och landmärken

Orminge centrum kan nås från alla vädersträck. Programförslaget pekar ut de entréer som är särskilt betydelsefulla för upplevelsen av mötet med centrumområdet. Bebyggelsen och trädplanteringarna ramar in gatumiljöerna och skapar en stadsmiljö som leder vidare mot centrumkärnan och viktiga målpunkter. Vid de utpekade entréerna bör särskild vikt läggas på gestaltningen av platserna för att göra mötet med centrum attraktivt. Gestaltningsfrågor kan handla om bebyggelsens utformning, planteringar i gaturum, konstverk och belysning. Skyltning vid entréer skapar tydlighet och ökar orienteringen.

Panncentralen och bron är centrumområdets högre landmärken. Utanför programområdet men väl synligt ifrån området utgör även vattentornet ett landmärke.

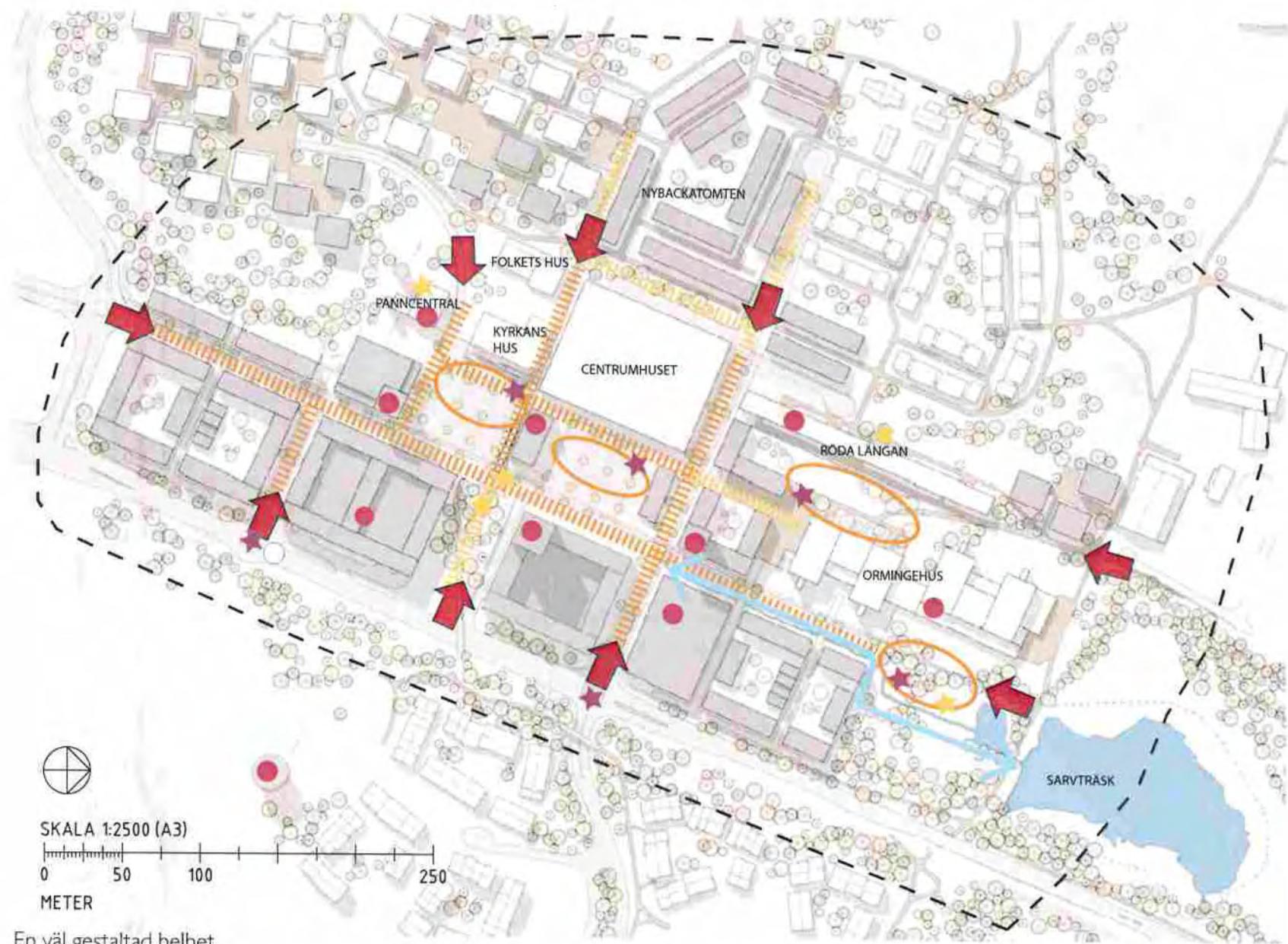
Programförslaget medger att nya landmärken kan tillföras i centrum. Med hänsyn till stadsbild och befintlig bebyggelse topografi bedöms byggnader högre än 16 våningar inte vara lämpliga. Högre hus än 16 våningar får stor påverkan på stadsbilden och bör om det blir aktuellt nog granskas studeras utifrån stadsbilden i kommande detaljplanearbete. Högre hus än 16 våningar medför även sämre vindförhållanden och skapar skuggbildning i närmiljön. Programförslaget visar lägen för 3 nya landmärken om cirka 16 våningar som har anpassats till stadsbilden och befintliga landmärken. De högre husen är placerade i direkt anslutning till centrumtorget och markerar mötet mellan huvudstråken. Om det är möjligt att hitta ytterligare lämpliga lägen för flera höga hus enligt samma principer får utredas vidare i kommande detaljplanearbete. Påverkan på omgivande bebyggelse och öppna platser (torg, stråk och gator) får även studeras i kommande detaljplanearbete. Programförslaget medger även några nya publika byggnader i centrum. Dessa publika byggnader kommer att vara viktiga målpunkter och kan genom en attraktiv gestaltning bli nya landmärken i stadsbilden om än i en lägre skala. Vidare kan en medveten belysning av landmärken öka orienteringen och skapa trygghet då det är mörkt.

Stadsrum

Programförslaget syftar till att skapa en förtätad stads-

miljö med ett rikare innehåll och nya platsbildningar där människor kan mötas. Nya byggnader ramar in torgen och skapar tydligare rum. De två centrala torgen ges en offentlig karaktär medan torget vid röda längan utvecklas med en tydligare övergång mellan privat, halvprivat och halvoffentlig miljö. Bänkar, planteringar, belysning och konstverk ökar torgens attraktivitet för människor att vistas på. De nya trapporna vid Röda längan och kyrkans hus öppnar upp förbindelserna mellan centrums olika plan och skapar överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet. Trapporna har en monumental karaktär för att även fungera som platser för vistelse och lek i anslutning till torgen.

För att möjliggöra attraktiva stadsrum så bör bebyggelse mot offentliga stråk samspele med omgivningen. Bebyggelse mellan 4 och 7 våningar föreslås längs större delen av Kanholmsvägen. Lägre våningsantal kan föredras i kvarter vid stråk för att skapa en god kontakt med de gående. Längs huvudstråken utformas bebyggelsen med aktiva och öppna fasader. Byggnadernas fasader bör utformas med entréer, fönster och skyltning så att det ges innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen bör ges åt den gående människan. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum. Detta förhållningssätt skapar förutsättningar



En väl gestaltad helhet

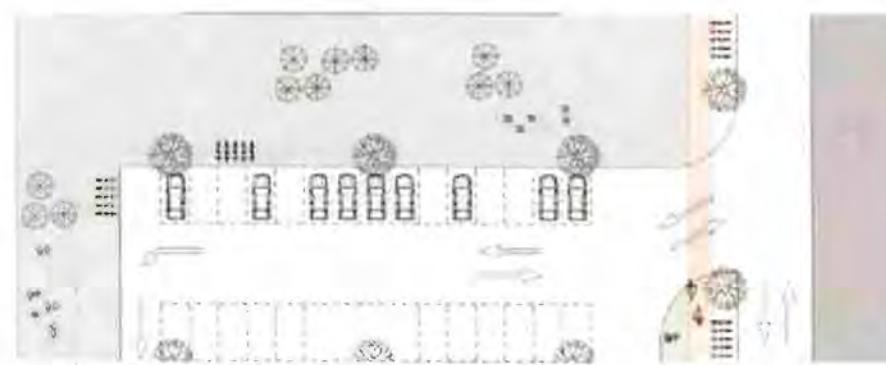
- - - programområdesgräns
illustrerad ny bebyggelse
- viktiga entréer
- stadsgata med aktiva/öppna fasader
gatustråk med stilla fasader
- dagvatten nyttjas som resurs i stadsmiljön
- utvecklade torg/nya mötesplatser
landmärken
- lämplig plats för nya konstverk/utsmyckning
lämpligt med belysning av viktiga landmärken och träd

för att gatan kan bli väl använd och därigenom trygg.
Stilla fasader föreslås i mer perifera bostadskvarter.

- Aktiv fasad - En aktiv fasad stödjer ett stadsliv som på sikt kan bli mer intensivt. Stadslivet ger förutsättningar för all typ av handel, kultur, service och verksamheter/kontor med ett kundunderlag från hela Nacka. Bostäder, parkering eller parkeringsinfarter bör inte förekomma i bottenvåningar. Fasadernas bottenvåningar ges en utformning som skapar en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. I den aktiva fasaden placeras entréer/butiksfönster med en utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar.
 - Öppen fasad – En öppen fasad stödjer gatans lokala stadsliv. Stadslivet ger förutsättningar för viss lokal handel, kaféer, kontor, föreningslokaler, förskolor och annan kommunal service. Flerfamiljshusens gemensamma lokaler kan finnas här. Bottenvåningens fasad har en utformning som ger ett visuellt samspelet med gatan. I den öppna fasaden placeras entréer/fönster med en medveten utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar. Parkering bör inte inrymmas i bottenvåningar, men väl utformade parkeringsinfarter medges.

- Stilla fasad -- En stilla fasad stödjer ett stillsammare stadsliv. Normalt finns inget underlag för handel. Bottenvåningens fasad utformas med entréer till bostäder och andra lokaler. Mindre krav på visuell kontakt och samspel med gatan. Väl utformade parkeringsinfarter medges.

Längs huvudstråk och på de omgestaltade torgen föreslås trädplanteringar för att lyfta in det gröna i stadsrummet. Vid utformning av stadsmiljöerna bör även dagvattnet integreras i miljön och vara en del av gestaltningen. Omhändertagande av dagvatten kan även medföra att bebyggelse utformas med gröna tak och fasader.



Centrumtorget, vy mot Ormingehus



Referensbild, bebyggelse som samspelear med omgivningen och skapar rum för människor.



Referensbild, bebyggelse med stilla fasader



Referensbild, bebyggelse med aktiva/öppna fasader



Referensbild, verksamheter i bottenplan som bidrar till en levande stadsmiljö

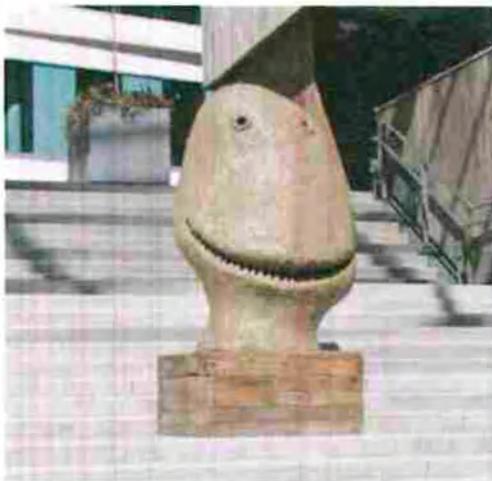
Ny offentlig konst

Begreppet karaktär eller platsens själ kan användas för att uttrycka ett områdes specifika kvalitéer. Vilken typ av platsspecifik konst som Orminge bör utvecklas med bör utgå från områdets förutsättningar och behov. Natur, stadsplanering och bebyggelse i västra Orminge uppvisar en stor variation på ett gemensamt tema i Orminge. Det grundläggande temat är bebyggelse som anpassats till natur och terräng i placering och utformning. Hustyperna utgår från en grundform med få variationer som ett resultat av begränsad ekonomi. I ett miljonprogramsperspektiv visar bebyggelsen dock ändå på en idérikedom som fått uppmärksamhet även utanför Sverige. För att stärka Orminges identitet bör denna karaktär användas för att skapa platsspecifik konst med global anknytning. Detta förhållningssätt kan innebära att de nya konstverken ges en form av lokal anknytning, till exempel formmässigt eller idéorienterat, men det behöver inte produceras lokalt eller vara skapad av en lokal konstnär. Istället kan man exempelvis lyfta in mer globala frågeställningar för att skärpa konstens betydelse i den lokala förankringen. Konsten kan varieras på ett liknande sätt som man varierat byggnationen; känsligt och påhittigt men samtidigt lyfta blicken utåt vad gäller innehåll, idé, i verken. En stor del av själen i Orminge kommer från det starka engagemang som finns bland de boende i området. Denna resurs bör

användas i arbetet med konsten till exempel genom att skapa ett eller flera konstverk i dialog med medborgarna. Befintlig konst är till stor del placerad på platser som bekräftar områdets struktur och där ett stort flöde av människor passerar. Både platser där många människor har möjlighet att uppleva den och platser som till sin karaktär är mera kontemplativa bör komma ifråga för placering av nya konstverk. Placering av nya konstverk bör främst komplettera snarare än bekräfta en redan befintlig struktur. Genom att arbeta på detta sätt med placering uppträder konsten mer oväntat på ett sätt som kittlar fantasin bättre. Konstverket blir magneten som lockar besökaren att upptäcka platsen.

Programförfärlaget har identifierat några platser där nya konstverk skulle kunna vara en del av gestaltningen. De två nya rondellerna längs Mensättravägen, de tre torgen som omgestaltas och det gröna aktivitetsstråket vid Sarvträsk pekas ut. Sarvträsk som ligger alldelens nära men samtidigt anonymt, är även det en plats där konsten skulle kunna tillföra fler funktioner. Både centrala parken och lekplatser i anslutning till bostadskvarter kan vara lämpliga att utveckla med konst. Platserna som programförfärlaget anger är valda utifrån perspektivet att många människor vistas längs huvudstråk och torg. Platserna får ses som indikation på ett behov och bör studeras vidare i

kommande detaljplanearbeten. Nya platser för konstverk bör även identifieras. I kommande detaljplaner bör gestaltningsprogrammen inkludera frågor om placering och typ av konst med utgångspunkt från Orminges karaktär. Uppförande av nya konstverk bör även säkras i kommande exploateringsavtal.



Referensbilder, offentlig konst

Översiktliga gestaltningsriktlinjer

För att stadsmiljön ska upplevas som en helhet bör bebyggelse, gator, torg, belysning, skyltar, bänkar med mera bindas samman. Det nya som tillförs ska utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden. Nedan anges översiktliga gestaltningsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplanearbeten där mer detaljerade gestaltningsprogram behöver utarbetas. Inför antagande av planprogrammet kommer ett gestaltningsprogram för de offentliga miljöerna i centrumområdet att tas fram.

Nya landmärken i stadsbilden

- Viktiga landmärken såsom Röda längan, Ormingehus och panncentralen bör vara avläsbara i stadsbilden, i sin nuvarande eller i förändrad form.
- Nya landmärken bör placeras på platser som förstärker huvudstråken och tål att markeras. Nya landmärken bör inte utformas högre än 16 våningar med hänsyn till stadsbilden.

Ny bebyggelse

- Bebyggelse bör utformas med enkla geometriska former för att ansluta till västra Orminges bebyggelsekaraktär.
- Bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden

bör i huvudsak placeras mer öppet i jämförelse med slutna stadskvarter (som föreslås längs Kanholmsvägen), förslagsvis i form av lamellhus eller punkthus (hus i park), alternativt en kombination av dessa.

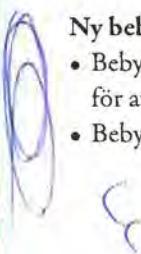
- Bebyggelse längs huvudstråken bör i huvudsak utformas i stadskvarter med 4-7 våningar.
- Bebyggelse längs huvudstråk bör placeras nära trottoar för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Entréer bör placeras mot gaturummet. Byggnaden bör använda gatan som entrérum.
- Bebyggelser bör samspele med omgivningen. Bottenvåningar på fasader längs huvudstråk utformas med aktiva och öppna fasader.
- Byggnader bör utformas med material som åldras med värdighet och patina till exempel cortenstål, glas, trä och betong. Puts och fiber cement bör undvikas.
- Byggnader kan även med fördel utformas med gröna tak och fasader, det vill säga med växtlighet som tar hand om dagvatten.
- Bebyggelse bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd och hänsyn bör tas till landskapsbilden i form av mindre bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Placering av ny bebyggelse bör inte bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.
- Färgsättning bör utgå från materialens kulör alternativt

från angivna kulörer i "Ormingepaletten" (se sid. 65).

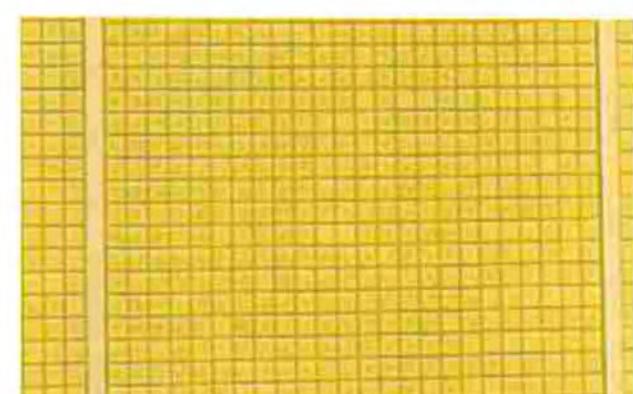
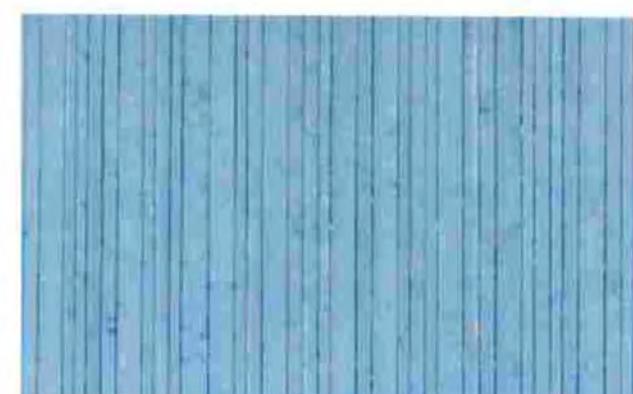
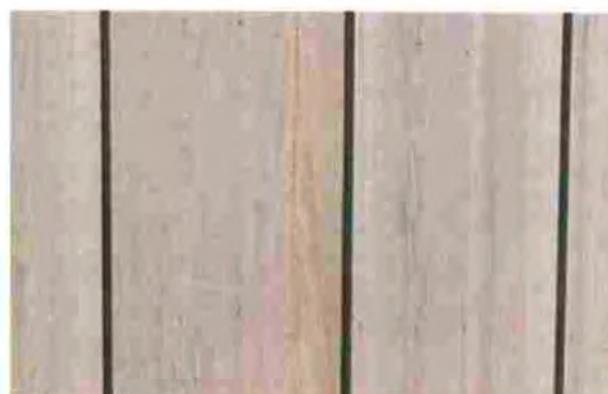
Vita kulörer bör undvikas.

Offentliga rum

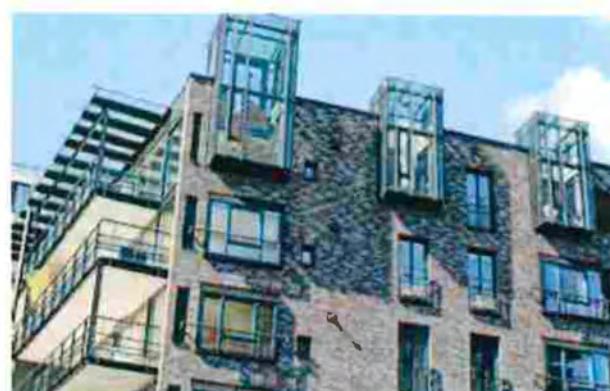
- Dominerande markparkeringar bör undvikas.
- Markbeläggningar i de offentliga miljöerna bör binda samman gatumiljöerna och torgen och förstärka stråk och viktiga målpunkter.
- Vatten och grönska bör integreras i gestaltning av gatumiljöer och offentliga rum.
- Trädplantering bör ske längs huvudstråk och på torgen.
- Torgen bör utformas med bänkar.
- Offentlig konst bör i huvudsak placeras i anslutning till torgen och i offentliga miljöer där många människor vistas.
- Belysning bör utformas så att det förstärker huvudstråken och torgen samt skapar trygga miljöer. Viktiga landmärken och träd samt offentlig konst föreslås ljus sättas.
- Skyltning bör förstärka huvudstråken och utformas medvetet så att orienterbarheten till viktiga målpunkter ökar. Olika stråk kan ges olika kulörer från "Ormingepaletten". Butiksskytning bör samspele med fasader och underordna sig stadsbilden som helhet.



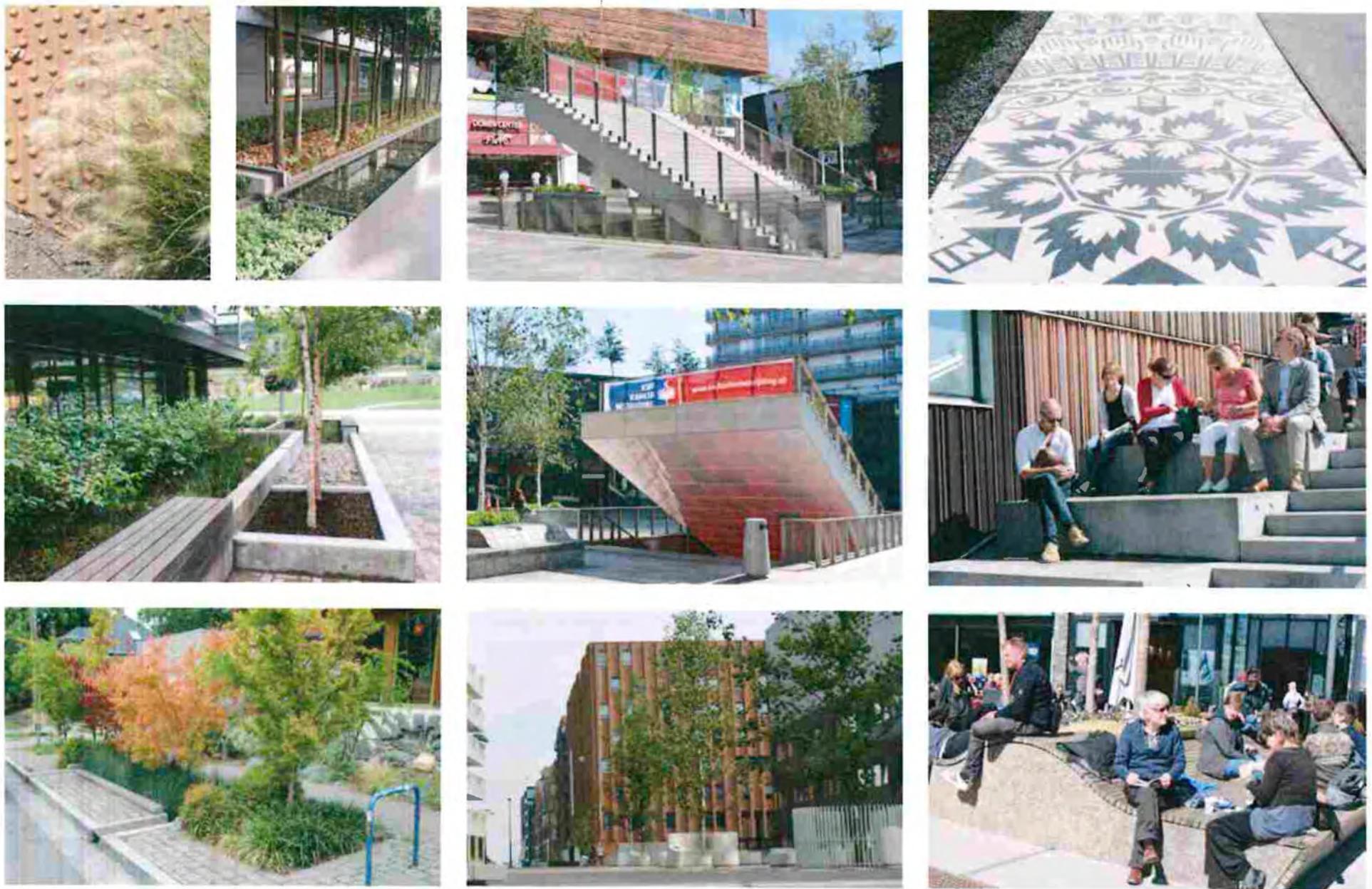
353



Referensbilder, material och kulör



Referensbilder, ny bebyggelse



Rerensbilder, offentliga rum

AKTIVT OCH NATURNÄRA

Vid det föreslagna aktivitetsstråket i korsningen Kanholmsvägen/ Edövägen finns möjlighet att lokalisera verksamheter inom idrott, kultur och bostäder. Denna byggnad blir en entrébyggnad och bör utformas som ett landmärke vid en viktig nod. Med denna placering finns en närhet till Ormingehus med vårdcentralen, Friskis & Svettis och flera sporthallar.

Öka tillgängligheten till natur nära centrum

Orminges omgivande natur är en stor tillgång och förbindelser ut från centrum till naturen bör stärkas. Programförslaget innebär tydligare stråk som leder ut i naturen. Gång- och cykelvägen längs Kanholmsvägen har fått en rakare sträckning. Även gång- cykelstråket mellan Sarvträsk, idrottshallen och centrala parken rätas ut. För att tydliggöra stråket mellan gång- och cykelbron mot centrala parken kan stråket ges en mer grön inramning. För att förbättra orienterbarheten bör stråken tydligöras genom skyltning och användande av landmärken. En differentiering av stråken bör göras så att man skiljer på huvudstråk och mindre gångvägar samt ger stråken lite olika karaktär. Detta kan göras med hjälp av till exempel möblering eller användande av olika färger. Växtlighet närmast gång- och cykelbanor kan gallras där de skymmer sikten eller skapar otrygghet. Längs Mensättravägen och

Kanholmsvägen är det särskilt viktigt att naturmarken ger ett vårdat intryck. Belysningen som helhet behöver ses över, både vid stråk och i centrala parken. Belysning skulle kunna användas för att förstärka landmärken som solitära träd eller träddungar.

Sarvträsk och dagvattenparken

Sarvträsk med sitt rika fågel- och grodliv bör lyftas fram som en tillgång för Orminge centrum. En plats att vistas vid, blicka ut över och få andrum. Fler sittplatser, ljusinstallationer eller konstverk kan vara ett sätt att förtydliga platserna runt sjön. I kommande detaljplan bör möjligheten att bullerskydda Sarvträsk från Mensättravägen studeras. I fortsatt arbete bör man studera möjligheten att lägga träspänger närmast den östra stigen en bit ut i våtmarksområdet för att tillgängliggöra naturvårdarna för allmänheten och de intilliggande skolorna. Groddjursinventeringen visar på att det finns flera groddjursarter i området och man kan och bör förbättra livsmiljöerna för dem på olika sätt. Dagvattendammen kommer att ta en befintlig groddjursmiljö i anspråk. Åtgärder som bör genomföras för att gynna groddjur och kompensera för förlusten av livsmiljö är att gräva ut mindre vattensamlingar i vassområdet kring Sarvträsk. Det är viktigt att vattensamlingarna håller vatten under sommaren och in i augusti-september för att ynglen ska hinna utvecklas.



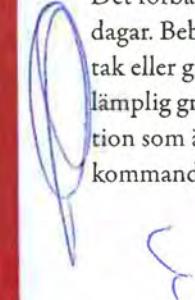
Referensbild, anpassad gång- och cykelväg genom naturreservat i Alingsås gör området tillgängligt



Referensbild, belysning: White arkitekter



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



Den nya dagvattendammen med parken intill kan bli en tillgång för både naturliv och rekreation. Det kan bli en samlingsplats i området och en del av stadsmiljön i Orminge. Ytor som uppmuntrar till lek, sport och ute-gym passar här liksom mindre caféverksamheter under sommarsäsongen. Dagvattenparken övergår i söder i ett grönstråk som kopplas ihop med trädplanteringarna utmed Kanholmsvägen. Möjligheten att koppla ihop aktivitetsytorna med utedamiljön vid Vittraskolan bör studeras i kommande detaljplaner.

Grönska i centrum

Naturmarken med tallar vid cykelvägens brofäste vid Kanholmsvägen bevaras då dessa knyter an till skärgårds-naturen som är karaktäristisk för Orminge. Huvudstråken utformas med alléplanteringar, vilket stärker gaturredet, understryker riktningar och markerar årtidsväxlingar. Det förbättrar även luftkvaliteten och ger skugga varma dagar. Bebyggelsen kan med fördel utformas med gröna tak eller gröna fasader. I kommande detaljplaner bör lämplig grönrytfaktor studeras. Övrig värdefull vegetation som är möjlig att spara ska inventeras och skyddas i kommande detaljplaner.

Grönstråk med aktivitetsytor

För att binda samman centrumtorget med naturmiljön vid Sarvträsk utvecklas Kanholmsvägens norra del som ett grönstråk. Grönstråkets södra del består av trädplanteringar och en väl gestaltad dagvattenhantering medan det i norra delen görs plats för ytor som uppmuntrar till rörelse och lek som sedan övergår i naturområdet runt Sarvträsk.



Referensbild, skatepark

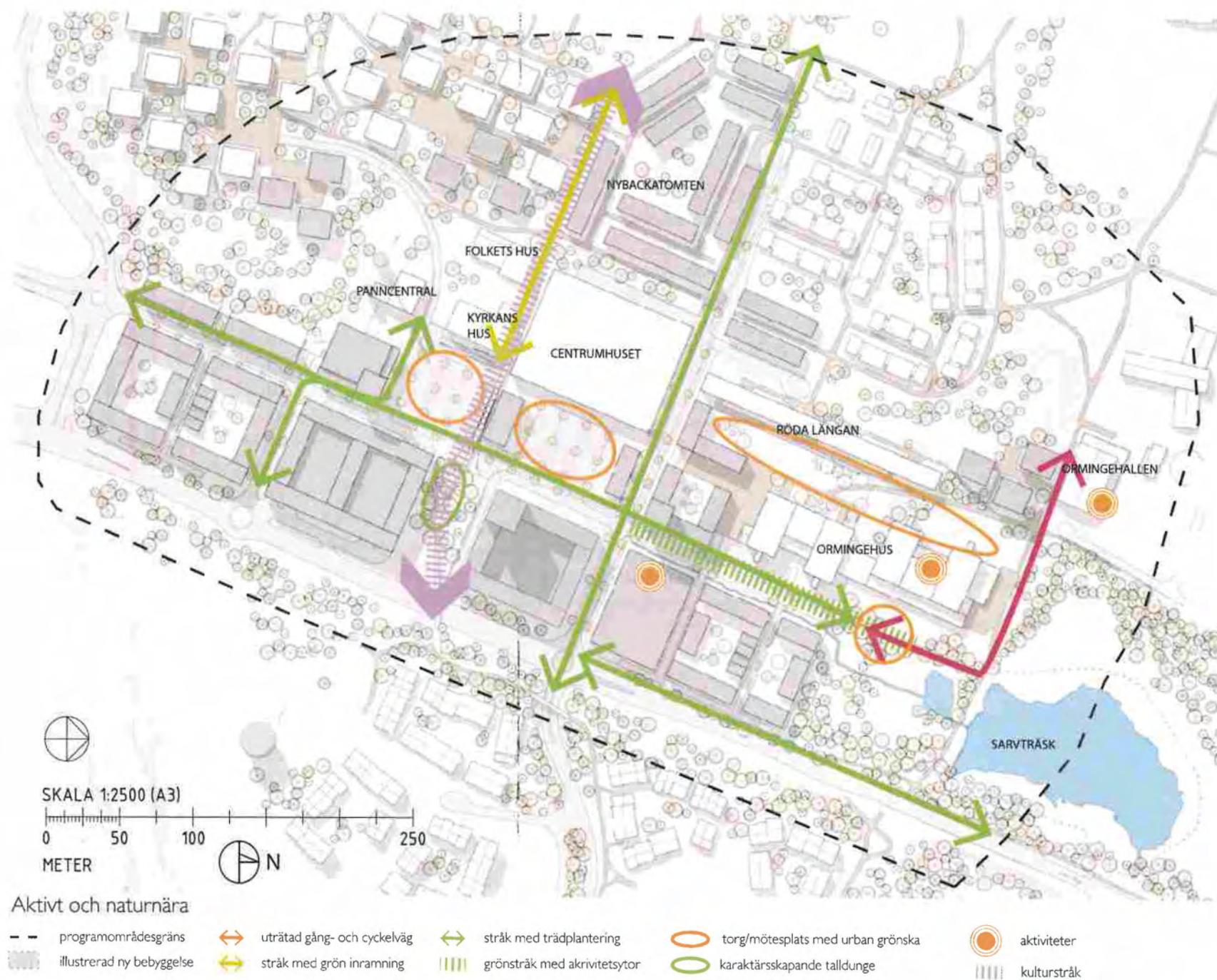


Referensbild, lekpark i Amsterdam



Referensbild, urbant grönsstråk med dagvattenhantering

359



SAMMANHÄNGANDE STRÅK OCH RUM FÖR RÖRELSE

Ett väl integrerat och utformat gatunät är lätt att färdas på och har betydelse för upplevelsen av trygghet. Programförslaget innebär att en till infart skapas som binder samman Kanholmsvägen med Mensättravägen. Ett nytt gång- och cykelstråk längs Kanholmsvägen och Mensättravägen kopplar samman centrumkärnan med det regionala gång- och cykelstråket längs Värmdövägen. Genom detta förbättras integreringen av gatunätet och det ges möjlighet till befolkade stråk och alternativa färdvägar. Gång- och cykelvägen upplevs som trygg när man kan se och bli sedd från bilvägen. Den nya gatustrukturen och utformningen av gator blir mer stadsmässig, vilket ger en ökad trafiksäkerhet genom lägre hastigheter samt tydliga gång- och cykelstråk.

Mensättravägen

Redan på Mensättravägen ska det känna att man närmar sig Orminge centrum. Här börjar stadskänslan genom att gatan får en tydlig stadskaraktär med smalare körbanor och trädrad som tillsammans med bergskanten i öster förstärker gaturummet. Centrums stadsliv blir tydligt med byggnader i tydliga kvarter.

Kanholmsvägen - samlande gaturum

Kanholmsvägen är ryggraden och det samlande gaturummet i nya Orminge centrum. Gatan fungerar som en grön länk med föränderlig karaktär. Kanholmsvägen förses med nya gång- och cykelbanor och blir nytt huvudstråk genom centrum som också sammanbindar befintliga gång- och cykelstråk. I stråkets förlängning förstärks kopplingen mot Ormingehallen i norr, förbi parkeringarna öster om Ormingehus och mot bostadsområdena öster och norr ut. I sydväst förbinds stråket med de regionala cykelstråken längs Värmdövägen. Trafikföringen i centrum med den nya tillfarten från Mensättravägen innebär en förbättring av trafikkapaciteten jämfört med dagens utformning. En förväntad ökning av kollektivtrafikresandet, tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor leder dock till mer trafik. Bedömningen är att förslaget kan hantera trafikökningen och innebär en bättre och säkrare trafikmiljö. En trafikutredning pågår som visar på de trafikmängder som alstras av bebyggelse som ingår i planprogrammet och det föreslagna gatunäts kapacitet. I kommande detaljplaner ska hänsyn tas till trafikutredningen.



Referensbild, tillgänglighetsanpassad trappa med grönska och dagvattenhantering.



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



Illustration, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som synliggörs i stadsmiljön (se det lägre huset till vänster i bildens mitt).

Ny infart till parkering i centrum

En ny huvudinfart föreslås till parkeringshuset och markparkeringen. Denna blir centrums angöring för bilsystem. Lättillgänglig parkering på mark med god koppling till handeln ingår i förslaget. Markparkering och torg ska samspela och knyta samman olika delar av centrum.

Knutpunkt Boo - ny bussterminal och eventuell tunnelbana

Trafikförvaltningen planerar att busstrafiken till ostkottorn ska utökas och förstärkas. Stockholms läns landsting har under 2015 beslutat om en investeringsbudget som sträcker sig fram till år 2020. I landstingsdirektörens beslutsunderlag föreslås ett antal omprioriteringar av planerade investeringar. En sådan omprioritering är att förstudie för Orminge bussterminal flyttas fram till år 2020. Fortsatt planering av bussterminalen förutsätter medfinansiering från landstinget. I programförslaget redovisas därför två alternativa förslag till bussterminal, en inbyggd terminal i kvarteret söder om hanterverkshuset och en öppen terminal som kan placeras längs med Kanholmsvägen.

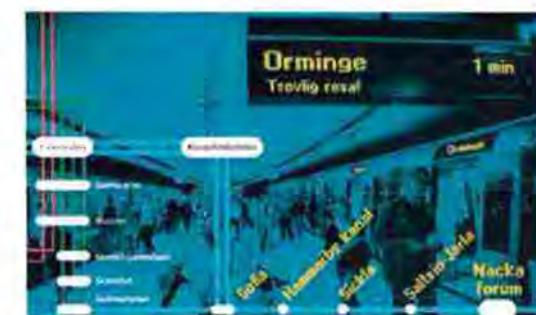
Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun (2011) tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge

centrum. En ny bussterminal måste därmed beakta en framtida utbyggnad av tunnelbana som förläggs under mark med station och uppgång i samband med bussterminalen. I framtida arbete med detaljplan får bussterminalens utformning studeras så att dess utbredning fungerar med en eventuell framtida tunnelbanestation. Begränsningar i djupbyggande måste även hanteras i kommande detaljplanearbete.

Inbyggd bussterminal, alternativ A

Om det blir aktuellt med en inbyggd bussterminal föreslås den förläggas i kvarteret söder om Hantverkshuset. En inbyggd bussterminal kännetecknas av funktionsintegrering och smidiga byten mellan olika trafikslag. Den har en ökad kapacitet med 14 busshållplatser. Närheten till cykel- och infartsparkering samt de goda gånganslutningarna i två plan ger funktionella, säkra och effektiva kopplingar mellan olika trafikslag. Terminalen integreras med handel, kontor och bostäder för att få liv och rörelse. Bytespunkten har en enkel logisk uppbyggnad - bussar ut mot Gustavsberg avgår från den norra sidan och bussar in mot Nacka/Stockholm på den södra. Hållplatser för avstigning, påstigning och tidsreglering för vändande busslinjer ligger på rad för att minimera behovet av rundkörningar i en tråkmiljö med stora flöden av korsande fotgängare. Samtidigt underlättar det för resenärer som

ska byta mellan olika linjer. Detta ger en funktionell, smidig och tillgänglig bytespunkt. Det är av stor vikt att terminalens undre plan ges god genomsiktighet för att säkerställa överblickbarhet och orienterbarhet för resenären. Här finns även möjligheter för komfortabla och väderskyddade väntytor, biljettförsäljning och kundservice. Viktigt är att den överbyggda terminalytan belyses och utformas väl för att skapa trygghet. I kommande detaljplan är det viktigt att gestaltningsprogram tas fram med fokus på dessa frågor.



Bildkälla: TT nyhetsbyrån

Öppen bussterminal, alternativ B

Ett alternativ till en överbyggd bussterminal är att den befintliga öppna bussterminalen utökas längs Kanholmsvägen med totalt 14 buss hållplatser. Att lägga busshållplatser på rad utmed huvudstråket är en lösning som lätt inordnar sig i stadsstrukturen. Uppställningen är logisk och enkel att förstå. Det innebär att kvartersmark kan sparas till annan exploatering. Det bör studeras hur en öppen lösning påverkar trafikföringen i centrumområdet. Frågor avseende tillgänglighet, säkerhet och gestaltning får studeras i samband med kommande detaljplanering. Var stationslägen för tunnelbana till Orminge centrum kan placeras i anslutning till den öppna terminalen får även studeras i samband med kommande detaljplanering.

Parkering

Markparkeringarna domineras idag Orminge centrum, vilket ger ett tråkigt intryck särskilt för gående och cyklister. Dessa ytor är ödsliga kvälls- och nattetid då de inte används. Det finns behov av att öka antalet parkeringsplatser, framför allt för infartsparkering. Genom samutnyttjande av parkeringsplatser för infartsparkering och parkering för handel kan behovet minskas.

För att ersätta infartsparkering och befintlig markparkering och för att få till fler parkeringsplatser föreslås ett

parkeringshus med totalt cirka 500-700 parkeringsplatser. Genom att ordna parkering i parkeringshus frigörs ytor för annat ändamål. Parkeringshuset kan integreras med handel och bostäder för att levandegöra gatumiljöerna och öka tryggheten i parkeringsmiljöerna. Parkering kan även utvecklas i byggnaden vid Mensätravägen/Edövägen.

På de två torgen framför kyrkans hus och centrumhuset föreslås 180 parkeringsplatser. Därutöver föreslås kantstensparkering om cirka 160 platser fördelat på delar av Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen. Besökande till Ormingehus får samutnyttja parkeringar.

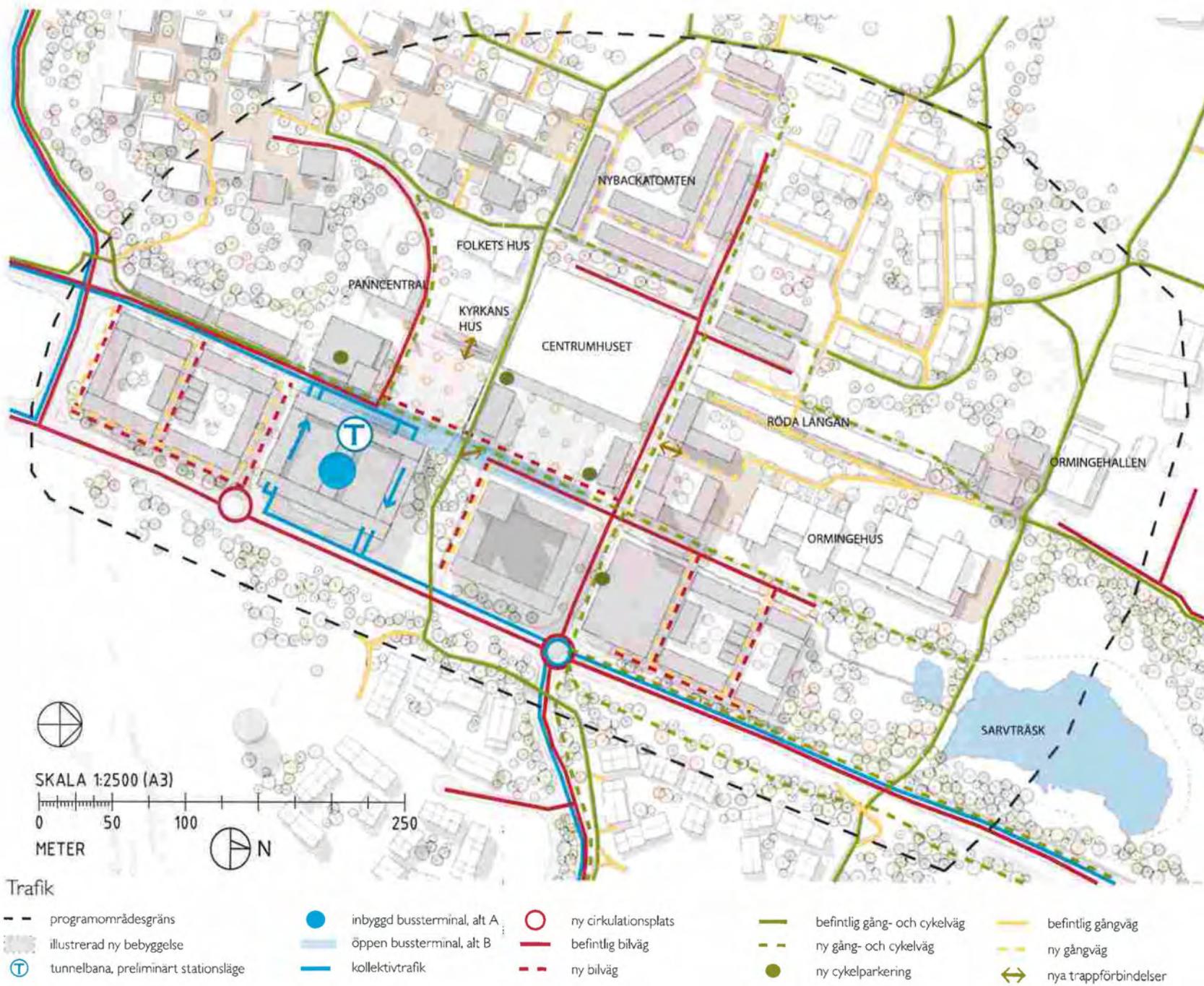
Parkering för nya bostäder lösas inom varje kvarter, oftast med underbyggda garage. För att tillgodose parkeringsbehov för de nya bostäderna har cirka 900-1000 parkeringsplatser, med parkeringstal 0,8 platser per lägenhet föreslagits i området. I framtida detaljplanläggning bör kommunens parkeringsstrategi med rekommenderade parkeringstal tillämpas.

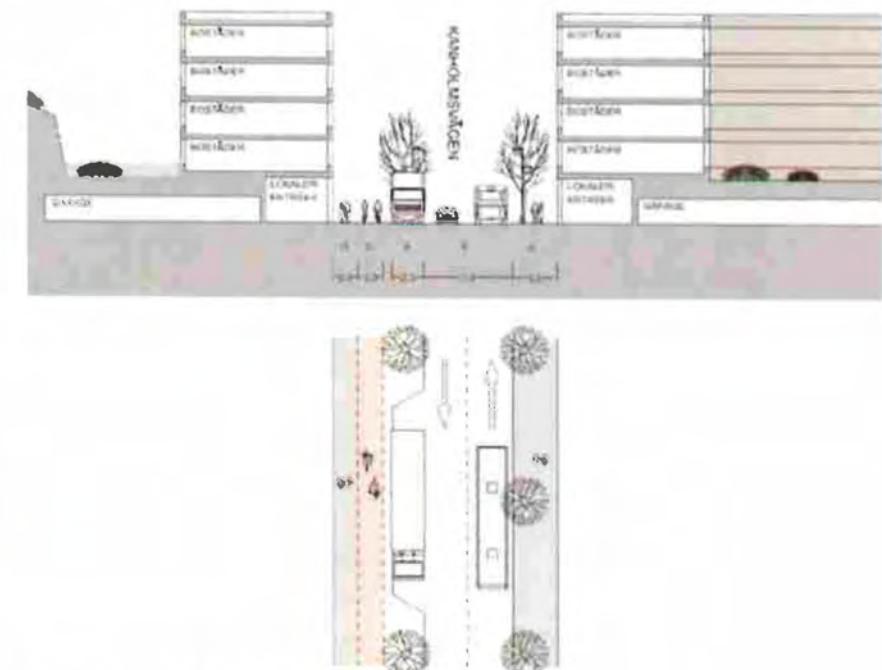
Attraktiva cykelparkeringsplatser ska integreras som en del i parkeringshuset. Cykelparkering ska även ordnas i direkt anslutning till centrumtorget. Det bör även finnas två cykelparkeringsplatser per lägenhet till de nya bostäderna.



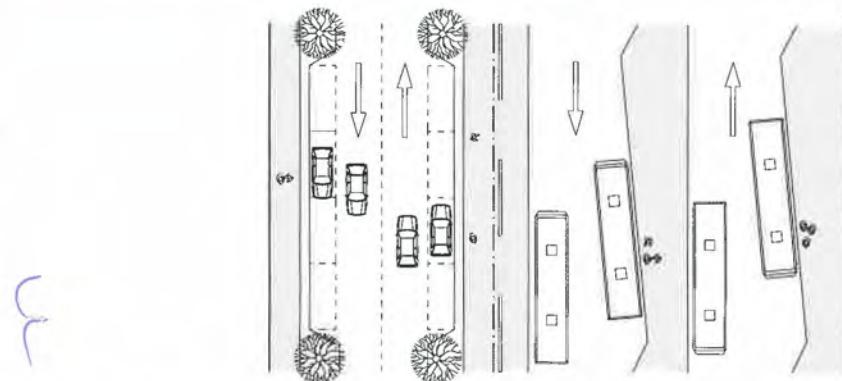
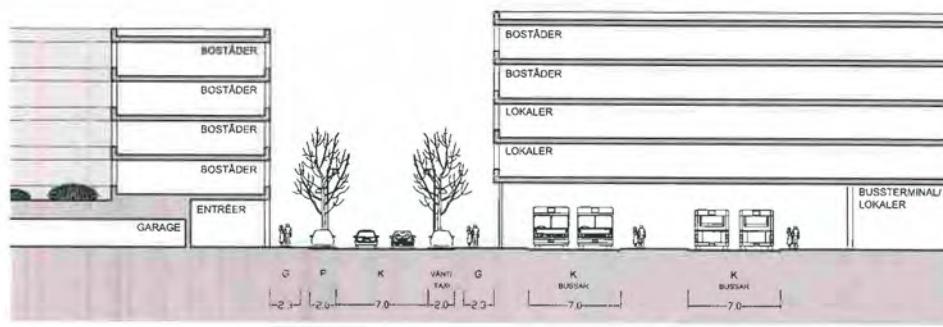
Illustration från 2011, öppen bussterminal längs Kanholmsvägen. Ett av de alternativ på öppna lösningar som har studerats.

365

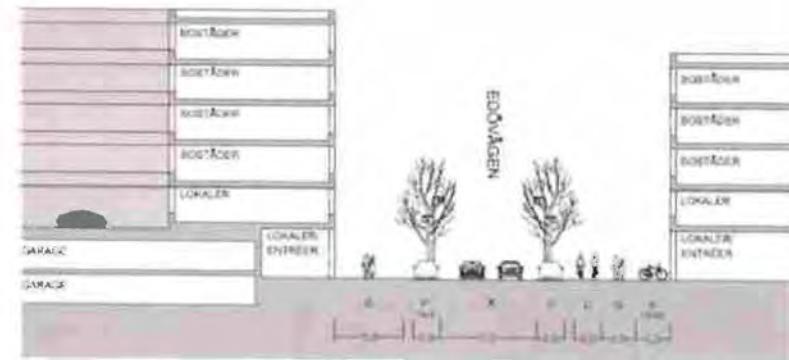




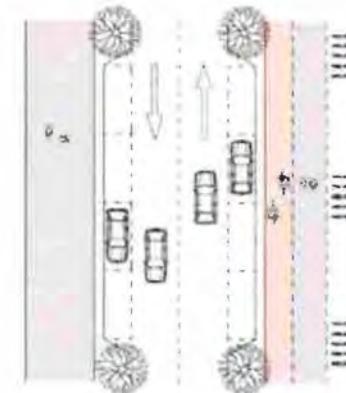
Principsektion A-A, Kanholmsvägen södra

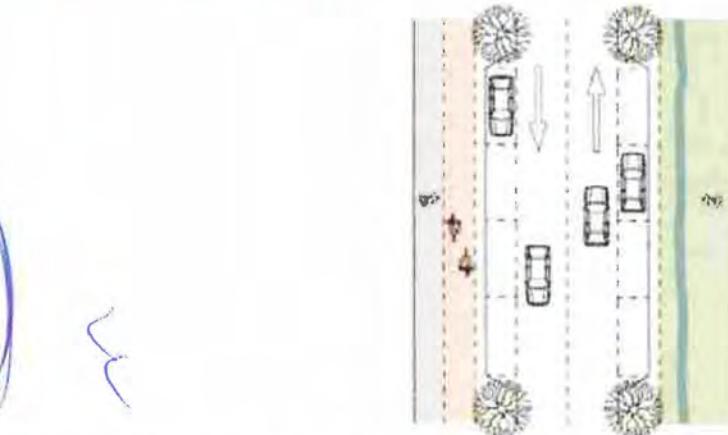
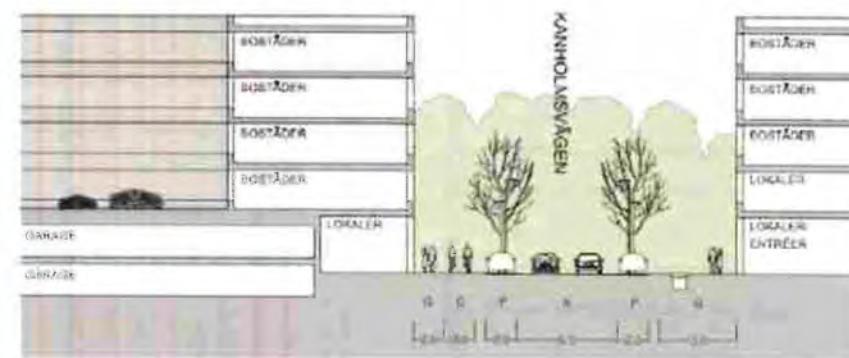


Principsektion G-G, Utövägen

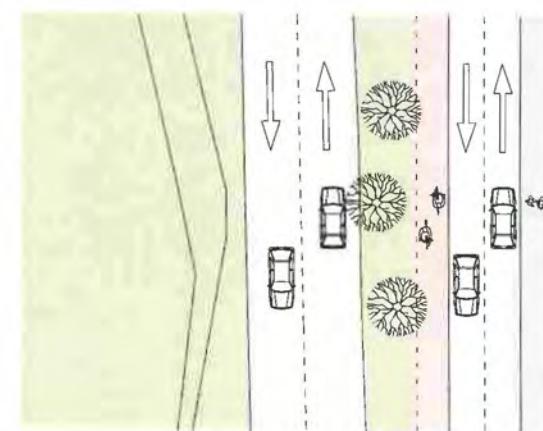
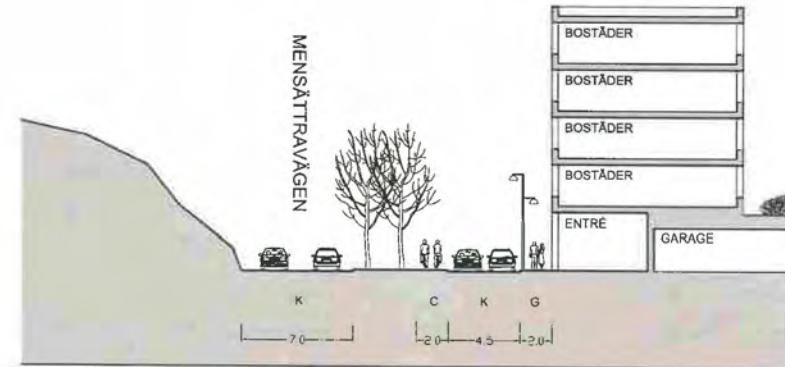


Principsektion D-D, Edövägen





Principsektion C-C, Kanholmsvägen norra



Principsektion E-E, Mensättravägen

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH RISKER

Vatten, spillvatten och dagvatten

Programförslaget innebär att huvudvattenledningen som löper från vattentornet i östra Orminge behöver läggas om. Även delar av huvudstråket utmed Kanholmsvägen berörs av ny bebyggelse och kan behöva läggas om.

Planeringsinriktningen är att minsta möjlig påverkan ska ske på befintligt ledningsstråk utmed Kanholmsvägen.

Dimensionering och kapacitet utreds vidare i detaljplaneskedet när exploateringsgrad fastlagts.

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem. Lämpliga anslutningspunkter får studeras i kommande detaljplaner.

Ny dagvattendamm vid Sarvträsk

Under programarbetet har Sweco gjort en översiktlig dagvattenutredning för Orminge centrum. Det har ingått att utreda dagvattnets flöde och förureningsgrad för nuläge och efter exploatering av programförslaget för scenarierna 10-årsregn och 50-årsregn med hänsyn tagen till klimatförändringar. Inom Kocktorpssjöns avrinningsområde sker exploateringen främst på befintliga hårdgjorda ytor vilket leder till att avrinningen inom detta område kommer att minska. Då befintligt dagvattensystem är hårt belastat och för att exploateringen inte

ska försämra statusen i sjöarna behöver åtgärder vidtas. I samband med förtätning och ombildning av befintligt område ska åtgärder genomföras för att minska den totala förureningsbelastningen på sjöarna. För att uppnå detta behöver dagvattnet födröjas, avrinningen minskas och förureningar avskiljs.

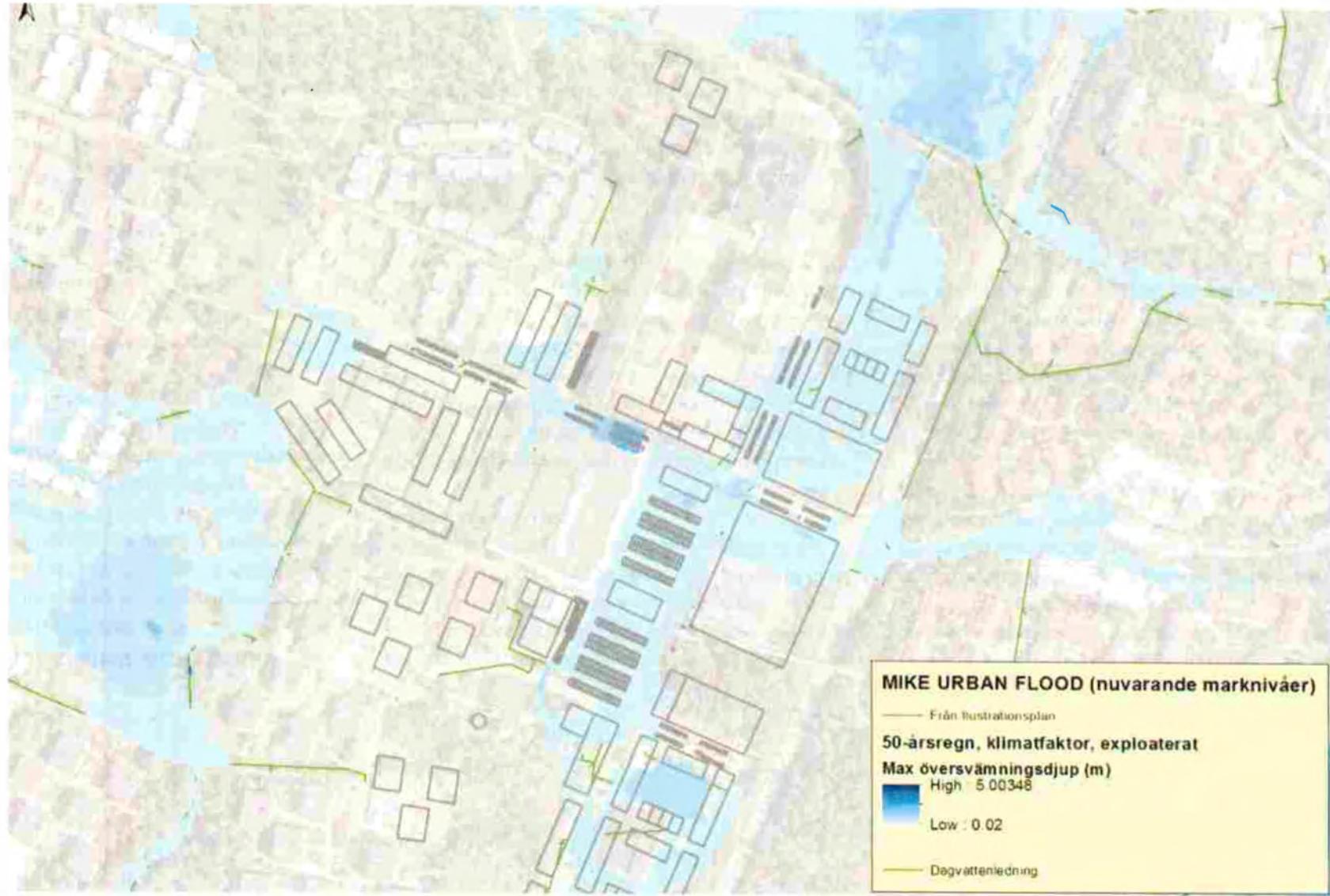
För avrinningsområdet som avleds till Sarvträsk har en dagvattendamm för rening på 365 kvadratmeter föreslåts. Dammen föreslås vara 1,2 meter djup och ha en grundzon på 0,2 meter närmast kanterna. Födröjning som uppgår till cirka 550 kubikmeter vid ett tioårsregn med klimatfaktor föreslås i Sarvträsk. För avrinningsområde som rinner nåt Kocktorpssjön har två alternativ utretts för dagvattenrening. Det ena är möjligheten till utnyttjande av våtmarken vid transformatorstationen söder om Orminge centrum. Möjlig våtmarksyta som kan användas är cirka 4100 kvadratmeter. Det andra alternativet är att bygga ut befintlig damm till totalt 1850 kvadratmeter vid Kocktorpssjön. Med föreslagna åtgärder kommer förureningsbelastningen från Orminge centrum att minska i förhållande till vad som släpps ut idag.

Översvämningsrisk

Vid 10-årsregn minskar belastningen på ledningarna i förhållande till nuläget inom avrinningsområdet till

Kocktorpssjön. Detta då hårdgjorda parkeringsytor ersätts med mark som är mer genomsläplig. Till följd av mer bebyggelse inom avrinningsområdet som leder mot Sarvträsk ökar belastningen inom det området. Vid 50-årsregn kommer med nuvarande marknivåer stora delar av exploateringsområdet översvämmas, dock med bara några centimeter djupt vatten.

En simulering av 50-årsregn med klimatfaktor visar att med nuvarande marknivåer beräknas en stor del av exploateringsområdet översvämmas med cirka 5-10 centimeter högt vatten. Vid Sarvträsk kan "naturliga" översvämningsytor skapas. I samband med planläggning bör lägsta nivå för grundläggning studeras.



Områden som riskerar att översvämmas vid 50-års regn.



Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, möjlighet till avrinning

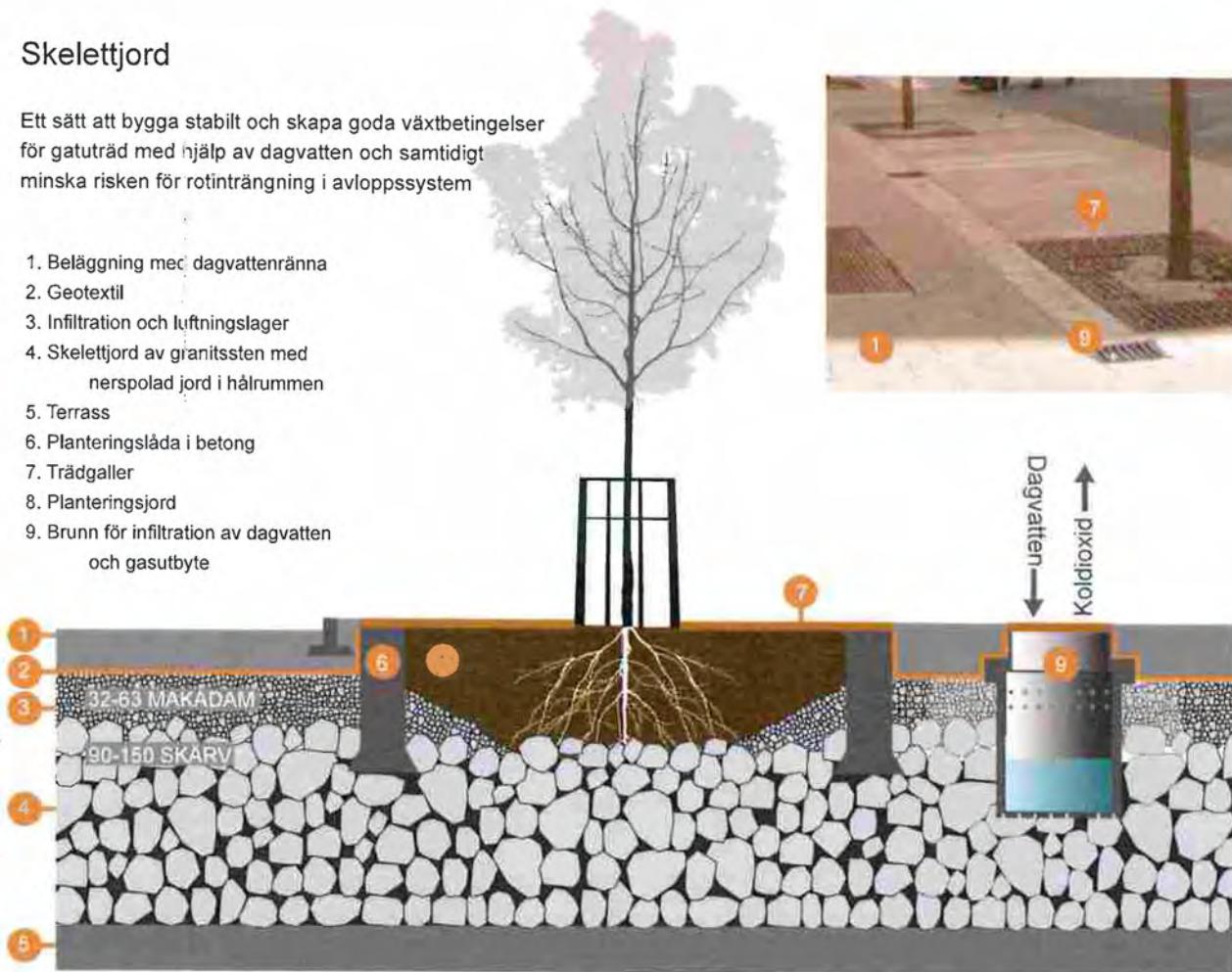


Referensbild, SWECO, dagvattenhantering, vattenränna

Skelettjord

Ett sätt att bygga stabilt och skapa goda växtbetingelser för gatuträd med hjälp av dagvatten och samtidigt minska risken för rotinträngning i avloppssystem

1. Beläggning med dagvattenränna
2. Geotextil
3. Infiltration och luftningslager
4. Skelettjord av granitssten med nerspolad jord i hålrummen
5. Terrass
6. Planteringslåda i betong
7. Trädgaller
8. Planteringsjord
9. Brunn för infiltration av dagvatten och gasutbyte



Dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor föreslås ledas till halvgenomsläppliga ytor i anslutning till trädplanteringar. Trädplanteringar ordnas med "skelettjord" där dagvatten kan infiltreras.

En översiktiglig skyfallsanalys har gjorts med en simulerings av ett 100-årsregn med klimatfaktor. Den visar att markparkeringen framför centrumhuset stora delar av marken söder om Sarvträsk kan få vattennivåer på 10 cm till 30 cm. Den visar också att området direkt söder om Sarvträsk kan få vattennivåer på 30 cm till 50 cm vilket innebär att det är svårt att ta sig fram med motorfordon och att det är risk för stor skada.

Elförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmennät.



Referensbild, nedgrävda behållare för avfall

Avfall

Inom programområdet finns ingen återvinningsstation. Plats för ny återvinningsstation föreslås i anslutning till panncentralen där förutsättningar finns för att skapa ett "miljötorg". Återvinningsstationen bör utformas med god funktionalitet och form så att anläggningen blir ett tillskott i det offentliga rummet. Nedgrävda behållare bör övervägas för en bättre gestaltning och ökad trygghet. Vid planläggning av ny bebyggelse ska handboken för avfallsutrymmen följas. Detta innebär till exempel att befintliga vändplaner (Edövägen) kan behöva ses över för att uppfylla krav på framkomlighet för sophämtningsfordon.

Avstegsfall för trafikbuller

Programområdet är belastat av trafikbuller i huvudsak från Mensättravägen. Programförlaget medger att området utvecklas med en bussterminal som även kommer generera mer trafik. I framtida detaljplanläggning för bostäder i anslutning till centrumområdet bör bullersituationen ytterligare studeras så att en god ljudnivå uppnås. Avstegsfall bör kunna tillämpas då området är en kollektivtrafiknära centrummiljö.

Risk för föroreningar

Framtida byggnationer vid panncentralen och bensinstationen (OKQ8) ska föregås av markundersökningar för att klara omfattningen av markföroreningar och främmande gaser. Programförlaget förutsätter att bensinstationen omlokaliseras och att marken kan bebyggas med bostäder. För bostäder som planeras vid panncentralen (gäller även för bensinstationen så länge den är kvar) bör en luftstudie tas fram i framtida detaljplanearbeten för att klara luftföroreningarna.

Skyddsavstånd för ny bebyggelse

Programförlaget förutsätter att bensinstationen (OKQ8) och bilverkstaden (Toyota) omlokaliseras och att marken bebyggs med bostäder. Under tiden som verksamheterna är kvar kan de ge upphov till störningar och innebära skyddsavstånd vid detaljplanläggning för ny bebyggelse. Programförlaget utgår från att panncentralen fortsatt troligen kommer att vara centralt placerad i centrum. Skyddsavstånd för nya bostäder utifrån dagens förutsättningar är 50 meter. Programförlaget medger bostäder invid Mensättravägen som är sekundärled för farligt gods. I framtida detaljplanearbeten bör en detaljerad riskutredning klargöra vilka eventuella säkerhetsåtgärder som är nödvändiga om bostäder ska placeras ovanpå en inbyggd bussterminal.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA

Sarvträsk för 300 år sedan

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken hade sin början i norr i "Sarfträsket". "Hvitmossen" väster om dalgången, i kupe rad skogsmark låg där idag centrala parken ligger. Landsvägen mot Värmdö gick i skogsbynet norr om Sarvträsk.

Dessa skogsrika utmarker till Bookustens gårdar tillföll Kummelnäs säteri som ägdes av riksrådet Johan Lillienstedt. Han gjorde utdikningar för att utöka odlingsmarken och skapade fördämningar vid vattendrag som lämpade sig för kvarndrift. Våtmarken vid Sarvträsk dikades ut med avvattnning norrut mot en myrmark som förvandlades till Stora Dammen, dagens Myrsjön. Myrsjön hade i sin tur utfall mot den samtidigt upp-dämda Kvarnsjön, tidigare Lövbergsängen. Vattensystemet, som även inbegrep Krokträsket, försörde en stor vattendriven mjölkvarn som fanns vid stora farleden inne i Lövbergaviken.

Torpbebyggelse

Norr om Sarvträsk fördämning anlades torpet Korset. Torpetableringar var viktiga för säteriet då de kunde få arbetskraft till huvudgårdens jordbruk. Våtmarken

kring Sarvträsks södra utflöde var frodig ängsmark. Flera torp byggdes under 1800-talet i Sarvträskdalsgången vid landsvägen. Under 1800-talets koleraepidemier anlades en kolerakyrkogård nära torpet Korset.

Den enkla stugbebyggelsen i Nybackaområdet växte under det sena 1800-talet. Alla dessa hus vid Värmdövägen revs i samband med utbyggnaden av moderna Orminge på 1960-talet – bara Koldalen med den ditflyttade Nybackastugan finns kvar som vittnesbörd om den äldre historien i området.

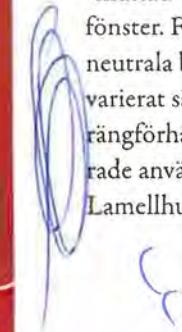


Boo hembygdsgård

Nybacka blir miljonprogramsområdet Orminge

Boo, som var den västra delen av Värmdö, blev egen kommun 1863. Trakten hade länge en lantlig prägel. Gårdarna utmed kusten hade ganska små jordbruk på grund av den kuperade terrängen. Ångbåtstrafiken i skärgården var turer passerade Boos kuster kom i gång under 1800-talets senare hälft. Tallskogsbevuxen hällmark och små torptäppor utmed stränderna exploaterades i snabb takt till sommarnöjesbebyggelse. I och med Skurubrons färdigställande 1915 och med införandet av reguljär busstrafik 1920 började även de intre områdena bebyggas med fritidshus och egnahem. En första antydan till att ge detta inlandsområde en annan status var när kommunhuset byggdes 1960 där Sarvträskdalsgången i söder möter Värmdövägen. När Boo landskommun utredde möjligheterna att skapa en ny större centralort med utbyggd samhällsservice och flerbostadshusbebyggelse ansågs den glest bebyggda marken norr om kommunhuset lämplig. Här var möjligt med en större tätortsbildning i en skala som inte kunde förverkligas i dåvarande centralorten Björknäs med tät villabebyggelse. Samtidigt fick man möjlighet att förlägga Boos centrum mot kommunens centralare delar.

1963 påbörjades planeringen av Orminge. Tanken var att samhället skulle inrymma 10 000 invånare. Boopolitikerna ville medverka till Storstockholms utbyggnad,



samtidigt som kommunen kunde skapa alternativa boendeförmer för Booborna, som av tradition bott i småhus. Andra skäl var att få skatteunderlag till upprustningen av vägar och ledningsnät i tidigare sommarhusområden och att få underlag till ett modernt kommuncentrum.

Ett miljonprogramområde som en låghusstad

Kommunens ambition var att utgå från landskapets karaktär och skapa en låghusstad som kunde samordnas med befintlig villabebyggelse i Boo. För att möjliggöra detta genomfördes en särskild utredning, den så kallade S66-utredningen. Medverkande var Ohlsson & Skarne byggnadsfirma, Jöran Curmans arkitektkontor och HSB Stockholm. Av ekonomiska och gestaltningsmässiga skäl valdes att koncentrera markingreppen till begränsade ytor, utgå från enkla huskuber anpassade efter terrängen och att arbeta med prefabricerade betongelement. Bebyggelsen utgörs av tvåvånings lamellhus och trevånings punkthus, vars fasaduttryck karaktäriseras av grov, "krattad" betong i kombination med accentbemålade fönster. För att kompensera likformigheten hos de enkla, neutrala byggnadsvolymerna grupperades de på ett så varierat sätt som möjligt. De värden som befintliga terrängförhållanden, naturmark och vegetation representerade användes som en medveten kvalitetshöjande effekt. Lamellhusen placerades på de plana områdena och punkt-

husen på höjderna. På grund av ökade kostnader under genomförandet tvingades man höja exploateringsgraden i den norra delen av området. Lägenheterna utformades som öppna betonghallar med flyttbara väggelement. Området rymde cirka 2 600 lägenheter.

Centrumbebyggelsen

Det fanns planer på att förlänga tunnelbanan via Nacka ut mot Orminge samtidigt med planeringen av området. Krav ställdes därför på en koncentrerad centrumbebyggelse och en mer exploaterad bostadsdel i den östra delen av Orminge. Året som centrumet invigdes och hela västra Orminge stod färdigt, 1971, hade Boo slagits ihop med Nacka och Saltsjöbaden. De planeringsansvariga i den nya kommunen avstyrkte en tunnelbana och en storskalig bebyggelse i östra Orminge, som senare under 1970-talet utvecklades till en mer försiktig och varierad radhusbebyggelse. Centrumanläggningen placerades i den sydöstra utkanten av flerbostadshusbebyggelsen, vid dalgången som en gång var ängsmarker och små torptäppor. Centrumdelen blev inte så omfattande som den var tänkt. Anläggningens centrala del utgörs av Centrumhuset i två våningar från 1971. Det byggdes om till en mindre galeria 1992-93. Mot Centrumhuset, på andra sidan parkeringen ligger "Hantverkshuset".

På den nordöstra sidan av centrumparkeringen finns landmärket Ormingehuset, tidigare Boo sjukhus från tidigt 1970-tal. Till landmärkesbyggnaderna hör även den 200 meter långa plåtklädda Röda längan som förr inrymde sjukhusets personalbostäder och längst i väster den robusta panncentralen med plåtfasader och skorsten i rostbrun färg. Vattentornet söder om programområdet byggdes 1969 efter ritningar av arkitekten Ulf Gillberg på Curmans arkitektkontor. Det är en betongcylinder täckt av en aluminiumklädd trästomme formad som en trubbig svamp. Det karaktärsfulla byggnadsverket är en symbolbyggnad för Orminge.



Vattentornet i Orminge "Svampen" är en symbolbyggnad.



BEBYGGELSEMILJÖ

Västra Orminge är tidstypiskt med uppdelning i olika zoner: en inre grönzon, en mellazon med bostadsbebyggelse, en yttre trafikzon och ett centrum i ena kanten. Dagens centrum har i stort sett en bibeckade struktur sedan invigningen 1971 och de flesta kompletteringar har skett under 1990-talet. Centrumbenbyggelsen består av Centrumhuset, Hantverkshuset, Ormingehus med parkeringshus, Kyrkans hus, Boo folkets hus och panncentralen. I direkt anslutning till centrumbenbyggelsen finns även en bilhandel (Toyota) och en bensinstation (OKQ8). Bakom centrumhuset finns Nybackatomten där en huslänga finns kvar av det som tidigare var Nybackaskolan. Bostadsbenbyggelsen inom programområdet består av Röda längan vid Ormingehus, två gruppboende vid centrala parken och delar av den centrumnära betonghusbenbyggelsen i västra Orminge. Myrans heldagsskola ingår även i programområdet. Bebyggelseskalan är företrädesvis låg.

HANDEL OCH SERVICE

I centrum finns de större handelsytorna i Centrumhuset och Hantverkshuset. Några mindre butiker finns även i Ormingehus. Centrumhuset består av två våningsplan och byggnaden har fyra entréer. Det nedre våningsplanet ligger i gatuplan med direkt anslutning till markparke-

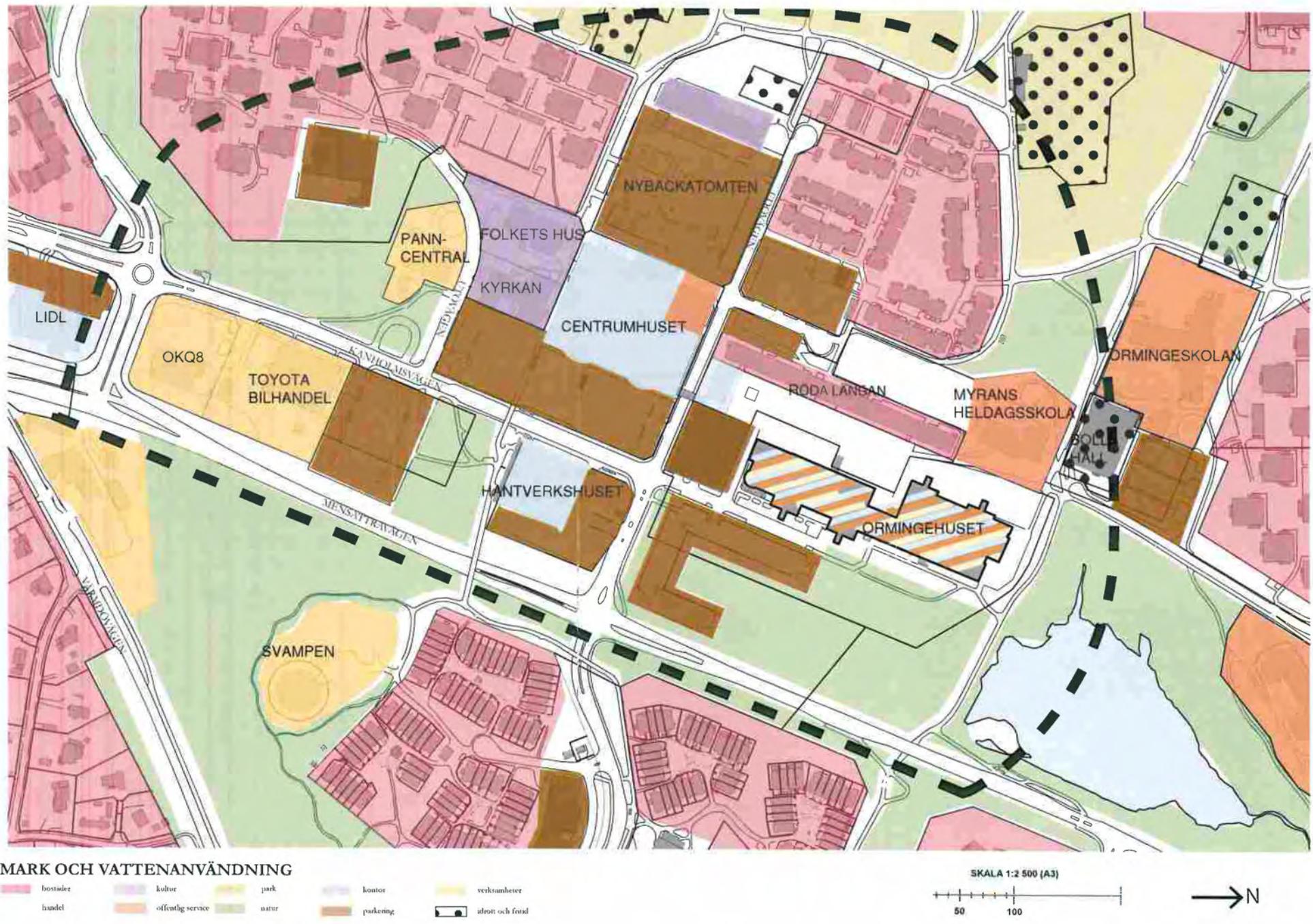
ring och det övre våningsplanet består av en galleria med två ljusgårdar. I byggnaden finns 26 butiker fördelade på dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Här finns bland annat livsmedelsbutiken Coop-Extra, klädbutiker och blomsterhandel. Här finns även apotek, två banker, bankomat, fastighetsmäklare, post, systembolag, restaurang, gatukök, frisörer, kemtvätt, bibliotek och ett närlänskontor. Totalt finns cirka 10 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hantverkshuset har tre våningsplan varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Det övre våningsplanet har butiksentréer i anslutning till gång- och cykelvägen vid bron. I byggnaden finns bland annat livsmedelsbutiken Willys, sko och nyckelservice, träningslokaler, pizzeria och kinarestaurang. Totalt finns cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Ormingehus har tre våningsplan varav det nedre med entréer i gatuplan. Det övre våningsplanet har entré mot torget vid Röda längan. Här finns bland annat en vårdcentral, barnavårdcentral, folktandvård, logoped, fotvård, frisör, Friskis & Svettis, Saltsjöbus Café, trafikskola, restauranger och bageri. Totalt finns cirka 16 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Längs Kanholmsvägen finns Toyota bilhandel och bensinstationen OKQ8. I direkt anslutning till programområdet finns även livsmedelsbutiken Lidl.



Vy från Kanholmsvägen - Dagens entré till Orminge centrum



Snedkabelnbron från 1990-talet är ett landmärke i centrum. Kyrkans hus i bakgrunden.



KULTUR

Boo folkets hus och Kyrkans hus är centralt belägna och erbjuder kulturverksamhet i centrum vilket lockar många boende och besökare i området. Boo folkets hus bedriver förenings- och fritidsverksamhet för alla åldrar. Här finns till exempel fritidsgård med ungdomscafé, dans och teaterverksamhet. Kyrkans hus drivs av Svenska kyrkan. I församlingsarbetet ingår körövningar, barn- och ungdomssamlingar och diakonal verksamhet. Orminge bibliotek som ligger längst in i centrumhuset är en viktig social och kulturell verksamhet som vänder sig till alla.

På den årliga Orminge Karnevalen har det sedan 1980 arrangerats två dagars festival i slutet av maj med musik, teater, dans, och sportaktiviteter. Musiken är en del av Orminges identitet och profilerna Markoolio och Ulf Lundell kommer härifrån. Musikföreningen Ormen har finnit i mer än 30 år och idag är föreningen inrymd i Nybackaskolans gamla lokaler.

SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

I Orminge och dess närlhet finns många förskolor, skolor och gymnasieskolor. I Ormingehus finns förskola, grundskola och fritidshem som drivs i Vittras regi. Vittras verksamheter vänder sig till barn och elever i åldrarna 1-16 år.



Vid Ormingehus saknas skolgård och förskolegårdarnas utedmiljöer är undermåliga. Strax utanför programområdet och med gångavstånd från centrum ligger Ormingeskolan. Inom skolverksamheten ingår skola F-6, Östbacka förskola och Myrans heldagsskola. Ormingeskolan har egen skolgård och ligger i anslutning till centrala parken. Ormingeskolan kommer på sikt att behöva byggas ut och tillgänglig mark bedöms kunna tas i anspråk i anslutning till skolområdet.

BOSTÄDER

Västra Orminge består huvudsakligen av flerbostadshus men även inslag av radhus förekommer. Betongbostadsbebyggelsen inom programområdet har flera olika lägenhetsstorlekar medan Röda längan företrädesvis har små lägenheter. Inom programområdet finns kategoriboende i form av två gruppställen i anslutning till centrala parken. I direkt anslutning till programområdet finns ytterligare kategoriboende i form av äldreboende och demensboende. I centrumkärnan saknas bostäder. De lägenheter som finns i anslutning till centrumområdet är huvudsakligen bostadsrätter eftersom hyresränter nyligen har önbildats.



Torget vid Ormingehus och Röda längan

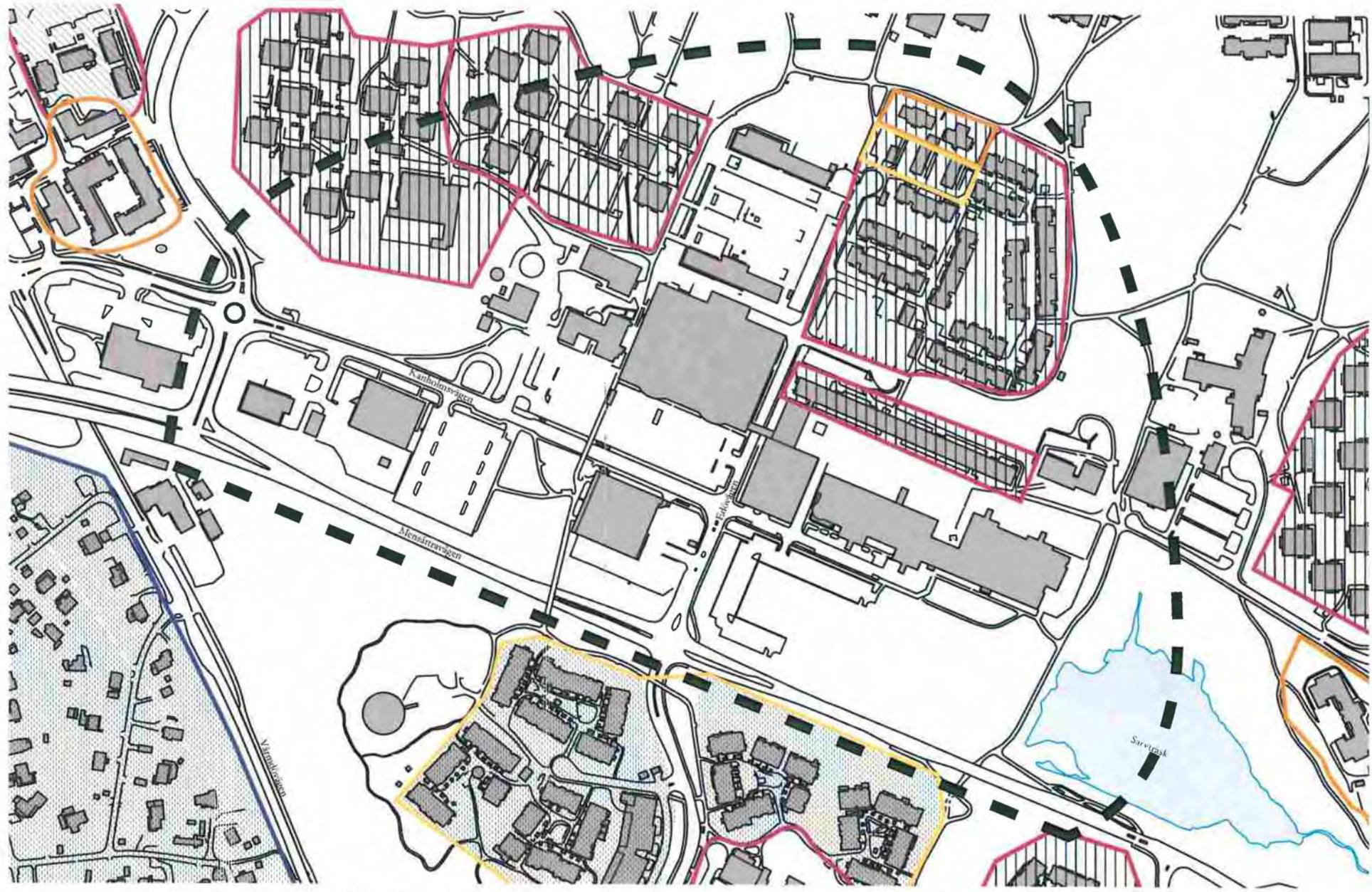


Ovanpå parkeringshuset vid Ormingehus



Vy mot centrumbyggnaden, Kyrkans hus och Boo folkets hus

379



BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER

Hyresrätter	Flerbostadshus	Kategoriboende
██████	██████	██████
Bostadsrätter	Radhus	Äganderätter
██████	██████	██████
Villor	██████	██████

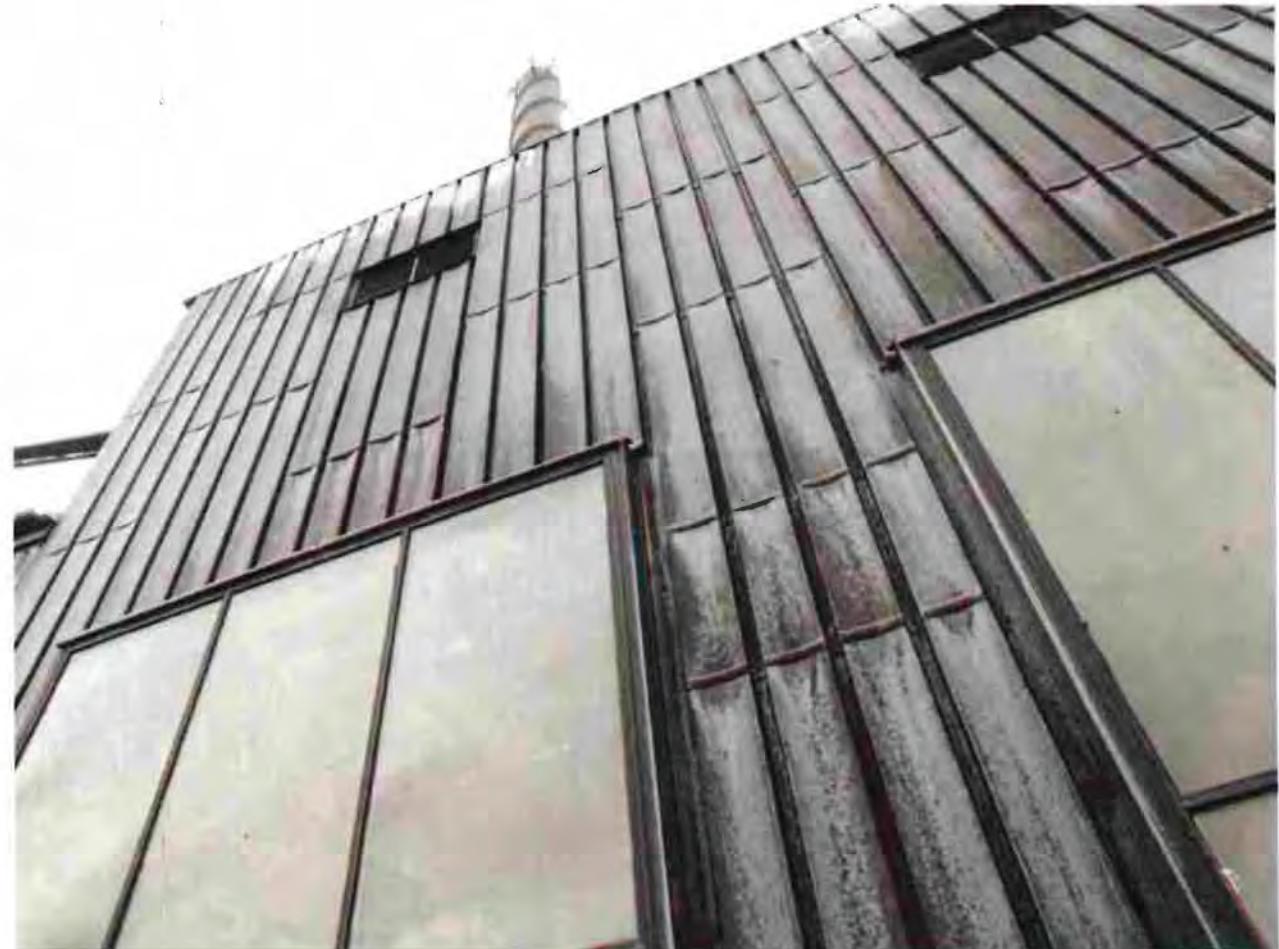


DET OFFENTLIGA RUMMET

Orminge centrum är främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparkeeringar domineras området. För gående och cyklister är det otydligt hur man ska röra sig. Bebyggelsen vänder sig rumsligt inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. Det saknas fungerande torg och platser utomhus för människor att vistas på. Boo folkets hus, kyrkans hus och biblioteket är viktiga målpunkter. Vid kyrkans hus (entré och monumental trappan) finns förutsättningar att utveckla verksamheten till att även omfatta en del av utemiljön. Därutöver finns flera platser som har potential att utvecklas till exempel centrumparkeringen och torget invid röda längan.

Landmärken

Landmärken är synliga på långt håll. De kan ge området identitet och är viktiga för orienterbarheten. I Orminge finns flera större solitärträd och höga berghällar som är naturliga landmärken. Inom programområdet utgör panncentralen, Kyrkans hus, Ormingehus, Röda längan, och snedkabelbron viktiga landmärken. Talldungen intill bron på Kanholmsvägens östra sida utgör tillsammans med konstverket ett lite mindre, men ändå betydelsefullt landmärke.



Panncentralen är centralt placerad och skorstenen syns på långt håll. Byggnaden har en robust karaktär med fasader och skorsten i cortenplåt.

Konst

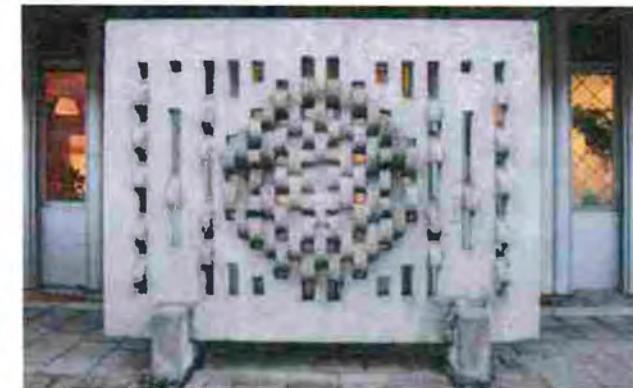
De första planerna på offentlig utsmyckning i en omfattning likt Fisksätra kom aldrig till utförande i Orminge. I Orminge centrum finns sex offentliga konstverk vars tillkomst är spritt över tid.

- "Del av helhet – helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson 1976
- "Hästar" av Alice Magnusson, 1993.
- "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-1968
- Betongskulptur vid Ormingehus
- "Bollspel" av Ingrid Eriksson
- "Stucture for Social Animals - Vernacular Landscape" av Johan Waerndt, 2013

Bertil Herlov Svenssons aluminiumskulptur är en av Orminges få ursprungliga konstinslag. Bertil Herlov Svenssons konstnärskap kännetecknas av ett konstruktivistiskt synsätt, med geometriska former i effektfulla kombinationer. Samtliga konstverk uppvisar en stor variation från koncretistisk (Svensson) till föreställande (Magnusson) och mer lekfull konst (Eriksson). Två av verken (Eriksson och Waerndt) är placerade på semi offentliga platser. Övriga konstverk är alla placerade vid strategiska knutpunkter, väl synliga. Samtliga verk utgör ett stort representationsvärde för olika typer av konst.



1. "Del av helhet - helhet av del III" av Bertil Herlov Svensson, 1976



2. Konstverk vid Ormingehus



3. "Hästar" av Alice Magnusson, 1993



4. "Skriet/The cry" av Uncas Liljefors, 1967-68.



KULTURMILJÖ

Delar av planprogrammet ligger inom eller i direkt anslutning till ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Det är bostadsområdet Västra Orminge med punkt- och lamellhus från 1966-1971. Största delen av centrumanläggningen räknas dock inte som kulturhistoriskt värdefull, men ändå finns enskilda byggnader som har arkitektoniska egenvärden. Dessa byggnader är panncentralen, Röda längan och Orminge hus. Utpekaade kulturmiljövärden saknar juridiskt skydd.

Bostadsbebyggelse med betongelementfasader

Bostadsbebyggelsen har fått smeknamn som sockerbitar och tågvagnar på grund av sina enkla geometriska former. Det sistnämnda namnet hänger ihop med lamellhus-takens välvda form. Området kännetecknas av en för miljöprogrammet ovanligt hög terränganpassning och återhållsam skala på bostadshusen. De "krattade", ofärgade betongelementen skiftar i uttryck beroende på färgskalan på de frilagda barlaststenarna. Husens gråskala tillhör 1960-talets modernism, samtidigt som en gestaltningssässig koppling finns till Ormingelandets urberg som tittar fram i området. Den konsekvent utförda trafiksepareringen med en inre parkzon, "centrala parken", och en yttre bostadszon kantad av parkeringar utanför en matargata är typisk för 1960-talets miljöprogramsområden. Skillnaden med andra områden är den variation och intimitet som sätter prägel på Västra Orminge, åstadkommen genom bland annat grupperingen av bebyggelsen i mindre huskluster, likt små byar.

Karakärsdrag för stadsbilden inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Bebyggelse som anpassats till natur och landskap i placering, gestaltning och färgsättning.
- Låg bebyggelseskala. Lamellhus i två våningar och punkthus i tre-fem våningar.
- Bebyggelsen består av upprepade enklaver med intima gårdar.
- Geometriska byggnadsvolymer med låga tak och begränsade takutsprång.
- Bostadshus med fasader av ofärgad betong och komplementbyggnader med färggrann trädpanel.
- Bebyggelse med en sparsmakad gestaltning.

Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag inom lokalt intresse för kulturmiljövården:

- Byggnadsform och karaktär
- Byggnadshöjd
- Takform och takfotsutseenden
- Fönsterutförning, läge i förhållande till fasadliv
- Fönster och fönsterbågarnas (accent)färger
- Balkongsektioners utseenden och balkongfronter. Balkongglasningars utseende.
- Fasadmaterial, ofärgad betong med krattad yta
- Entrépartier och trapphusens glasade karaktär med betongglas där det förekommer
- Portnumren i smide

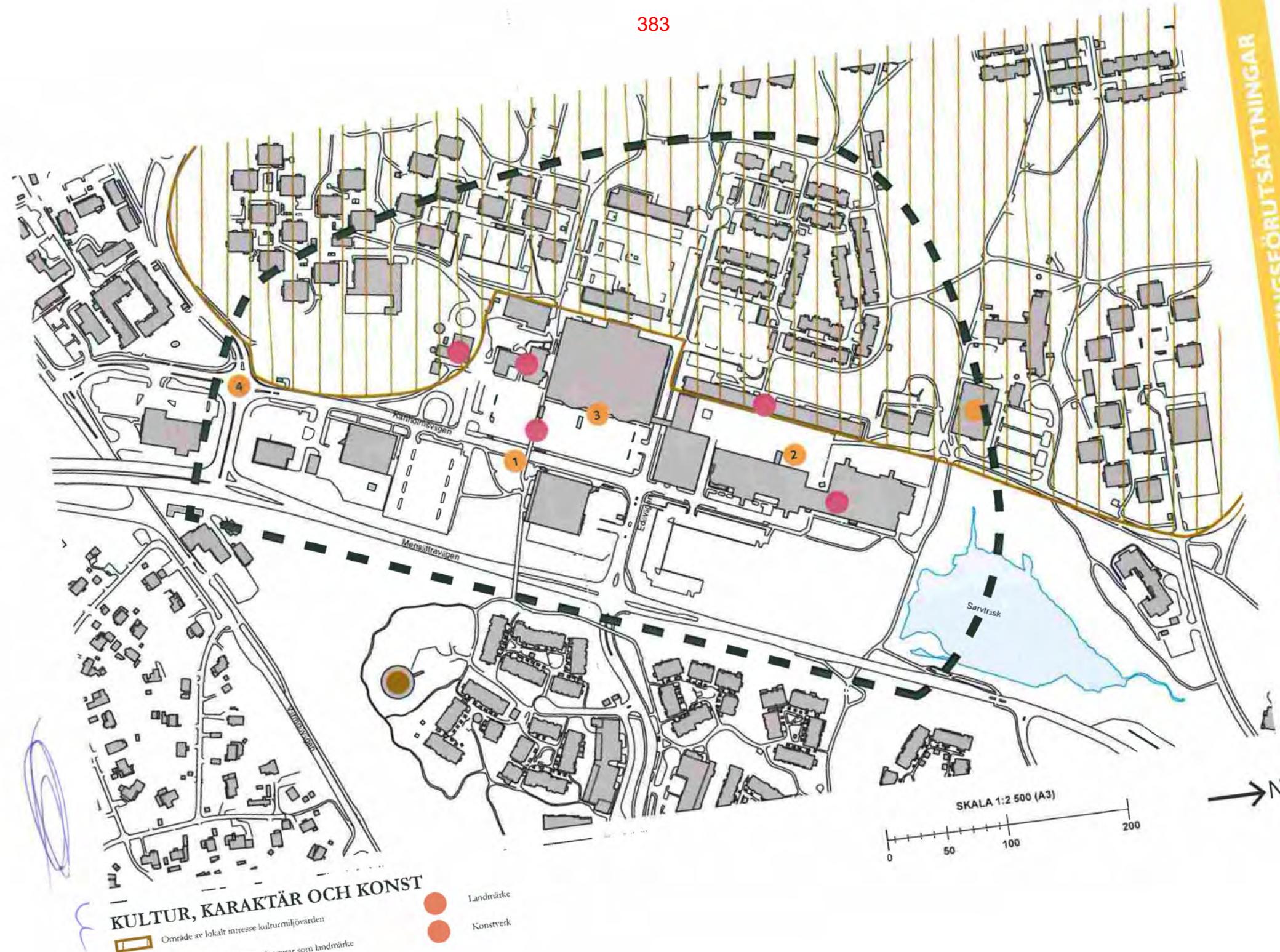


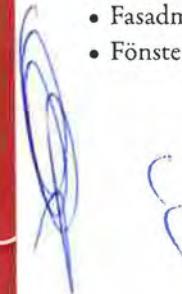
"Tågvagnar" i västra Orminge



"Sockerbitar" i västra Orminge

383





Övrig bebyggelse med kulturhistoriska värden

Ett långsträckt bostadshus, Röda längan invid centrum, är en högre byggnad som fungerar som ”skärmbyggnad” mellan centrum och bostadsdelen. Röda längan har en medveten avvikande utformning med rödlackerade fasadplåtar, repetitiv fönstersättning och en skarp skuren byggnadsvolym. Intilliggande sjukhusbyggnad från 1970 har en kraftfull och mer storskalig volym som tillför centrummiljön ytterligare en karaktärsbyggnad. Anläggningens sammanlänkande kubiska byggnadskroppar har ett slutet, strängt uttryck, klädda av aluminiumplåtar. Formspråket och det blanka fasadmaterialet bidrar till att ge byggnaden en ”futuristisk” framtoning. Även panncentralen i centrumets södra del har fått en självständig arkitektur, med en hög skorsten och profilerade fasadplåtar i en för området avvikande rostbrun ton.

Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för panncentralen, Röda längan och Ormingehus:

- Byggnadsform och karaktär
- Fasadmaterial och kulör
- Fönstersättning



Passage genom Röda längan



Röda längan inrymde tidigare personalbostäder för sjukhuset. Den 200 meter långa plåtklädda byggnaden är ett landmärke i centrum.



Ormingehus



Glasmosaik vid entré



Typologi i västra Orminge



"Tågvagnar" i västra Orminge



"Sockerbitar" i västra Orminge

Orminge

Projektnr. 9387

En färgstudie gjord av Josef Bjerlin,
Planenheten 27 oktober 2011

3 kulörer i 3 variationer

3 accentfärger

Allt omslutet av färgrik betong

NACKA
KOMMUN

Inventering av kulörer i västra Orminges bebyggelse "Ormingepaletten"

NATUR OCH REKREATION

Landskapsbild

Orminge ligger i ett sprickdalslandskap och landskapsbilden präglas av skogslädda höjdryggar, naturliga branter och öppna smala dalgångar. Det finns inga tydliga riktningar, utan dalgångarna slingrar sig och delar sig mellan höjderna som i ett skärgårdslandskap. Slutningarna domineras av barrblandskog medan höjdpartierna domineras av tall och lavklädda hällar.

I Orminge finns flera tydliga landskapsrum. I centrala parken finns stora öppna gräsytor med solitärträd och tydliga avgränsningar i form av branter som är viktiga för helhetsupplevelsen av landskapsbilden. I slutningarna består vegetationen av barrblandskog. Brynzonern mellan skog och dalgång är viktig för rumsligheten, upplevelsen av landskapet, platsens historia och för flora och fauna. Även Sarvträsks öppna vattenyta bildar ett sammanhängande och avgränsat landskapsrum.

I området finns gott om berg i dagen och utblickar som sträcker sig ut över bebyggelsen och omgivande naturmark. De högst belägna områdena består av berg i dagen och sänkor med tunna jordlager. Vegetationen domineras av mossor, larv och låga tallar. Det synliga berget är slipat av inlandsis och vatten till runda hällar. På några ställen

stupar berget brant ner mot dalgångarna.

I centrumområdet är det svårare att avläsa den ursprungliga landformen. De stora byggnaderna och garagen tar upp höjdskillnaderna. Centrumet har byggts i ett dalstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost, där Sarvträsk utgör lägpunkten. Slutningen mot väst är flack, medan den östra kanten är relativt brant med bergskärningar. Mensättravägen och Kanholmsvägen följer dalens riktning och tvärvägarna leder upp till intilliggande höjder.

Regional grönstruktur

Orminge ligger söder om den regionala grönkilen Nacka-Värmdö som har en viktig funktion för den biologiska mångfalden då den utgör en effektiv spridningskorridor för växter och djur. Området mellan värdekärnorna Nyckelviken och Velamsund som ingår i Nacka-Värmdökilen har ett svagt samband främst på grund av barriärer i form av bebyggelse.

Naturvärden

I programområdet finns ingen natur med inventerade höga naturvärden. Det finns dock värden för rekreation och landskapsbild. Väster och norr om Orminge i området vid Skarpnäs finns barrskogar, ädellövskogar och bergsbranter med höga naturvärden. De är av både kommunalt och regionalt värde och flera av dem är nyckelbiotoper.

Vegetationen runt Sarvträsk utgörs av en fuktig strandskog med mestadels glasbjörk och al. Området är dikat och starkt påverkat av kringliggande bebyggelse. Då vegetationen är tät kan den vara en viktig lokal för fåglar, ormar och groddjur.

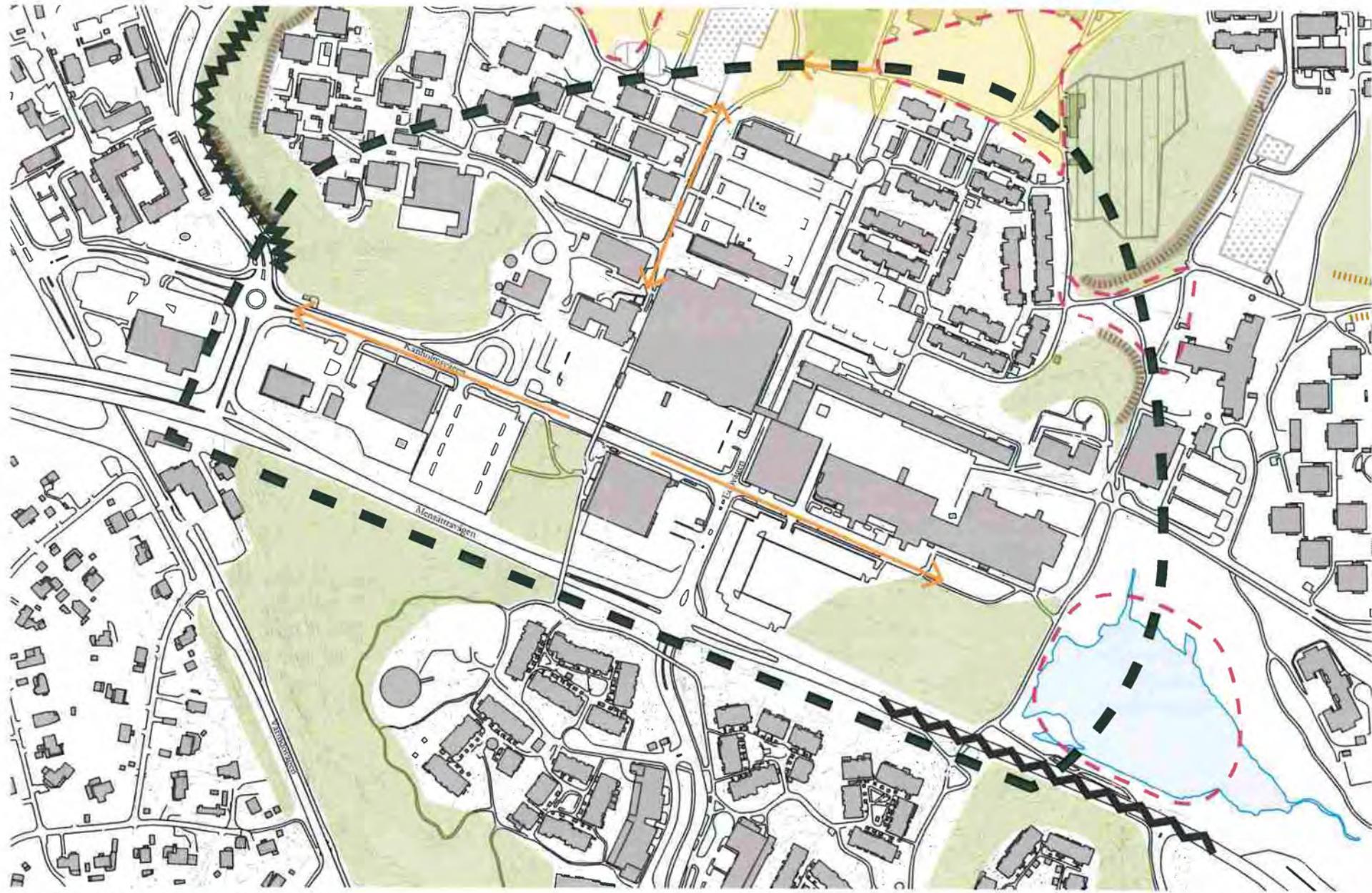
En groddjursinventering har genomförts som visar att Sarvträsk används av flera groddjursarter för lek och födosök. Mensättravägen utgör ett hinder för grodorna när de rör sig mellan sjön och övervintringsplatserna i östra Orminge. Vandring sker både på vintern och hösten och grodorna riskerar att bli överkörd. Åtgärder bör sättas in för att leda grodorna i tunneln under Mensättravägen.

I bergsbranterna mellan Utövägen och Kanholmsvägen domineras vegetationen av stora tallar. Intill hantverkshuset finns sparad naturmark med tallar och inslag av lövträd. Utmed Kanholmsvägen och Mensättravägen växer endast lövslä.

Rekreation och friluftsliv

I Orminge är det nära till skogar och mindre sjöar. Inom 2 kilometer från Orminge centrum når man gammal skog och tysta miljöer. Orminge ligger mitt emellan Skarpnäs och Rensättra, som är två skogsområden som utgör viktiga strövområden. Dessa är sammanhängande frilufts-

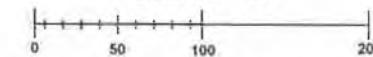
387



LANDSKAP, NATUR OCH REKREATION

- skog / skogskar
- naturmark / skog
- bebyggelse / hagar
- landskapsomr
- lek
- bevarat
- lägplats
- barravall
- park

SKALA 1:2 500 (A3)



N

områden där man kan vandra i natur- och kulturlandskap i flera timmar antingen på markerade leder eller ströva fritt. I Skarpnäs pågår bildande av naturreservat. Det väl utvecklade gång- och cykelvägnätet ger goda möjligheter att nå ut i naturen. För den vardagliga motionen behövs tillgång till väl fungerande grönområden inom cirka 300 meter från bostaden. Det motsvarar i princip avståndet från centrumparkeringen till Sarvträsk och centrala parken.

Sarvträsk som delvis ligger inom programområdet är en stor tillgång som ligger väl dold. Den öppna vattenytan, det omgivande skogsområdet med sin speciella växtlighet och fågelliv utgör en välgörande kontrast till den storskalaiga centrumbetabyggelsen intill. Det är en plats med natur- och upplevelsevärden som är mycket värdefulla för djur och människor i Orminge.

Mellan husen och runt centrala parken finns sparad natur. Den har stor betydelse för barn och äldre vars förmåga att ta sig längre sträckor är begränsad.



Lek och fritidsaktiviteter

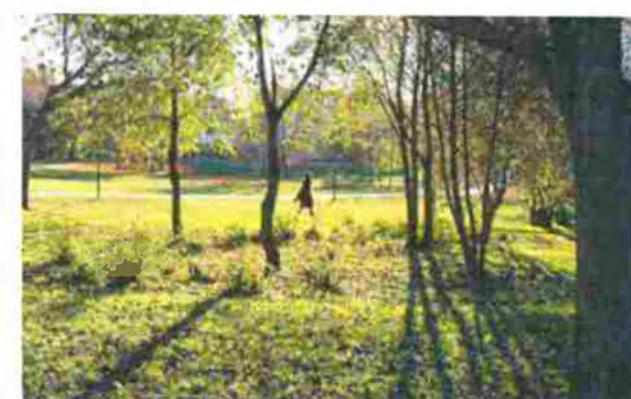
I centrala parken i Västra Orminge, strax utanför programområdet finns anläggningar som möjliggör många olika typer av aktiviteter såsom bollplaner, tennisbanor, spolade isbanor på vintern, beachvolleyboll och vattenlek. Det finns en idrottshall för den organiserade idrotten samt kommersiella verksamheter som Friskis & Svettis och caféer som vänder sig till barnfamiljer med lekmiljöer inomhus. Boo folkets hus utgör en mötesplats för ungdomar och erbjuder många olika typer av verksamheter. De stora gräsytorna i centrala parken används bland annat för Ormingekarnevalen men utgör även en trevlig miljö för promenader och avkoppling.

En utredning pågår om lokalisering av badhus till Myrsjö.

Det finns många lekplatser i både Östra och Västra Orminge. Det finns även gott om gång- och cykelvägar som kan användas för promenader och för transport. Som besökare i Orminge centrum är det svårt att uppfatta den mångfald av möjligheter till lek och rekreation som erbjuds. Det är svårt att orientera sig, skyltningen är undermålig och det finns inga tydliga sträck att följa. Huvudstråk, gångvägar och stigar har alla samma utformning och dignitet.

Förskolors och skolers användning av grönområden i programområdet

Det finns två förskolor, en grundskola och ett gymnasium inom programområdet och flera skolor och förskolor strax utanför programområdesgränsen. Utomiljön för barnen vid skolorna utgörs framförallt av hårdgjorda ytor. Behovet av lek och utomhuspedagogik i naturmiljö måste till största delen tillgodoses utanför skoltomterna. Inom ramen för arbetet med grönstrukturprogrammet gjordes en undersökning av förskolors och skolers användning av grönområden och sjöar. Den visar att den södra delen av centrala parken används för fri lek och kulturmiljö, den norra delen av centrala parken används för fri lek, pedagogik, idrott och promenad. Sarvträsk används för fri lek, pedagogik och promenad.

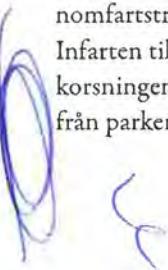


Natur och rekreation i centralaparken med mera

TRAFIK OCH TILLGÄNLIGHET

Vägnät

Orminges vägstruktur karaktäriseras av utifrånmatningen med Ormingeringen, säckgator och vändplaner. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och trafiksepareringen möjliggör trafiksäkra rörelser. Avskildheten medför dock även otrygghet. Bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. I Orminge centrum delar trafikanterna samma utrymme och det är otydligt hur man ska röra sig. Vägnätet med dess storskalighet kombinerat med få passager för oskyddade trafikanter är utformat till fördel för de motorburna trafikanterna. Där gång- och cykelpassager eller övergångsställen finns är de oftast utformade på de skyddade trafikanternas villkor och hastighetssänkande åtgärder saknas. Detta i kombination med omfattande busstrafik med stort antal oskyddade trafikanter i rörelse på väg till, från och mellan bussar, ger en låg trafiksäkerhetsstandard. Kanholmsvägen är reserverad för busstrafik, men det förekommer smittrafik över den centrala parkeringsytan till och från Edövägen. När genomfartstrafik och söktrafik blandas uppstår olycksrisker. Infarten till parkeringen är också dåligt utformad, liksom korsningen Edövägen/Kanholmsvägen med skymd utfart från parkeringshuset.



Parkeringsplats

Orminge centrum domineras av bilparkering i form av markparkering och parkeringsgarage. Det finns cirka 575 parkeringsplatser med hög beläggning för infartsparkering för pendlare som vill byta bilen mot buss. Behovet är cirka 700 enligt prognos för 2030. De 600 parkeringsplatser som finns för kunder och besökare i centrum täcker idag oftast behovet. Parkering sker främst på den stora markparkeringen framför Centrumhuset. Boendeparkering finns idag på kvartersmark. Det finns en cykelparkering vid infartsparkeringen men inte heller den räcker till.

Kollektivtrafik

Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Orminge centrum har 19 busslinjer och är knutpunkt för bussar som går till områden i Boo, Björknäs, Ektorp, centrala Nacka och Gustavsberg och Slussen.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Idéstudien är ett diskussionsunderlag som kan ligga till grund för den framtida bebyggelseplaneringen. Den belyser också möjliga linjedragningar och stationslägen, samt

hur en framtida tunnelbana kan passera Skurusundet – över eller under jord. Idéstudien föreslår ett alternativ med bergtunnel i djupläge och med en station i Orminge centrum.

Om och när en eventuell utbyggnad och förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge centrum bedöms intressant bör det tas fram en åtgärdsvalsstudie. Det innebär en förutsättninglös transportslagsövergrändande analys med tillämpning av fyrtaktsprincipen. Om det fortfarande är intressant med en utbyggnad av tunnelbanan till Orminge centrum efter genomförd åtgärdsvalsstudie, kommer det ytterligare behöva studeras under detaljplanefasen.

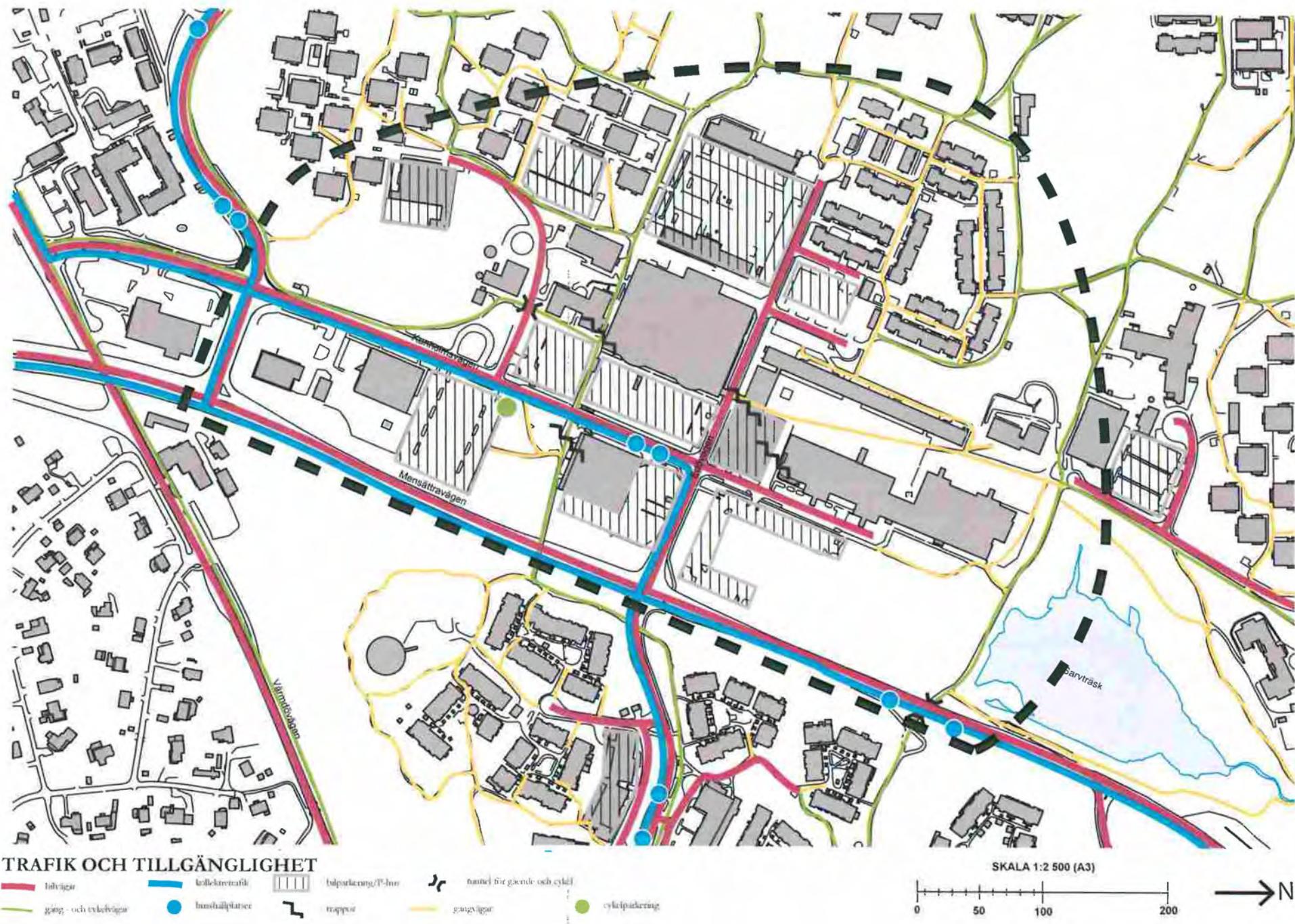


Cykelparkering



Centrumtorget, gångbana bland bilar

391



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunalt ledningssystem finns utbyggt i området. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och utmed gång- och cykelstråk. Regnvatten i Orminge centrums norra del rinner norrut i ett öppet dike som leder till den utdikade våtmarken Sarvträsk, vars vatten rinner vidare till den uppdämda Myrsjön. Därifrån rinner vattnet vidare mot uppdämda Kvarnsjön som sedan rinner ut i Lövbergaviken. Regnvatten i Orminges södra del rinner mot Kocktorpssjön söder om Orminge centrum. Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön. Det transportereras för höga halter av föroreningar till både Sarvträsk och Kocktorpssjön.

Elförsörjning

Vattenfall har en 70 kV luftledning som löper norr och väster om västra Orminge. Boo energi har i samma sträckning en 20 kV luftledning. Det pågår ett arbete med att markförlägga dessa.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i Orminge. Panncentralen i centrum är en hetvattencentral och en av Fortums spetsanläggningar. Detta innebär att anläggningen endast

är igång under den kallare delen av året. Panncentralen består av:

- En biopanna/pelletspanna på 10 MW.
- Tre oljepannor på 2*15 MW samt 7 MW. Dessa eldas med finbioolja.
- Två elpannor på 2*4 MW. Dessa används inte längre.

Normalt startas pelletspannan i oktober och sedan sätts oljepannorna igång vid behov om det blir riktigt kallt. Pannorna stängs ned i mars/april då vädret börjar bli varmare. Pelletstransporter och lossning sker 7-8 ggr/v under driftsäsongen. Vad gäller oljan är det väldigt varierande, men lossning sker med mycket lägre frekvens. Lossning får endast ske vid föreskrivna tidpunkter. Fortum planerar att renovera anläggningen och eventuellt förlägga transporter till entrésidan.

Avfall

I Nacka kommun har insamling av matavfall påbörjats och hushållsavfall hämtas genom fastighetsnära insamling. Kommunen ansvarar för att erbjuda bostadsnära återvinning och sortering på lämpliga platser. Strax utanför programområdet finns två återvinningsstationer varav den ena vid Lidl och den andra belägen längs Mensatravägen några hundra meter norr om Orminge

centrum. Det finns behov av ytterligare återvinningsstation i centrumkärnan med bättre tillgänglighet.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Geologi och stabilitet

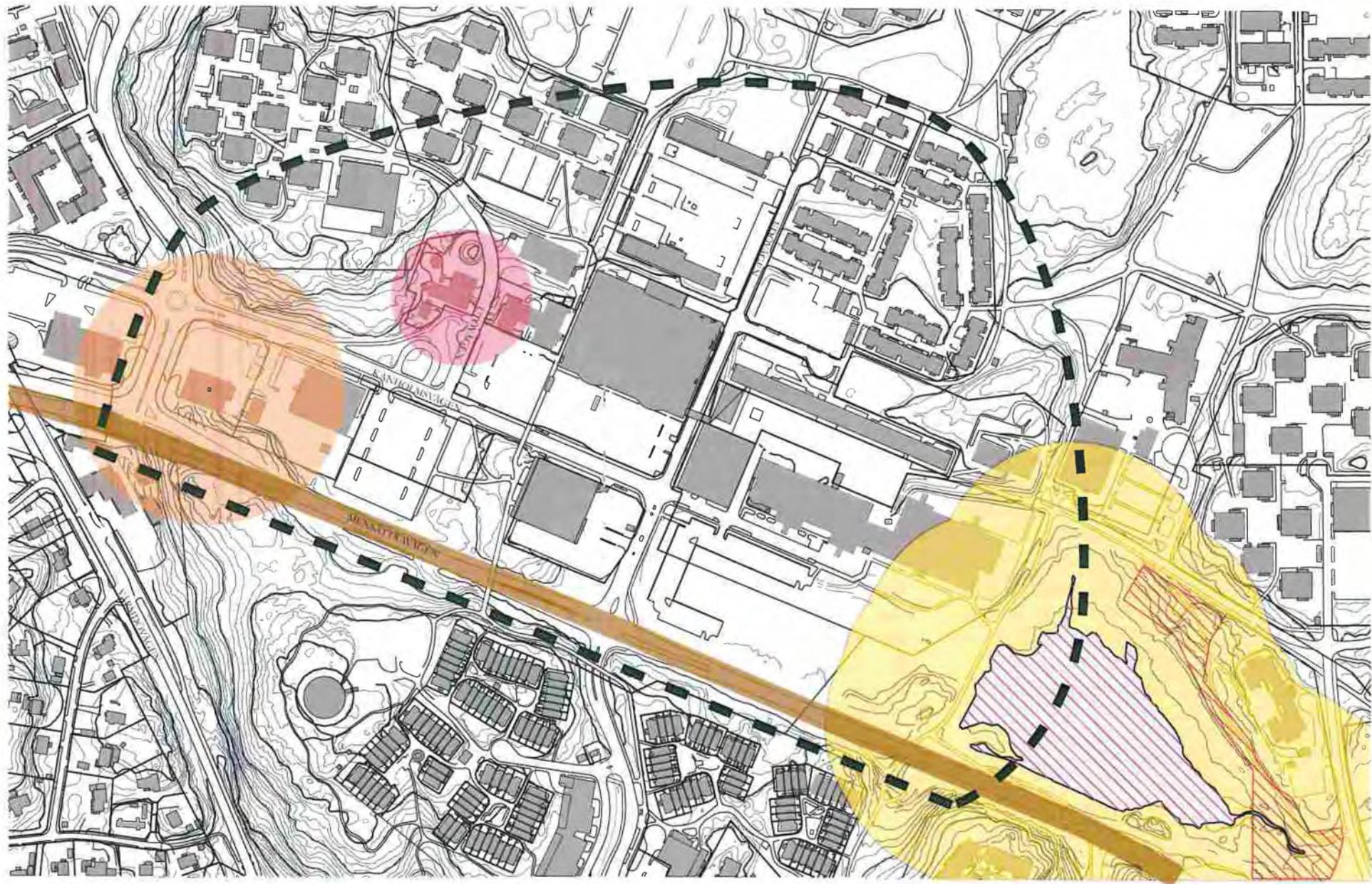
Orminge karaktäriseras av grunda jordlager, morän och berg i dagen. Träsk och mindre sjöar har funnits i naturliga sänkor i berget. Dessa fylldes ut i samband med utbyggnaden på 60- och 70-talen och kan innehålla grundläggningsproblem vid nybyggnation. Utfyllda områden finns bland annat i centrala parken och vid Toyota. Geotekniska undersökningar visar att det finns mäktiga ler- och torvlager runt Sarvträsk, vilka kan innehålla utmaningar vad gäller grundläggning.

De låglänta delarna av Orminge vid centrum utgörs av lera. Centrala parken utgörs främst av berg i dagen och morän. I de södra delarna av centrala parken, runt Sarvträsk och vid infartsparkeringen och Toyota utgörs marken av torv/kärr. Marken i centrumområdet ligger lågt i förhållande till bostäderna uppe på berget. I Sarvträsks förlängning söderut mot centrum är det sankt.

Översvämningsrisker

Befintligt dagvattensystem är hårt belastat, särskilt det system som rinner mot Kocktorpssjön.

393



HÄNSYN OCH SKYDDSAVSTÅND

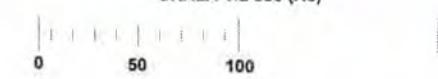
Strandskydd

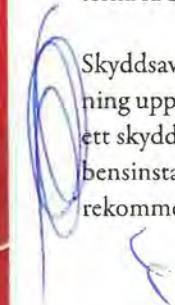
Sekundärled för transport av farligt gods

Skyddsavstånd, panncentralen

Skyddsavstånd, bensinstation

Strandskydd som återinträder i samband med planläggning





Trafikbuller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärden för buller överskrids inom de centrala delarna av programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

Föroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation (OKQ8) och en panncentral. Marken i anslutning till dessa anläggningar kan vara förenad. Programområdet ligger relativt långt från större trafikleder och någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Transporter av farligt gods

Mensättravägen är sekundärled för farligt gods.

Skyddsavstånd

Inom området finns en bensinstation (OKQ8), en bilverkstad (Toyota) och en panncentral. Med hänsyn till de eventuella störningar som kan uppstå från verksamheterna så bör skyddsavstånd för bostäder tillämpas.

Skyddsavstånd till panncentralen bör enligt riskutredning uppgå till 50 meter. För bensinstationen så bedöms ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bostäder och bensinstation vara tillämpbart. För bilverkstad finns inget rekommenderat skyddsavstånd.

Tillgänglighet och trygghet

Barriärer kan vara fysiska hinder som är svåra att ta sig över eller genom som till exempel en väg, en parkeringsplats full med bilar, en mur eller ett stängsel. Barriärer försämrar tillgängligheten mellan områden och skapar otrygghet. I Orminge centrum finns många barriärer. En del beror på nivåskillnader, som till exempel stödmuren vid Edövägen. Det finns flera parkeringshus som utgör barriärer då de har få passager. Mensättravägen utgör en barriär med sin nuvarande utformning som gör det möjligt att köra alldelvis för fort. Vägen är bred och har en utformning som en landsväg. Den stora markparkeringen mellan Centrumhuset och Hantverkshuset tillsammans med den längsgående bussterminalen är en tydlig barriär. Det finns inga tydliga stråk för gående och cyklister här.

I Orminge centrum finns flera platser som kan upplevas som otrygga. Det kan röra sig om miljöer som är dåligt belysta. Det kan även vara platser där det är svårt att se och bli sedd som gångtunnlar och passager förbi eller genom trädungar och buskage som vid Sarvträsk. De trappor och ramper som finns i Orminge centrum i anslutning till torget upplevs otrygga då de har en sluten utformning med dålig sikt.

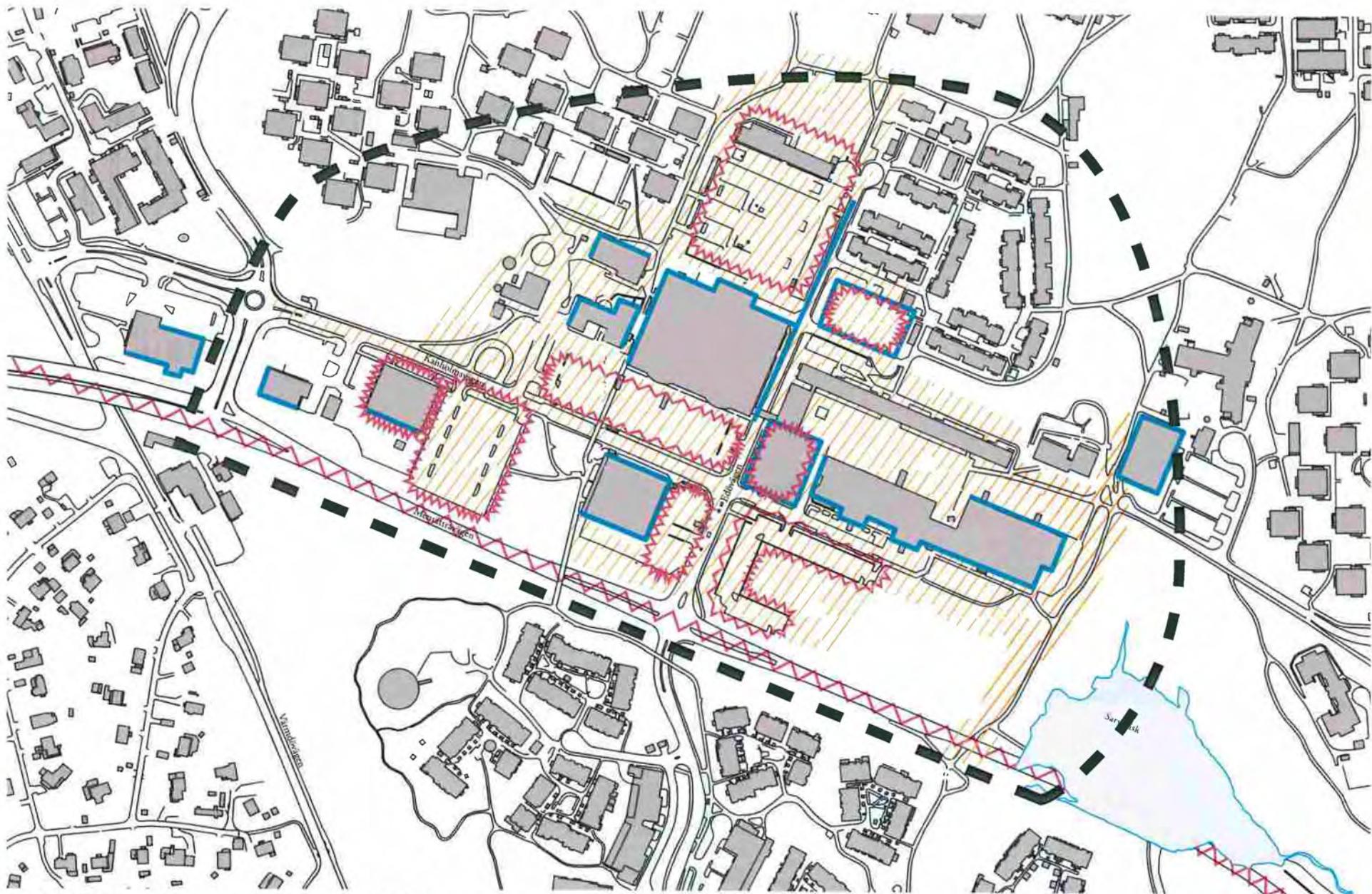
En förutsättning för att ett område ska känna tryggt är att det är befolkat, att det finns människor i rörelse

dygnet runt. I Orminge centrum är det stora parkeringsytorna och ont om bostäder vilket gör det ödsligt att besöka kvälls- och nattetid. Många byggnader i centrum har också en sluten fasad med få entréer och fönster mot vägar där människor rör sig. Det blir dålig kontakt mellan det som händer inne och det som händer ute, det är svårt att se och bli sedd. Detta skapar en känsla av otrygghet särskilt kvälls- och nattetid. En annan orsak till upplevelse av otrygghet är att ett område kan ha otystlig användning eller vara dåligt skött. Det finns flera sådana områden i centrum, varav Nybackatomten är en sådan.



Gång- och cykeltunnel vid panncentralen

395

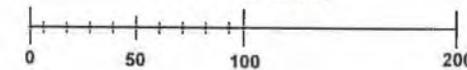


BARRIÄRER OCH OTRYGGAPLATSER

Barriärer
Baksidor

Otrygga platser

SKALA 1:2 500 (A3)



HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt att underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för stadsbyggnadsprojekten ska fyra mål väljas ut och särskilt fokuseras på. Följande hållbarhetsmål har bedömts vara relevanta för projektet:

Hållbart resande

Området har goda möjligheter för ett hållbart resande med en förstärkt knutpunkt för kollektivtrafiken med ny bussterminal och en framtida tunnelbana. Fler gång- och cykelbanor anläggs och binder samman centrum med omgivningen i tydligare stråk.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Programförslaget medger funktionsintegrerad bebyggelse med lokaler för kontor och handel i bottenvägen och bostäder i de övre planen. De parkeringar som finns idag omvandlas så att de också fungerar som torg med scen, marknadsplats, sittplatser och café med mera. Ett grönskärm med aktivitetsytan möjliggör lek och fritidsaktiviteter utomhus.

Dagvatten som renas och infiltreras

Programförslaget innebär att de hårdgjorda ytor i centrum minskas då markparkeringar bebyggs. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor ska renas och avledas i öppna slingrande dagvattendiken genom grönstråket till Sarvträsk. ”Aktivitetsytorna” används som ytor som kan översvämmas vid höga dagvattenflöden.

Nära till skola, fritid, idrott och kultur

I Orminge centrum är det nära till skola, fritid, idrott och kultur. En entrébyggnad kan innehålla olika aktiviteter och verka som magnet för boende och besökare. Programförslaget innebär att kultur- och fritidsaktiviteterna kan utvecklas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

I Orminge centrum är det nära till strövområden som Skarpnäs och nära till Sarvträsk och bostadsnära natur som centrala parken. Programförslaget innebär att centrala parken och naturmark vid Sarvträsk lämnas obebygd. Genom förstärkta stråk kopplas centrum bättre samman med centrala parken och Sarvträsk. I gatu- och torgmiljöerna föreslås även mer träd.

PRELIMINÄR MILJÖREDOVISNING

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser på miljön om planprogrammet genomförs samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte. Översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” anger ”medeltät stadsbebyggelse” för Orminge centrum vilket innebär alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse innehåller även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Där förtäring är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas. Tvåvåningshus med markparkering ger en exploateringsgrad på cirka 0,5. Inrikningen är en bebyggelsehöjd på två-sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Begreppet medeltät stadsbebyggelse beskriver den huvudsakliga inrikningen för ny bebyggelse.

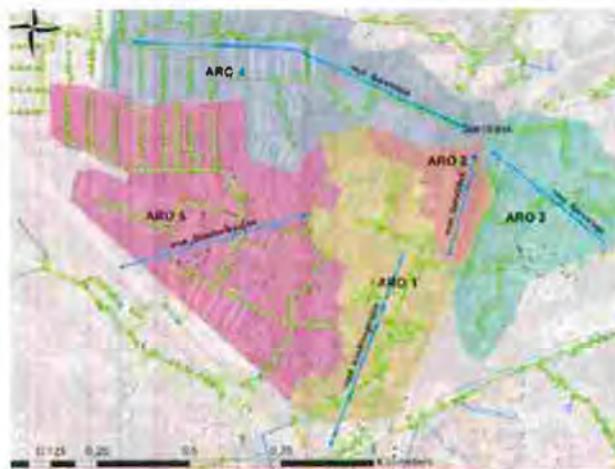
Grundläggande målsättning

För stadsbyggnadsprojektet Orminge centrum ska ledstjärnan vara en långsiktigt hållbar utveckling. Det gäller både utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering

av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning med mera. Att arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommunens övergripande mål.

Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriket. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015 (om inte undantag medges till exempel på grund av tidsfrister).



Avrinningsområden inom programområdet

Dagvatten från programområdet avrinner huvudsakligen åt sydväst till Kocktorpssjön. Kocktorpssjön avrinner vidare till Kvarndammen innan vattnet når vattenförekomsten Skurusundet. Andra delar av programområdet avrinner mot Sarvträsk och Glasbruksjön. Från Sarvträsk rinner vattnet vidare till Myrsjön och Kvarnsjön innan det når vattenförekomsten Askrikefjärden. Från Glasbruksjön rinner vattnet ut i Skurusundet.

Skurusundet och Askrikefjärden har idag måttlig ekologisk status (pga av övergödning) och god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna för Skurusundet och Askrikefjärden är: God ekologisk status med en tidsfrist till år 2021 samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Kocktorpssjön och Glasbruksjön har enligt kommunens mätningar



hög ekologisk status. Myrsjön och Kvarnsjön har måttlig ekologisk status. För de sjöar som ännu inte är vattenförekomster gäller enligt vattendirektivet att vattenkvaliteten inte får försämras.

En förtäring av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder.

Områdena runt Sarvträsk är flacka och översvämningskänsliga. Nedströms Sarvträsk finns Myrsjön som är mycket känslig för förändringar av vattennivån. Ingen av sjöarna har någon miljödom som reglerar sjöarnas vattennivåer.

Större delen av programområdet avrinner mot Kocktorpssjön. På väg mot Kocktorpssjön finns flera lågpunkter som är översvämningskänsliga. Kocktorpssjön är reglerad. Delar av programområdet avrinner mot Glasbruksjön som är reglerad.

Dagvatten från infartsparkeringen vid Sarvträsk avleds via oljeavskiljare till Sarvträsk. Dagvatten från infartsparkeringen vid Mensätravägen födröjs i magasin under parkeringen innan avledning mot Kocktorpssjön.

En dagvattenutredning har tagits fram i programarbetet (Sweco, 2014-02-11). Syftet med utredningen är att bedöma hur en framtida exploatering kommer att påverka dagvattnets flöden och föroreningar. Utredningen har utgått från Nacka kommunens dagvattenpolicy samt Vattenmyndighetens målsättningar.

Av utredningen, som bygger på modellberäkningar, framgår att befintligt dagvattensystem är hårt belastat. Detta stämmer dock inte överens med de verkliga förhållandena då inga översvämnningar har noterats i området. Redan idag är föroreningsbelastningen till Sarvträsk och Kocktorpssjön för höga. För att uppnå kommunens dagvattenpolicy och vattenmyndighetens målsättning måste dagvattnet renas mer än i dagsläget. En kombination av lösningar föreslås, dels lösningar som födröjer dagvattnet och minskar avrinningen, dels åtgärder som avskiljer föroreningar.

För att minska föroreningsbelastningen till Sarvträsk och nedströms liggande sjöar föreslås en dagvattendamm med en volym på cirka 550 kubikmeter. Dagvattnet som avrinner mot Kocktorpssjön kan antingen renas i våtmark vid transformatorstationen (yta 4100 kvadratmeter) eller i en utbyggd dagvattenanläggning (yta 1850 kvadratmeter) vid Kocktorpssjön.

Om ovanstående förslag vidtas reduceras dagvattnets föroreningsinnehåll till en nivå som är i linje med kommunens dagvattenstrategi och möjligheterna att nå god status i vattenområdena ökar.

Markföroreningar

Inom programområdet finns en bensinstation och en panncentral. Det kan inte uteslutas att spill har förekommit och att marken därför kan vara förorenad. Framtida byggnationer i anslutning till dessa bör föregås av markundersökningar för att utreda risken för föroreningar. Inom området finns även ett antal oljecisterner som tidigare använts för uppvärmning men som i dagsläget inte utnyttjas. Även i anslutning till cisternerna kan det finnas risk för markföroreningar.

I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroreningar och främmande gaser. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit

fram bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att programområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

I framtida detaljplanarbeten kan en studie av luftsituationen bli aktuell om bostäder planeras i närheten av panncentralen och bensinstationen.

Buller

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att riktvärde för buller överskrids inom programområdet. Trafikbuller kommer i huvudsak från trafik inom området samt från Mensättravägen.

I Nacka kommunens översiktplan finns generella riklinjer för buller vid planering och byggande. Vid byggande ska en så bra ljudnivå som möjligt alltid eftersträvas. Vid nyexploatering och förtäring tillämpas i första hand de riktvärden för buller från trafik som riksdayen beslutat. Vid tät stadsbebyggelse kan i undantagsfall även Länsstyrelsens avstegsfall A och B tillämpas i goda kollektivtrafiklägen. Det kan bli nödvändigt att tillämpa avstegsfall med den föreslagna programutformningen. Skäl för att kunna tillämpa avstegsfall B i området är att det ligger inom promenadavstånd (500 m) till ett närcentrum med stort

serviceutbud och att det är goda kollektivtrafikförhållanden. Båda kriterierna för att kunna tillämpa avstegsfallen uppfylls inom programområdet.

I de kommande detaljplanerna är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från aktuell bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. Frågor som kommer att studeras vidare är bostädernas placering och utformning med



Ekvivalentnivåer i dB(A) cirka 2 meter ovan markytan enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning; lila >70, mörkrött >65, rött >60, orange >55, brunt >50, gult >45.

hänsyn till bullersituationen samt eventuell åtgärder för att förbättra ljudmiljön. Bostäderna som föreslås på torget och i närheten av bussterminalen bör särskilt studeras.

Risk och säkerhet

TVå riskbedömningar har tagits fram dels en "Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbete för Orminge centrum, Structor Riskbyrån AB, Stockholm, 2013-06-12 samt ytterligare en riskbedömning Olycksrisker- reviderat planprogram för Orminge centrum , Structor, 2015-03-13, som belyser, panncentral, parkeringshus och Mensättravvägen.

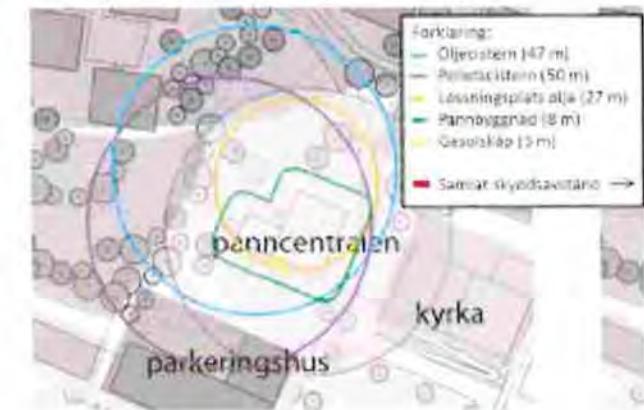
Panncentralen

Bedömning av olyckrisker från panncentralen har tagit hänsyn till ett antal scenarier såsom damm explosion, brand vid pelletshantering, brand/explosion i pannbyggnaden, brand vid oljehantering och brand/explosion med gasol. Slutsatsen för utredningen är att risker för påverkan på människor i omgivningen bedöms framför allt föreligga i samband med brand eller explosion i pelletssilo, lossning av pellets el strålning från stor pölbrand. Ett skyddsavstånd på cirka 50 meter från respektive risk källa bedöms därför som rimligt.

Ur ett insatsperspektiv för räddningstjänsten är det problematiskt om ny bebyggelse placeras alltför nära denna typ av anläggningar.

Utifrån ett konsekvensbaserat perspektiv behöver åtgärder övervägas för bebyggelse som placeras inom ett avstånd av omkring 50 meter från pelletsisternen och oljehanteringen, både med avseende på riskpåverkan och med hänsyn till räddningstjänstens insatsmöjligheter.

Riskbedömningarna visar att åtgärder behöver övervägas om bebyggelse placeras inom cirka 50 meter från pelletsistern och oljecistern/lossningsplats. Detta innebär att byggnader inom kvarteren 3A och 3B (som hamnar på ett avstånd av omkring 30 meter från oljecisternen) påverkas. För dessa byggnader behöver därmed åtgärder övervägas som riktas mot värmepåverkan (strålning) och hänsyn tas till de platsspecifika förutsättningarna för en räddningsinsats. Några olika



Kartbild med skyddsavstånd från de olika riskkällorna inom panncentralens område, samt ett samlat skyddsavstånd.

alternativ för åtgärdspaketet avseende 3A och 3B kan övervägas med anledning av detta:

- Ändra placering av ny bostadsbebyggelse så att ett skyddsavstånd på minst 50 meter erhålls till pelletscistern och oljecistern/lossningsplats.
- Behåll föreslagen placering av byggnaderna men ändra markanvändningen för byggnader inom 50 meter till mer robusta verksamhetstyper än bostäder (exempelvis kontor). Räddningstjänstens insatstmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostadsbyggnaderna men tillse att någon form av barriär skapas (exempelvis genom att uppföra skärm/mur/vall/vegetation mellan byggnaderna och panncentralen). Räddningstjänstens insatstmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostadsbebyggelsen men vidta byggnadstekniska åtgärder som minskar risken för brandspridning till byggnaden. Detta kan innehålla inskränkningar i möjligheten att uppföra balkonger samt ha öppningsbara fönster. Räddningstjänstens insatstmöjligheter behöver dock detaljstuderas och säkerställas.
- Behåll föreslagen placering av bostadsbebyggelsen men vidta tekniska åtgärder inom panncentralen som minskar risken för brand och som minskar påverkan mot omgivningen i händelse av brand och explosion.

Parkeringshus utgör en relativt robust typ av markanvändning där människor inte förväntas vistas stadigvarande och är normalt lämplig att uppföra i mer exponerade lägen nära riskkällor. Några särskilda riskreducerande åtgärder med avseende på skydd av själva parkeringshuset bedöms inte krävas för programförslaget. Parkeringshuset inkluderar dock en livsmedelsbutik. Dagligvaruhandel är en känsligare typ av markanvändning än parkering, jämförbar med bostäder. En skillnad mellan livsmedelsbutiker och bostäder är dock att det för butiksbyggnader bedöms vara lättare att vidta riskreducerande åtgärder mot bränder och explosioner i omgivningen. Detta då åtgärder i fasad (till exempel begränsning av fönsterarea eller att fasad utförs i obrännbart material) ofta är mindre inskränkande för verksamheten i en butik än för bostäder. Ett annat alternativ för att uppnå en god riskreducerande effekt kan utgöras av en genortränt disponering av byggnaden. Det kan exempelvis handla om att placera lastkaj, lager eller parkeringsytor i de delar som vetter mot panncentralen. Dessa verksamhetsdelar kan däremot fungera som ett avskärmande skydd för mer sårbara verksamhetsdelar (där människor vistas stadigvarande) som butiksytor, kassalinje, personalutrymmen och entréer.

Ny bebyggelse som innehåller särskilt känsliga verksamheter (som exempelvis förskolor, skolor, vårdinrättningar

eller samlingslokaler för mer än 150 personer) rekommenderas att placeras på ett avstånd som överstiger 50 meter från någon del av panncentralen, oavsett vilka fysiska eller tekniska åtgärder som vidtas.

Vad gäller befintliga föreningslokaler som är belägna nära panncentralen bedöms det vara svårt att inom ramen för det pågående planarbetet hantera en möjlig riskpåverkan. Kyrkans hus är beläget omkring 25 meter från panncentralens byggnad och mer än 50 meter från de båda cisterner. Dessa avstånd överstiger de konsekvensavstånd som uppskattats ovan i riskanalysen, vilket innebär att verksamheten i Kyrkans hus normalt inte bör påverkas vid olyckor på anläggningen. Verksamhetsutövaren ska oavsett detta bedriva ett ambitiöst systematiskt brandskyddsarbete (SBA), och därigenom kan denne säkerställa en snabb och säker utrymning av lokalerna vid händelse av en olycka vid panncentralen. Det kan exempelvis vara lämpligt att utrymning från föreningslokaler är möjlig även åt ett annat håll än mot panncentralen. Brandförsvaret kan också ge stöd och råd till ansvariga verksamhetsutövare.

Bensinstation och Mensättravägen

Inom området finns förutom en panncentral även en bensinstation. Mensättravägen utgör en så kallad sekundär transportled för farligt gods. Transporter med farligt

goods, bensin, oljeprodukter samt gasol, sker till Cija Tank AB, OKQ8 och K.W. Karlbegr AB kafferosteri. Riskbedömningen har antagit att bensinstationen flyttar till Kummelbergets industriområde och att transportererna till bensinstationen går på Mensättravägen. Vidare har antagits att hastigheten på Mensättravägen är 70 km/h samt att bebyggelsen planeras på 10 meters avstånd från vägen. Resultaten av riskbedömningen är att samhällsrisken i nuläget och i framtiden (2030) är acceptabelt låg. Inga särskilda riskreducerande åtgärder krävs med avseende på transporter med farligt gods på Mensättravägen.

Bostäder ovanpå en inbyggd bussterminal

Olyckor som är kopplade till verksamheten vid en inbyggd bussterminal och som kan påverka omgivningen utgörs av:

- trafikolyckor (kollisioner) som involverar bussarna och andra trafikanter, samt
- bränder och explosioner som involverar bussar och deras drivmedel.

En avgörande faktor för brand- och explosionsförfall är bussens drivmedel, som kan utgöras av exempelvis brandfarliga vätskor (diesel, RME, etanol, bensin), brandfarliga gaser (naturgas, biogas) batterier (elektricitet) eller kombinationer av dessa (hybrider). Påverkan vid olyckor med dessa kan bestå av bland annat värmestrålning,

giftiga brandgaser, tryckpåverkan eller splitter. Det är svårt att idag helt förutspå vilka typer av drivmedel som kommer att vara vanligast förekommende i framtiden. Det skyddsvärda som påverkas av detta kan utgöras av resenärer, personal, byggnadskonstruktioner i terminalen eller, bostäder som placeras på terminalen eller andra byggnader.

Riskbedömningen föreslår att en detaljerad utredning avseende olycksriskpåverkan tas fram så tidigt som det är praktiskt möjligt, gärna i samband med detaljplanearbetet. Syftet med ett sådant arbete skulle vara att säkerställa att detaljplanen inte omöjliggör att terminalen uppfyller de säkerhetskrav som byggreglerna anger. Det kan till exempel handla om att detaljplanen tillåter tillräckligt med utrymme för att säker utrymning kan genomföras, eller att ventilation av brandgaser kan ske på ett säkert sätt utan att påverka utrymmende människor eller omgivande bebyggelse etcetera.

Alternativet med en inbyggd bussterminal bedöms vara genomförbar med hänsyn till möjligheterna att fastställa sådana frågor i detalj i kommande skeden av planeringsprocessen.

Nära samverkan med Trafikförvaltningen i frågor som rör säkerheten bedöms vara nödvändigt i den kommande

planeringsprocessen, för att möjliggöra en säker drift i förvaltningsskedet. Riskerna för alternativet med en urbyggd öppen bussterminal får studeras i kommande planarbete, vid val av en sådan lösning.

Lek och rekreation

Centrala parken i Orminge kommer även i framtiden att vara den viktigaste tillgången för rekreation i området men programförslaget innebär förbättringar för lek- och rekreatiommöjligheterna. Mark utmed Kanholmsvägens norra del mot Sarvträsk föreslås bli allmän plats och kan användas för ett grönstråk som ansluter till naturmarken vid Sarvträsk. Naturområdet närmast Vittraskolan och Sarvträsk utvecklas med till exempel lekplatser, utegym och planteringar. Dagvattendammen kan användas som en resurs vid planeringen av parkmiljöerna.

Programförslaget illustrerar bostadskvarter i rutnätsform med innergårdar som ska erbjuda lek och utevistelse för de boende. I kommande detaljplanearbeten måste ljus, ljud och vindförhållanden studeras för respektive gård för att garantera goda boendemiljöer.

Kopplingen mot intilliggande naturområden och Centrala parken ska förbättras och stärkas genom skyltning och genom utformningen av de allmänna ytorna. Detta gör att det blir lättare att hitta ut till naturen och

parkerna. Dessa frågor är inte enbart planfrågor, vilket innebär att de måste säkras upp genom avtal och satsningar inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.

Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget medför förändringar i landskapet. Bebyggelsen längs Kanholmsvägen ges en högre täthet för att skapa avgränsade stadsrum. I centrumkärnan medges även några högre byggnader som med en god gestaltning kan fungera som nya landmärken. De stora öppna parkeringsytorna bryts upp i flera mindre vilket skapar förutsättningar för tydligare torgbildningar intill entréerna och husen.

För ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostadsområden med kulturmiljövärden föreslås bebyggelse i 4-7 våningar, vilket innebär en högre skala än befintlig bebyggelse i 2-3 våningar. I kulturmiljöprogrammet anges att nya byggnader ska anpassas till områdets lågskaliga, terränganpassade karaktär. Programförslaget kan därmed komma att påverka omkringliggande bostadsområden med dess bebyggelsekaraktär. Därför är det av stor vikt med en väl placerad och väl gestaltad bebyggelse, vilket bör studeras i kommande detaljplanearbete för att skapa en god helhetsmiljö. Röda längan är utpekad som kulturhistoriskt värdefull byggnad i kulturmiljöprogrammet. Programförslaget anger att en påbyggnad av Röda

längan kan studeras i kommande detaljplanarbete. Hur en påbyggnad kan komma att påverka byggnadens kulturhistoriska värde får utredas i kommande detaljplanearbete.

Programförslaget anger övergripande gestaltningsriktlinjer för att tydliggöra ambitionen och säkra kvaliteten på nya fasader och detaljer samt utrymmet mellan husen. De övergripande gestaltningsriktlinjerna ska ange huvudinriktningen för mer detaljerade gestaltningsprogram under kommande detaljplaneetapper. Dessa frågor är i vissa fall svåra att låsa med detaljplanebestämmelser varför de bör säkras upp genom avtal med fastighetsägare och intressenter men de är också beroende av framtida kommunala satsningar.

Naturvård och vegetation, barriäreffekter

Den biologiska mångfalden riskerar att minska till följd av programförslaget. Bostäder och andra byggnader och anläggningar planeras i nuvarande naturmark runt centrum och intill Sarvträsk. I anslutning till Sarvträsk finns naturvården i form av bland annat grod- och kräldjur. I samband med detaljplanering bör naturvärdesinventering göras, för att undersöka naturvärdena, tydliggöra förslagets konsekvenser för djur- och växtliv samt utreda hur dessa bäst kan bevaras. Programförslaget

föreslår trädplanteringar utmed de flesta gatorna och på torgytorna, vilket är positivt för den biologiska mångfalden. Detta då trädplanteringar i en i övrigt hårdgjord miljö kan utgöra viktiga lokaler för både insekter och fåglar samt fungera som spridningskorridorer mellan större naturområden.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Förslaget innebär en större täthet, vilket medför att fler människor kommer att röra sig inom området. Detta kommer av flertalet att upplevas som en trygghet, då öde och folktomma ytor uppfattas som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Områdets parkeringsytor kommer att integreras i befintlig och ny bebyggelse samt på sikt ersättas av parkeringshus. På detta sätt undviks stora samlade parkeringsytor perifert i förhållande till bostadshusen och bildominansen bryts. Särskilda åtgärder för att säkra tryggheten i parkeringshus kan bli aktuella. För att skapa en ökad trygghet i centrum har trappan vid kyrkans hus och förbindelsen mellan Ormingehus och centrumhuset omgestaltats.

Programförslaget anger att bebyggelse som vänder sig ut mot det offentliga rummet ska utformas med hänsyn till offentliga stråk för att skapa trygghet. Det är viktigt att i kommande detaljplaner reglera att ytor för lokaler

reserveras i bebyggelsen bottenvägen längs torg och huvudstråk samt att områden både inom allmän plats och inom kvartersmark blir ordentligt upplysta. Det är positivt att det skapas fler mötesplatser och tydliga platsbildningar intill centrumhuset med plats för vistelse och spontana aktiviteter.

Tillgänglighet

Programförslaget utgår ifrån befintlig struktur där byggnaderna tar upp höjdskillnaderna och besökare leds mot entréer i de olika planen. Det ger god tillgänglighet under centrumets öppna timmar, men sämre under övrig tid.

Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur bör studeras och säkras i kommande detaljplaner. Att redan från början planera för tillgänglighet är viktigt för att undvika att behöva åtgärda enkla hinder i efterhand. Målpunkter, stråk och hinder har analyserats i programarbetet. Programförslaget skapar förutsättningar för att förbättra orienterbarheten genom föreslagen bebyggelsestruktur och tydligare stråk. Planprogrammets gestaltningsriktlinjer anger inriktningen för skylning som ytterligare kan förbättra orienterbarheten. Kopplingen mot östra Orminge bör ses över eftersom Mensätt-ravägen kan upplevas som en barriär.



GENOMFÖRANDE

Planprogrammet ska vara vägledande i framtida stadsutveckling och ange riktlinjer för kommande detaljplaner. Genomförandet av planprogrammet är beroende av att parkeringshus för infartsparkering byggs. Därefter kan övriga delar inom programområdet bebyggas. Planprogrammet föreslår en etappindelning som anger vad som görs i vilken ordning.

HUVUDMANNASKAP

Vid ett framtida genomförande av planprogrammet och efterföljande detaljplaner är det viktigt att avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark görs på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av det som ska vara till för allmänheten. Inriktningen är att kommunen ska ta över gator, torg och parker med mera samt att kommande exploateringar ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Stadsbyggnadsprojektet innebär stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges omland. Dessa anläggningar utgörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal. Stadsbyggnadsprojektets kostnader täcks av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

AVTAL

Innan planarbete påbörjas ska det för varje detaljplan tecknas ett planavtal mellan exploaterör och Nacka kommun. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelningen under planarbetet. Innan en detaljplan antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploaterör. Avtalet reglerar bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet samt eventuella marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser med mera.

ETAPPINDELNING

Programområdet omfattar såväl bebyggda miljöer som oexploaterade områden varför planläggning och genomförande bör ske i etapper för att kunna hantera olika problemställningar. I etapp 1 inryms de delar som är av störst betydelse för att få tillstånd en förändring i Orminge centrum. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras över tid.

Utbyggnadstakten har bedömts till att cirka 50-75 bostadsrätter och lika många hyresrätter kan tillkomma per år, det vill säga totalt 100-150 lgh./år. Bedömningen grundas på efterfrågebilden i Orminge med närliggande områden. Uppskattad fördelning av boendeform är cirka 65% bostadsrätter och cirka 35% hyresrätter.

Etapp 1, år 0-8

Planläggning och utbyggnad sker av område 1A (Nybackatomten), område 1B (Sarvträsk), område 1C (parkeringshus, bussterminal och Hantverkshustomten), samt 1D (Ormingehus och Röda längan).

I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus om deras planavtal så avtalas om förvärv av del av denne markägares markinnehav inom den så kallade Sarvträsktomten. Vidare anläggs en rondell i korsningen Mensättravägen och Edövägen. Nödvändiga ledningsomläggningar kopplat till detta utförs. Edövägen rustas samtidigt. Ny gång- cykelbro anläggs över Mensättravägen. Kanholmsvägen rustas från Edövägen ner till Sarvträsk.

En dagvattendamm anläggs vid Sarvträsk.

Totalt bedöms cirka 700-1 000 bostäder kunna tillkomma i denna etapp.

En del åtgärder kan göras utan nya detaljplaner. Det kan till exempel handla om nya eller förbättrade gång- och cykelvägar, parker, planteringar och vissa av anläggningarna runt Sarvträsk. Det kan också handla om omlokalisering av verksamheter inom byggnaderna.

Utbyggnaden kommer att ske stevvis för att hela tiden klara behov av parkeringsplatser, tillgänglighet till centrum med mera.

Ettapp 2, år 3-10

I etapp 2 utvecklas parkeringsytan framför Centrumhuset till ett parkeringstorg. Två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget, 2 A, för kommersiella ändamål/verksamheter.

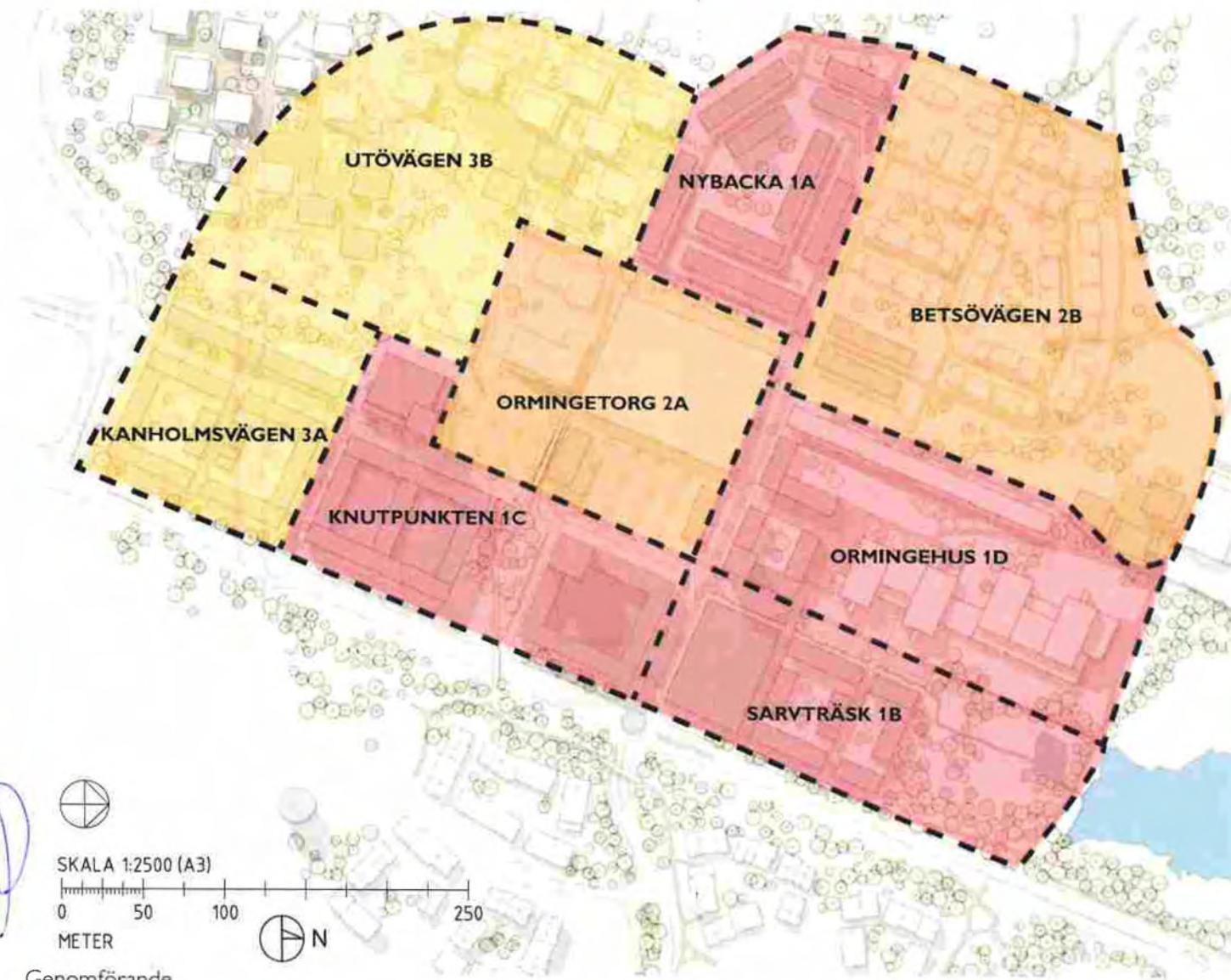
Nya bostäder tillkommer inom område 2 B. Totalt kan cirka 50-80 bostäder tillkomma i denna etapp.

Ettapp 3, år 7-20

För att genomföra byggnation inom etapp 3 förutsätts att olika verksamheter flyttas alternativt att markparkering tillhörande befintliga kvarter förädlas.

Om överenskommelse kan träffas om flytt av Toyota så kan exploatering ske av tomterna i den södra delen av Orminge centrum, på båda sidor om Kanholmsvägen, det vill säga inom området 3A. Totalt bedöms cirka 200 - 250 bostäder kunna tillkomma i denna etapp. En ny infartsväg och rondell anläggs mellan Kanholmsvägen och Mensätt-ravägen.

Om befintliga parkeringsplatser konverteras till bostäder i området 3 B kan ytterligare cirka 80 bostäder tillkomma. Merparten av dessa bedöms bli bostadsrätter. Intäkterna från dessa exploateringar är osäkra med hänsyn till att det krävs alternativ för att frigöra marken.



- Etapp 1
- Etapp 2
- Etapp 3

Etapp 1

Bostäder: BTA 73 000 - 101 000 kvm,
cirka antal lägenheter 730 - 1010
Verksamheter: BTA 15 500 – 25 000
kvm
Offentlig service: BTA 1500 kvm

Etapp 2

Bostäder: BTA 8 000 kvm, cirka antal
lägenheter 80
Verksamheter: BTA 2 300 – 3 100 kvm
Offentlig service: BTA 1 500 kvm

Etapp 3

Bostäder: BTA 32 700 kvm, cirka antal
lägenheter 330
Verksamheter: BTA 1 300 kvm

Organisation

Projektledare för stadsbyggnadsprojekt Orminge centrum är Petra Carlenarson. Delprojektledare för planprogram Orminge centrum är Terese Karlqvist.

Styrgrupp

Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör
 Andreas Totschnig, biträdande stadsbyggnadsdirektör
 Angela Jonasson, planchef
 Ulf Crichton, exploateringschef
 Dag Björklund, teknisk direktör
 Eva Olin, ekonomidirektör

Medverkande i framtagande av programförslaget

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun:

Lina Malm, översiktsplanerare
 Terese Karlqvist, planarkitekt
 Birgitta Strömbäck, planarkitekt, medborgardialog
 Johan Aspfors, kommunantikvarie
 Anna Ek, landskapsarkitekt
 Birgitta Held Paulie, miljöstrateg
 Hannu Rauhala, trafikplanerare
 Per Jonsson, VA-ingenjör
 Petra Carlenarson, exploateringsingenjör

Programförslaget har tagits fram i samarbete med White arkitekter (Pontus Pyk, Geoff Denton, Yara Hormazábal Cortés, Hampus Trotzig, Thomas Zaar) och Structor (Per Fladvad, Peter Stenberg) samt Trygg och Säkerhårdet i Boo (Jan Landström).

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och White arkitekter.
 Vision har tagits fram av Mårten Sessler och Christer Mortensen.

Underlag och referenser

Landstingsdirektörens Planeringsunderlag 2016 och plan för åren 2017-2019 samt investeringsbudget för år 2016 och inrikningsnivåer för planåren 2017-2020, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Rapport Olycksrisker, 2015-03-13, Structor
 Groddjursinventering i Sarvträsk, 2014-06-19, Calluna
 Idéstudie: Förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge centrum, april 2014
 PM Genomförandestrategi, 2014-02-21, Structor
 PM Konstprogram, 2014-02-19, Ola Nilsson
 Dagvattenutredning, 2014-02-11, SWECO
 PM Riskbedömning, 2013-06-12, Structor Riskbyrå AB
 Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun
 Grönstrukturprogram, februari 2012, Nacka kommun
 Kulturmiljöprogram, februari 2012, Nacka kommun

Remiss: Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse-människors säkerhet intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods, 2012, Länsstyrelsen i Stockholms län

Orminge centrum – Fördjupad studie, september 2011, Nacka kommun/Trafikförvaltningen/Structor/Rundquist

Förslag till ramprogram för södra Munksjön, 2011, Jönköpings kommun

Bättre plats för arbete, 2004, Boverket/Räddningsverket/Socialstyrelsen

Rapport: Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län

Konst i Nacka, 1998

Produktion

Layout: Tove Mark

Korrektur: Therese Sjöberg, Lina Malm, Terese Karlqvist

Kartor: Miriam Helleday

Foto

Om inget annat angivits är bildkällan SWECO, Birgitta Strömbäck, Terese Karlqvist och Tove Mark.

Tryck

Nacka kommun
 December 2015

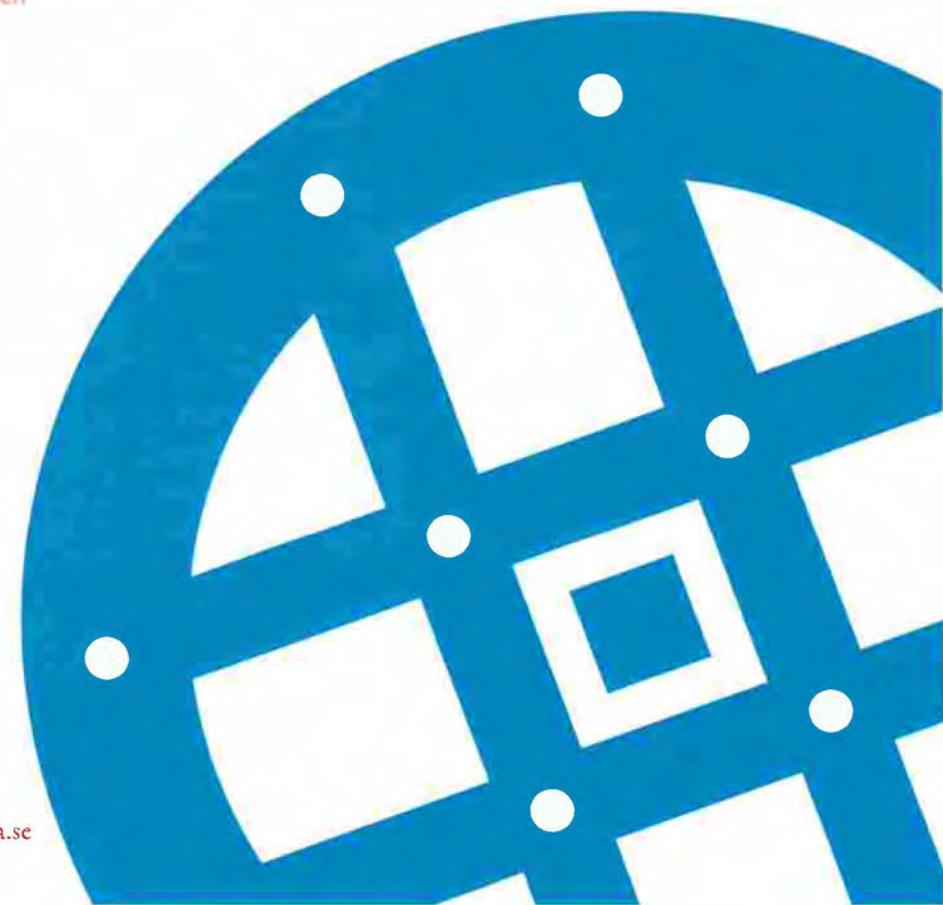


De mest frekvent använda orden under medborgardialogen i 3D-modellen

PLANPROGRAM ORMINGE CENTRUM NACKA KOMMUN

Diarienummer: KFKS 2005/193-214

(Handwritten signature)



2016-06-30

PM

BILAGA 5



Idébild/illustration från detaljplaneprogrammet: Kanholmsvägen mot Orminge centrum.

Parkeringshuset, en del av Orminge centrum

Inbjudan till markanvisning

6 000 BTA bostäder

3 000 BTA handel

400 infartsparkeringar för bil

Anbud ska vara Nacka kommun tillhanda

senast xx oktober 2016 kl 17.00





Orminge centrum – en pigg 50-åring som vill vidare

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

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

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

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

Planprogram

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

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

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



Idébild/ illustration från detaljplaneprogrammet: Vy ut mot centrumtorget.

JL

[Handwritten signature]



Programmet föreslår bland annat

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

Markanvisning för Parkeringshuset

Parkeringshuset är en del av första etappen enligt planprogrammet för Orminge centrum. Parkeringshuset ligger mitt i centrala Orminge med närhet till centrumhusets affärsutbud, bussar till Stockholm och Värmdö samt Centrala parken.



Flygfoto över Orminge centrum. Området för Parkeringshuset utmärkt med röd linje.

u

o



Området idag

Från Värmdöleden sträcker sig Mensättravägen, den stora huvudgatan som passerar Orminge centrum, norr ut. Från Mensättravägen, via Ormingeringen, når man Kanholmsvägen som går förbi Parkeringshuset i nord-sydlig riktning. Området inringas av Kanholmsvägen i öster, Utövägen i norr och en panncentral i väster. Kanholmsvägen är ett viktigt stråk för kollektivresenärer som kommer från busshållplatserna norr om området. Bilister når området via Kanholmsvägen från söder. **Marken inom området** består till ena delen av naturmark med berg i dagen och skogspartier. Andra delen anlagda ytor för gående och cyklister samt en vändslinga för bussar.

Området imorgon

Parkeringshuset ska innehålla en blandning av funktioner med boende, handel och parkering. Planerna är att parkeringshuset ska inrymma ca 6 000 m² bostäder, vilket motsvarar ca 60 bostäder, med fri upplåtelseform och ca 3 000 m² handel. Antalsangivelserna är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive funktion. Storlekarna fastställs i detaljplan. Till detta ska huset inrymma infartsparkering för minst 400 bilar.

Att dela in Parkeringshuset i flera 3D-fastigheter kommer att vara en möjlighet, till exempel med egna fastigheter för handel, parkeringsgarage respektive bostäder.

Markanvisningen kommer att ske för ett markområde som är på ca 4 200 m². Till detta ingår ytterligare ca 450 m² som idag ägs av Fortum. Fortum är villiga att överläta området och en förutsättning är att detta lösas under detaljplaneprocessen. Av totala ytan på ca 4 650 m² får kommande bebyggelse ta upp ett område på ca 3 900 m². Skillnaden beror på att bebyggelsen måste hålla ett visst avstånd mot angränsande panncentral samt ligga i linje med panncentralens fasad ut mot Utövägen. Ovan nämnda siffror är preliminära och kan komma ändras under detaljplaneprocessen

A handwritten signature in blue ink at the bottom right of the page.



Markanvisningsområdet är markerat med röd linje och bebyggelseområde med svartstreckad linje.
Rödmarkerat område är del som ägs av Fortum. Grönmarkerat område visar tänkt yta för varutransporter, se mer under Trafik.

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

Följande hållbarhetsområden gäller för Parkeringshuset:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras

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



Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen är ett kvarter med butikslokaler, parkeringshus och bostäder. Inom markanvisningsområdet finns det utrymme för ett landmärke, med upp till 16 våningar. De i detaljplaneprogrammet föreslagna högre byggnaderna, landmärkena, ligger alla i direkt anslutning till centrumtorget och markerar möten mellan huvudstråken i stadsdelen.

Ny bebyggelse som föreslås i anslutning till befintliga bostadsområden ska samspeла med nuvarande men samtidigt utgöra en tydlig ny årsring i sin gestaltning. I centrumkärnan utformas bebyggelse längs huvudstråken i en kvartersstruktur med huvudsakligen 4-7 våningar. Vid centrumtorget ges utrymme för några högre byggnader om cirka 16 våningar som kan fungera som landmärken vid viktiga noder.

Byggnadernas fasader ska utformas med entréer, fönster och skyltning för att ge innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen ska ges åt gångtrafikanter.

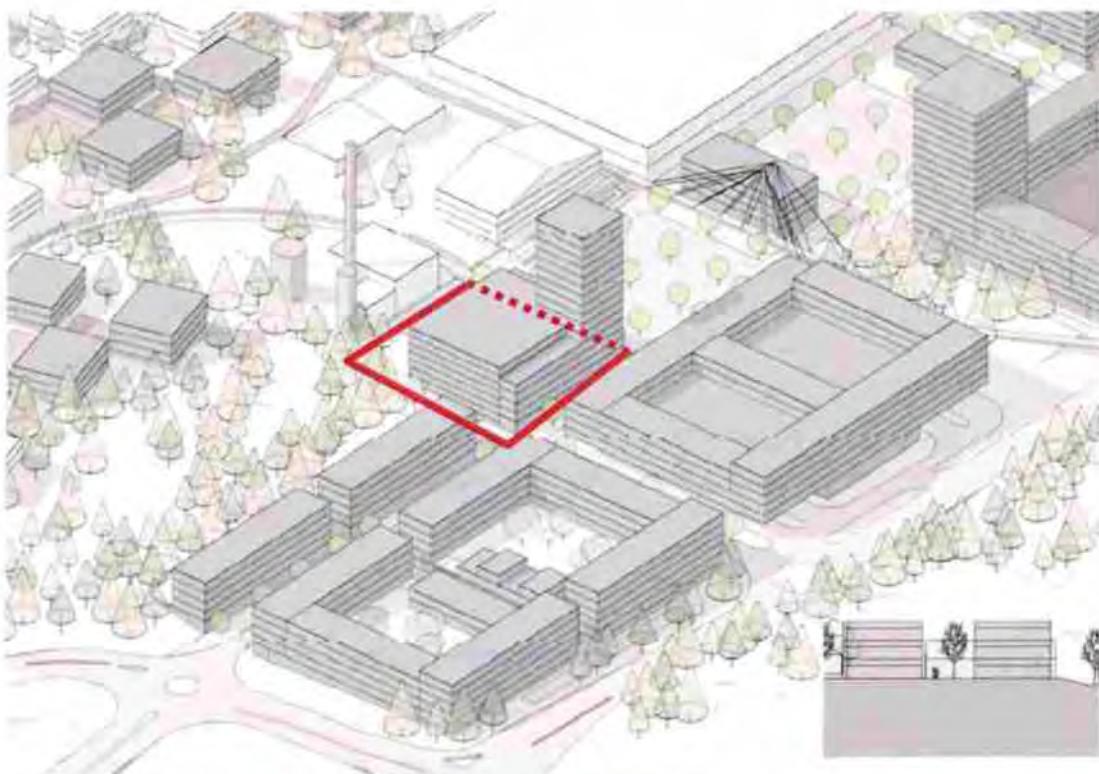
Bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Entréer ska utformas så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar.

Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum.

Parkeringshusdelen ska utformas omsorgsfullt, särskilt om parkeringshuset har fasad mot gatan. Invändigt ska parkeringshuset vara en trygg miljö och särskild omtanke ska läggas vid belysning.

Handelsytorna ska huvudsakligen ligga i gatunivå.

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



Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd linje. Illustration ur detaljplaneprogrammet.

Konsten att skapa stad

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

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

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

- Läs mer på: <http://www.nacka.se/konstenattskapastad>

Lärlings- och praktikplatser

Kommunen eftersträvar att byggherren tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden i genomförandeskedet. Detta kommer att fastställas i markgenomförandeavtalet.

U
6



Tekniska förutsättningar

Gröna värden och miljömål

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

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster i denna markanvisning är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Luftrening

Vidare antog Nackas kommunfullmäktige i mars 2016 *Nackas miljöprogram 2016-2030*.

Programmet innehåller lokala miljömål där följande miljömål är prioriterade i denna markanvisning:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

Krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster ska tillsammans med de lokal miljömålen bidra till att uppfylla Nacka kommunens övergripande mål om attraktiva livsmiljöer. I syfte att nå detta övergripande mål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisning.

- Se bilagorna Gröna värden och lokala miljömål samt Program för markanvändning

Parkering

Idag finns det i Orminge centrum drygt 550 markparkeringsplatser för infart där det är gratis att parkera. Dessa platser är till stor del fullbelagda. I och med utvecklingen av Orminge centrum och hela kommundelen Boo så redovisar planprogrammet att ett framtida behov till 2030 är på cirka 700 infartsparkeringsplatser. Marken där befintliga parkeringsplatser är belägna kommer att bebyggas, vilket innebär att parkeringsplatserna inte kan ligga kvar, utan måste få nya lägen.

Därför vill Nacka kommun att Parkeringshuset ska inrymma infartsparkering för minst 400 bilar. Ett *avtal* kommer att skrivas mellan kommunen och anbudsvinnaren av markanvisningen för att reglera och säkerställa parkeringsplatserna för infart.

Vidare ska bil- och cykelparkering anordnas för boende och handel i Parkeringshuset. Ett parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet föreslås i planprogrammet för Orminge centrum och i bilagan *Gröna värden och lokala miljömål* framgår det att det ska finnas minst en cykelparkering per rum, det vill säga en enrumslägenhet genererar en cykelparkering, en fyrrumslägenhet 4 cykelparkeringsplatser. För övrig parkering hänvisas till bilagan *Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun*.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a municipal official, is placed at the bottom right of the page.



Det ska vara möjligt att samutnyttja parkeringsplatser för olika ändamål inom kvartersmark. Parkeringsstalet kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoskrivas. Bilparkering ska anordnas i garage ovan eller under mark på kvartersmark.

En förutsättning för denna markanvisning är att fastighetsägaren måste kunna ta betalt av brukarna av bilparkering. Anbud ska utgå ifrån en avgift om 30 kr/dag för infartsparkering, en nivå som är satt för att de olika anbuden ska kunna jämföras. Denna nivå kan dock regleras efter förhandlingar med kommunen inför att parkeringsplatserna tas i bruk. Nivån för avgiften och övriga frågor kring infartsparkeringen kommer att regleras i ett *avtal* med kommunen.

För övrigt kommer kommande utveckling av Orminge centrum att innebära ett mer tättbebyggt samhälle där mycket av dagens markparkering kommer att försvinna. Det betyder att rationella parkeringslösningar måste skapas för att tillgodose parkeringsbehovet i området. Om kommande ägare till Parkeringshuset har intresset, kommer en trolig möjlighet i framtiden vara att kunna erbjuda parkeringsplatser i Parkeringshuset för t.ex. bostäder och handel lokalisera i andra kvarter.

- Se bilagorna Gröna värden och lokala miljömål, Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun, samt avtalsmallar

Trafik

Kommunen ser framför sig att infart för varutransporter till Parkeringshuset sker från Utövägen (se bild på sid. 5). Infarten är tänkt att ske från Utövägens befintliga höjdläge. Denna infart kommer också behöva användas för Fortums behov och eventuell räddningstjänst. In- och utfart för personbilar ska ske från Kanholmsvägen.

Panncentral

Området för Parkeringshuset angränsar till en panncentral i väster. Planprogrammet för Orminge centrum säger att skyddsavståndet för nya bostäder utifrån dagens förutsättningar är 50 meter. Två riskbedömningar har tagits fram under planprogrammet, dels *Riskbedömning Orminge panncentral i samband med pågående planarbete för Orminge centrum*, samt *Olycksrisker reviderat planprogram för Orminge centrum*.

- Se bilagor om riskbedömning

VA, avfall och andra ledningar

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





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

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

- För mer information om VA-avgifter, se:
<http://www.nacka.se/globalassets/kommun-politik/dokument/taxor/va-taxan-2016.pdf>
- Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur.

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

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

Inom markanvisningsområdet finns det idag fjärrvärmelದningar tillhörande Fortum. De kommer att till stora delar behöva flyttas.

Geoteknik

En äldre geoteknisk undersökning av området har sedan tidigare genomförts.

- Se bilaga Karta geoteknik

Program för markanvändning

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

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

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

Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.



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

Detaljplanering

När marktilldelning är beslutad tecknas ett *markanvisningsavtal* med exploatören. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploatören och kommunen tar tillsammans fram en *detaljplan* som avgör omfattningen av all nybebyggelse inom området. Ett *markgenomförandeavtal* med överlåtelse av mark ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

U

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ulf".



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

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

Ekonомiska förutsättningar

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

$$A = B + 30 \text{ procent} * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljud BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljud BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

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

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

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

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga *bygg- och anläggningsåtgärder* inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen. En handpenning på 10 procent av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående formel betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret och exploatören tillträder fastigheten.

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar.



Anbud och anbudsprocess

Tidplan

x oktober 2016	Sista dag för anbud
Höst 2016	Start-pm för projektet
Januari 2017	Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut till de exploater som har inkommit med anbud.
Vår 2017	Ingående och godkännande av markanvisningsavtal.
2017-2018	Planarbete
2018	Markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark ingås och godkänns.
2019	Anläggande av allmänna anläggningar påbörjas.
	Byggnation inom kvartersmark påbörjas.
2020-2021	Byggnation inom kvartersmark färdigställs.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft.

Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Anbuds innehåll

- Tre separata belopp för bostäder (kr/m^2 ljus BTA), handel (kr/m^2 BTA) respektive parkering (kr/m^2 BTA).
- En kortfattad beskrivning av exploaterens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år.
Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Volymskiss, en situationsplan per våningsplan som tillsammans redovisar placering av de olika funktionerna, tänkta entréer och in-/utfarter, samt redovisning av fasadutformning mot Kanholmsvägen och Utövägen.

Anbuds form

- Anbud ska lagras som pdf på ett USB-minne, som lämnas in tillsammans med utskrift av samtliga dokument i ett exemplar.
- Materialet i pdf-filen får inte överstiga 25 MB.
- Volymskiss, situationsplan och ritningar ska vara i A3-format.
- Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetales.





Inlämning av anbud

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Märk anbjudet så här:

Anbudstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Parkeringshuset, Orminge

KFKS 201x/xxx

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

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

Bedömning

- Bedömning av inlämnade anbud görs *i första hand på det sammanvägda totala priset*, förutsatt att övriga förutsättningar är uppfyllda. En samlad bedömning görs i andra hand av övriga inlämnade tävlingshandlingar.
- Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.
- Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.
- Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

Tilldelning, markanvisning och avtal

- När kommunstyrelsen fattat *beslut om markanvisning* kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande och dels på tävlingens webbplats.
- *Tilldelning av mark* sker i januari 2017, förutsatt att tilldelningsbeslutet fattats av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Avtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete.
- *Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal)* ska träffas så snart planarbetet kommit tillräckligt långt. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal med överlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a name like "Lars Jansson".



Övrig information och kontaktuppgifter

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats

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

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

Kontakt

Johan Buhre, projektledare och Erik Isacsson, planarkitekt.

Eventuella frågor skickas till parkeringshuset@nacka.se senast xx oktober 2016.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats.

Bilagor

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

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

- Anbudsmall
- Planprogram för Orminge centrum
- Program för markanvändning
- Markytor Parkeringshuset
- Gröna värden och lokala miljömål
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Handbok för avfallsutrymmen
- Karta Geoteknik
- Riskbedömning Orminge panncentral
- Olycksrisker- reviderat planprogram för Orminge centrum
- Avtalsmallar
- Primärkarta
- Definition ljus BTA



U.U

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "U.U".

A handwritten signature consisting of two stylized, cursive loops.A handwritten signature consisting of several overlapping, cursive loops.

Mellan Nacka kommun ("Kommunen"), och Gotska Fastighets AB, org.nr. 556648-9372, ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE INFARTSPARKERING

nedan benämnt "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Nacka kommun har, den 28 september 2015 (§ 234), antagit planprogram för Orminge centrum. Enligt planprogrammet ska platserna där markparkeringar för infart finns idag bebyggas, vilket innebär att nämnda markparkeringar inte kan vara kvar. För att ordna nya parkeringsplatser för infart så ska en del av de befintliga platserna inrymmas i ett nytt parkeringshus. Detta har varit en förutsättning i markanvisningen för nytt parkeringshus.

§ 2 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parters undertecknande av avtalet.

§ 3 OMFATTNING

Bolaget ska för kollektivtrafikresenärer tillhandahålla minst 400 bilparkeringsplatser ("Parkeringsplatserna") för infart inom markerat område ("Området"), bilaga 1, under helgfri måndag - fredag kl. 05:00-24:00.

§ 4 IORDNINGSTÄLLANDE

Parkeringsplatserna ska senast 30 dagar efter erhållet slutbesked för byggnationen av Parkeringsplatserna inom Området kunna brukas av kollektivtrafikresenärer.

§ 5 ANSVAR OCH KOSTNADER

Bolaget ansvarar och bekostar anläggande, drift och underhåll av Parkeringsplatserna.

§ 6 BEVAKNING

Bolaget ansvarar för att erforderlig bevakning av Parkeringsplatserna genomförs för att säkerställa att Parkeringsplatserna används av kollektivtrafikresenärer.

§ 7 UTTAG AV PARKERINGSAVGIFTER

Bolaget får inte ta ut högre parkeringsavgift än 30 kronor per dag.

Avgiften enligt ovan får justeras efter Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) med basmånaden september 2016.

1(2)

§ 8 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen och undertecknas av båda parter.

Vid händelse att parkeringsavgiften inte längre kan anses vara marknadsmässig i förhållande till andra infartsparkeringar i Nacka kommun får tillägg eller ändring av detta avtal göras.

§ 9 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan part.

§ 10 TVIST

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

* * * * *

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

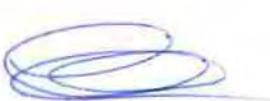
Nacka den den

.....

.....

2(2)







Dnr. KFKS 2016/756
Projekt 9437

Bilaga 7

Detaljplan för Knutpunkten och Hantverkshuset

Tidplan

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

Detaljplanering	2017-2018	(2017-2019)
<i>Samråd</i>	<i>kv. 4 2017</i>	
<i>Granskning</i>	<i>kv. 2 2018</i>	
<i>Antagande</i>	<i>kv. 4 2018</i>	
<i>Laga kraft</i>	<i>kv. 1 2019</i>	(<i>kv. 1 2020</i>)
Förstudie av allmänna anläggningar	2017-2018	(2017-2019)
Projektering av allmänna anläggningar	2018-2019	(2018-2020)
Utbyggnad av allmänna anläggningar	2019-2021	(2019-2022)

U

A blue ink signature, likely belonging to the responsible authority or a representative.

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



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

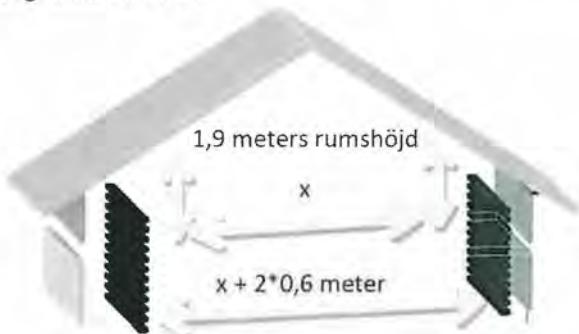
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är 100 % inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



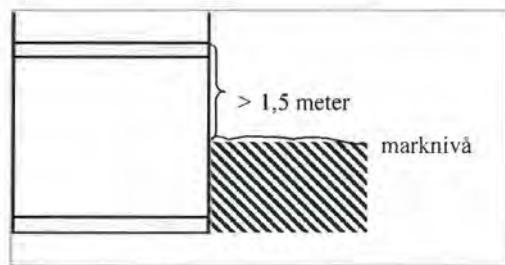
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

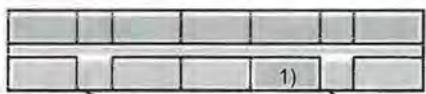
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvens översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridorer.



Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig.).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

[Handwritten signature]

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.



✓

Preliminär budget 20170403**Detaljplan inom Knutpunkten och Hantverkshuset****Detaljplane kostnader**

Timtid kommunens personal	8 100 000 kr
Grundkarta	4 300 000 kr
Dagvattenutredning	100 000 kr
Riskutredning panncentral	150 000 kr
Markföroreningsutredning	250 000 kr
Bullerutredning	250 000 kr
Plansamordningskostnader	150 000 kr
<i>Plankostnader inkluderar även utredningar gemensamma för hela samordningsområdet.</i>	2 900 000 kr

Överprövning, laga kraft 200 000 kr

Total kostnad 8 300 000 kr

Kommunstyrelsen

Ram- och genomförandeavtal med nätagarna i projektet Stockholms Ström

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ram- och genomförandeavtal med Affärsvetet svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB.

Sammanfattning

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med nätagarna Affärsvetet Svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB om projektet Stockholms Ström. Projektet Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att ca femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Genom intentionsavtalet har Nacka kommun förbundit sig att medfinansiera projektet med 128 miljoner kronor. **I föreslaget ram- och genomförandeavtal** föreslås en överenskommelse där medfinansieringsbidraget till nätagarna reduceras till 126 miljoner kronor för att möjliggöra att Nacka kommun medfinansierar markförläggning av Boo Energis parallellgående ledningar.

Projektet bedöms på sikt innebära vinster för Nacka kommun i form av frilagd mark som kan exploateras. Under 2016 har planenheten gjort en bedömning av exploaterbar mark längs befintlig kraftledningsgata och utifrån platsernas förutsättningar identifierat fem platser där möjligheterna till bostadsbyggnation ska utredas i en planprocess. Förväntade intäkter för dessa markförsäljningar uppgår till cirka 186 miljoner kronor, inberäknat plan- och exploateringskostnader.

Bakgrund

Affärsvetet Svenska kraftnät fick 2004 i uppdrag av regeringen att utreda utformningen av det framtida kraftledningsnätet i Stockholmsregionen. Uppdraget angav att det framtida elnätet långsiktigt ska säkra regionens elförsörjning. I en delrapport till regeringen 2005 redovisade Svenska Kraftnät ett förslag till hur ett sådant framtida stam- och regionnät



inom regionen skulle kunna utformas. Slutrapporten lämnades 2008. Utredningen och de däri föreslagna projekten har benämnts Stockholms Ström.

Den av Stockholm Ström föreslagna utbyggnaden/omstruktureringen av stam- och regionnätet för elförsörjningen i Storstockholm berör markägare som kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Sundbyberg och Täby samt ett antal företag och privatpersoner. Nätägarna Affärsvärket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB (f.d. Fortum Distribution AB) har tecknat intentionsavtal med ett tiotal markägare i Stockholmsområdet avseende en ombyggnad av stam- och regionnätet i regionen, varav Nacka kommun utgör en av kommunerna.

Kommunfullmäktige fattade den 19 april 2010 (§72) beslut om att ingå intentionsavtal mellan nätägarna och Kommunen, se **bilaga 2**. Genom intentionsavtalet åtog sig Kommunen, å ena sidan, att bidra till finansieringen av ombyggnaden av elnäten inom ramen för projektet Stockholms ström, medan Nätägarna, å andra sidan, åtog sig att genomföra vissa förändringar i elnäten inom Kommunen för att på så sätt frigöra mark. Kommunens medfinansieringsbidrag motsvarade 100 miljoner kronor vid intentionsavtalets tecknande (räknas upp från 2008) och skulle enligt intentionsavtalet räknas upp till och med 2013. Medfinansiering skulle därmed maximalt motsvara 128 miljoner kronor.

Sedan intentionsavtalet ingicks har en koncessionsansökan skickats in till Energimarknadsinspektionen som avvisade ansökan på grund av för snäv samrådskrets. Vattenfall överklagade avvisningen och Mark- och miljööverdomstolen har återremitterat koncessionsansökan till Energimarknadsinspektionen för handläggning. Energimarknadsinspektionen meddelade nätkoncession den 13 juni 2017 och intentionsavtalet föreslås nu följas upp med föreslaget ram- och genomförandeavtal som reglerar planerade nätagärder mer detaljerat.

Längs delar av ledningssträckan äger Boo Energi ledningar som går parallellt med Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar. Boo Energi har inget egenintresse av att markförlägga dessa luftledningar. För att frilägga marken och möjliggöra exploatering behöver även dessa ledningar markförläggas. Nätägarna i Stockholms Ström har gått med på en reducering av kommunens medfinansiering till nätägarna, i syfte att möjliggöra kommunens medfinansiering av Boo Energis ledningar, se **bilaga 3**.

Ärendet

Föreslaget **ram- och genomförandeavtal** avser de ledningsarbeten inom projektet Stockholms Ström som Nacka kommun berörs av. Dessa utgörs av tre nya ledningssträckningar och tre kraftsystemsberoende avvecklingar av luftledningar. De sistnämnda kan inte påbörjas förrän de nya ledningarna har byggts ut och först då kommer kommunal mark att friläggas.



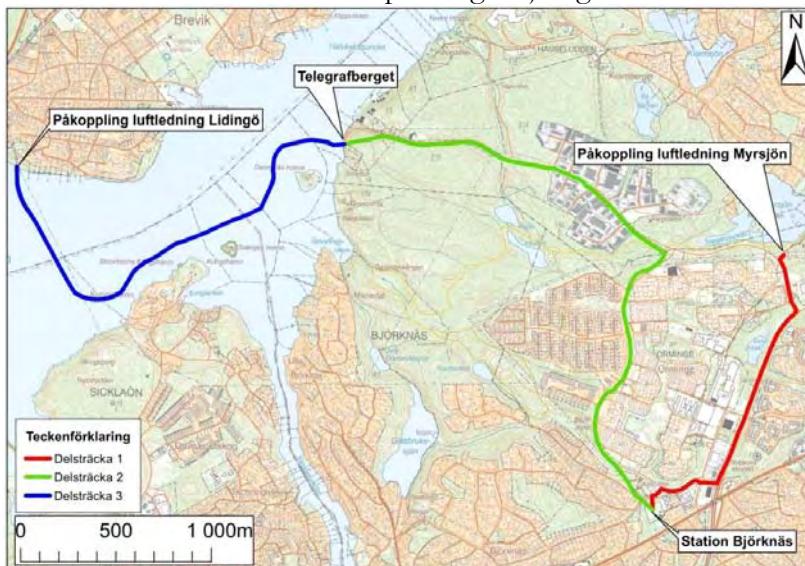
Nya ledningar:

Ny 130 kV markkabel Björknäs Transformatorstation – Myrsjöskolan.

Ny 130 kV markkabel Telegrafberget – Björknäs transformatorstation.

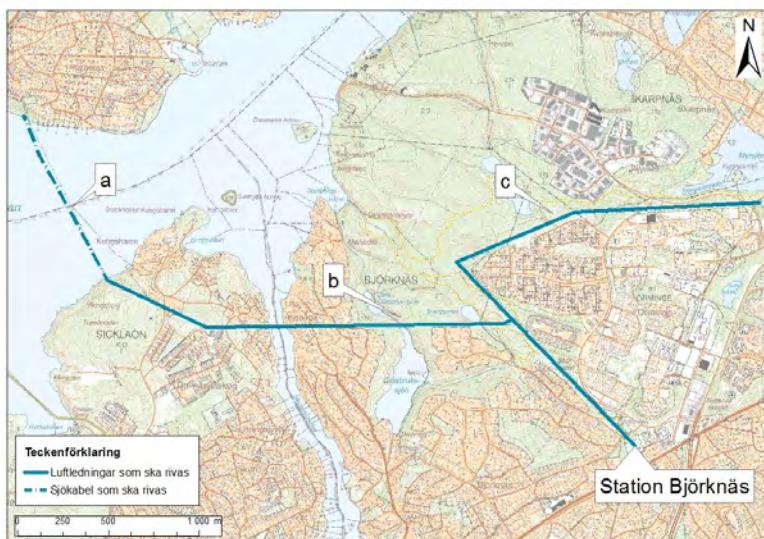
Ny 130 kV sjökabel Högberga (Lidingö) – Telegrafberget.

Efter det att Intentionsavtalet ingåtts 2010 har beslut tagits om att Vattenfalls regionnät för 70 kV i Stockholmsområdet på sikt bör byggas om till ett 130 kV nät. Ovan nämnda kablar byggs därför för en driftspänning på 130 kV, även om de inledningsvis kommer att tas i drift med 70 kV intill dess att spänningshöjning i Stockholmsområdet sker.



Avvecklingar av ledningar

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö) – Kungshamn (ca 1,1 km).
- 70 kV luftledningen Kungshamn – Björknäs transformatorstation (ca 3,2 km).
- De parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (ca 3,2 km).





Längs delar av dessa ledningar går även parallella ledningar tillhörandes Boo Energi. Dessa planeras att samförläggas i samband med markförläggningen av de ledningar som tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Utöver det ram- och genomförandeavtal som Kommunfullmäktige föreslås teckna med nätagarna i Stockholms Ström föreslås därför att separata avtal med Vattenfall Eldistribution AB samt Boo Energi tas fram.



Boo Energis ledningar som behöver markförläggas.

Föreslaget ram- och genomförandeavtal med Vattenfall Eldistribution AB

Ett förslag på ram- och genomförandeavtal har tagits fram i samråd med Vattenfall Eldistribution AB och utgår från ingången intentionsavtal från 2010.

Föreslaget ram- och genomförandeavtal innebär i huvudsak att:

- Nättagarna förbinder sig att genomföra sina respektive delar i huvudsak enligt den genomförandeplan som redovisas i **bilaga 1 till avtalet**, under förutsättning att samtliga erforderliga tillstånd erhålls samt att alla parter medverkar till att genomföra och förverkliga projektet i enlighet med avtalet. (se §1)
- Nacka kommun förbinder sig att medfinansiera projektet med 126 miljoner kronor som utbetalas senast när alla ledningsgator frilagts enligt genomförandeplan i **bilaga 1 till avtalet**. Beloppet är reducerat från 128 miljoner kronor för att möjliggöra medfinansiering av markförläggning av Boo Energis 20 kV-luftledning som är parallellgående med Vattenfalls luftledning. Medfinansieringen är oberoende av Nacka kommunens exploatering av den frilagda marken. (se §2)
- Nacka kommun har utöver vad som stadgas i intentionsavtalet och föreslaget ram- och genomförandeavtal inte något kostnadsansvar för projektet. (se §5)



- Kommunen och nätägarna ska verka för att ombyggnaden av elnätet inom Nacka kommun genomförs på ett så effektivt och smidigt sätt som möjligt i enlighet med överenskomna tidplaner i **bilaga 4 till avtalet**. (se §7)
- Om ombyggnaden av elnäten helt eller delvis inte kan genomföras och mark därmed inte kan friläggas ska Svenska Kraftnät återbeta redan erhållet förskott av finansieringsbidraget från Nacka kommun, förutsatt att detta inte beror på omständigheter utanför nätägarnas kontroll. (se §8)
- Kommunal mark som behövs för nya ledningar och tillhörande anläggningar ska upplåtas med ledningsrätt. Markupplåtelsen ska utgå från villkoren i den markupplåtelseavtalsmall som redovisas i **bilaga 3 till avtalet**. Mark som behövs för arbets- och etableringsyta under projektet ska upplåtas med nyttjanderättsavtal som baseras på Nacka kommuns principer. (se §3)
- Nätägarna och Nacka kommun ska kostnadsfritt tillhandahålla varandra kartor. (se §4)
- Närmare detaljer kring projektets genomförande regleras vid behov i separata avtal. (se §6)

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har genom tidigare tecknat intentionsavtal förbundit sig till att medfinansiera projektet Stockholm Ström med maximalt 128 miljoner kronor. **Föreslaget ram- och genomförandeavtal** innebär en överenskommelse att beloppet ska reduceras till 126 miljoner kronor för att möjliggöra att Nacka kommun medfinansierar markförläggning av Boo Energis parallellgående ledningar. Beloppet ska betalas ut som ett engångsbelopp senast när alla ovan beskrivna ledningssträckor är frilagda.

För att finansiera de kostnader som medfinansiering av projektet innebär för Nacka kommun föreslås exploatering av mark som friläggs genom projektet Stockholms Ström.

Under 2016 har planenheten gjort en bedömning av exploaterbar mark längs befintlig kraftledningsgata och utifrån platsernas förutsättningar identifierat fem platser där möjligheterna till bostadsbyggnation ska utredas i en planprocess. Planenheten har utgått ifrån platsspecifika förutsättningar såsom topografi och anpassning till kringliggande stads- och landskapsbild och gjort en uppskattning kring antalet bostäder som kan vara lämpliga att tillskapa vid markförläggning av kraftledningen. Dessa går under arbetsnamnen: Område 4, Område 18-19, Område 21 och Område 22 (se bild nedan). Två av dessa fem områden (området 21 och område 22) ligger i närheten av befintliga bostadsrätsföreningar som visat intresse för att utveckla sina fastigheter i samband med en sådan detaljplaneläggning.



Övergripande bild över exploterbara områden längs kraftledningsgatan. Område 3 utgår.

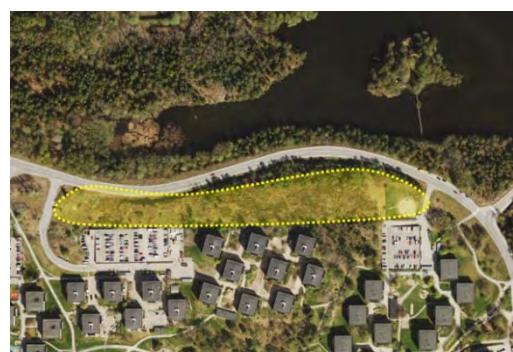
Föreslagna områden för detaljplaneläggning (gulmarkerade ytor):



Område 4 Skurusundsvägen, Kungsborgsbacken. Område 18-19 Väster om Ormingeringen.



Område 21 Norr om Välvägen.



Område 22 Söder om Skarpövägen.



Förväntade intäkter för dessa markförsäljningar uppgår till cirka 186 miljoner kronor, inberäknat plan- och exploateringskostnader. Förutsatt att Start-PM för dessa kan tas i början av 2018 förväntas intäkterna för försäljning inbetalas efter att detaljplanerna vunnit laga kraft, i början av 2020. Nacka kommun kan behöva betala ut medfinansieringsbeloppet innan intäkterna inbetalas, då kraftledningsgatorna väntas friläggas under 2019.

För att kunna frilägga marken och möjliggöra exploatering behöver även Boo Energis ledningar markförläggas. Förhandling med Boo Energi pågår och ett separat avtal med Boo Energi och Vattenfall kommer att tas fram. Nacka kommun kommer behöva göra åtaganden i form av en medfinansiering av markförläggningen av Boo Energis ledningar. Dessa kostnader bedöms inte överstiga projektets väntade vinst.

Projektets ekonomi bedöms vara i balans samt eventuellt generera ett överskott.

Konsekvenser för barn

Då förslaget till beslut innebär åtagande för Nacka kommun som bidrar till genomförandet av projektet Stockholms Ström kommer beslutet få konsekvenser för barn. Bedömningen är att barn kommer att påverkas positivt av beslutet. Ombyggnaden av ledningarna kommer under byggtiden att orsaka tidsbegränsade störningar berörda delar av Nacka kommuns befolkning, men på lång sikt förväntas projektet Stockholms Ström att bidra till en säkrad elutbyggnad och ett förbättrat elnät i hela Stockholmsregionen som syftar till att förenkla barn och vuxnas vardag. Vattenfall har anpassat ledningssträckorna för att minimera magnetfältsnivån från markkablarna vid skolor, förskolor eller annan liknande verksamhet längs vald ledningssträckning. I beredningen av ärendet har dock inte barn fått möjlighet att uttrycka sina åsikter om förslaget till beslut, då det inte funnits utrymme till detta.

Bedömningen är att barns bästa har beaktats i beredningen i ärendet då projektet Stockholms Ström kommer att främja barns välbefinnande.



Bilagor

- Bilaga 1: Föreslaget Ram- och genomförandeavtal med Nätägarna Stockholms ström inklusive följande bilagor till avtalet:
 - Bilaga 1: Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun
 - Bilaga 2.1 Karta över befintligt nät inom Nacka kommun med utmärkta stolpar
 - Bilaga 2.2: Stolptabell
 - Bilaga 3: Markupplåtelseavtal mall 2016
 - Bilaga 4: Preliminär tidplan för genomförande av kalibrering i Nacka
- Bilaga 2: Intentionsavtal med nätägarna i Stockholms Ström från 2010.
- Bilaga 3: Överenskommelse om reducerad medfinansiering 2014.

Jan Eriksson
Projektchef

Ulf Crichton
Exploateringschef

Till fullföljande av ombyggnaden av Storstockholms framtida stam- och regionnät inom ramen för projektet "Stockholms Ström" har Affärsvärket svenska kraftnät ("Svk"), Vattenfall Eldistribution AB ("Vattenfall") och Ellevio AB (f.d. Fortum Distribution AB) ("Ellevio"), nedan gemensamt "Nätägarna", å ena sidan och Nacka kommun ("Kommunen") å andra sidan träffat följande

Ram- och genomförandeavtal

Stockholms Ström ("Projektet") är ett samarbete mellan Nätägarna å ena sidan och ett antal kommuner och övriga markägare å andra sidan som syftar till en förändring av stam- och regionnäten i Stockholmsområdet ("Ombyggnaden"). Omkring femton mil luftledningar planeras bli ersatta av kablar förlagda i mark och tunnlar eller som sjökalmar ("Delprojekten"). De frilagda ledningsgatorna kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggande och till grönområden. Projektet planeras vara genomfört år 2027.

Nätägarna och Kommunen träffade under 2010 ett s.k. intentionsavtal genom vilket Kommunen, å ena sidan, åtog sig att bidra till finansieringen av Ombyggnaden av elnäten inom ramen för Projektet, medan Nätägarna, å andra sidan, åtog sig att genomföra vissa förändringar i elnäten inom Kommunen för att på så sätt frigöra mark ("Intentionsavtalet"). Nätägarnas åtagande enligt Intentionsavtalet är villkorat av att, de i samråd, beslutar att det träffats intentionsavtal med markägare om bidrag till finansieringen av Projektet i sådan omfattning att det var ekonomiskt försvarbart för respektive Nätägare att genomföra Projektet.

Nätägarna har nu gemensamt fattat beslut om att genomföra Projektet.

Intentionsavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 19 april 2010 genom beslut som vunnit laga kraft.

I Intentionsavtalet har parterna också åtagit sig att ingå bl.a. ett s.k. Ram-och genomförandeavtal med varandra för att närmare reglera villkoren för genomförandet av de delar av Projektet som berör Kommunen.

Mot bakgrund härv har Nätägarna och Kommunen genom detta Ram- och genomförandeavtal kommit överens om följande.

1 Nätägarnas åtagande

Nätägarna åtar sig att inom ramen för Projektet genomföra sina respektive delar av Ombyggnaden av elnäten inom Kommunen i huvudsak enligt den genomförandeplan som redovisas i Bilaga 1. Respektive Nätägare svarar i förhållande till Kommunen endast för sin del av Ombyggnaden. När det gäller eventuell återbetalning av i förekommande fall erhållet förskott enligt punkten 8 nedan, svarar dock Svk ensamt i förhållande till Kommunen för att sådan återbetalning sker å Nätägarnas vägnar.

I Bilaga 1 redovisas respektive Nätägares luftledningar inom Kommunen som kommer att avvecklas eller ersättas med kabel när ersättande nybyggnationer genomförs.

Av Bilaga 1 framgår också vilka markområden som ska friläggas och hur dessa områden ska återställas av Nätägarna.



I Bilaga 2 finns en karta med tillhörande stolptabell som redovisar vilka ledningssträckor som ska raseras inom Kommunen.

Envar Nätägares åtaganden förutsätter

- att Nätägaren erhåller samtliga erforderliga tillstånd för att genomföra sin del av Ombyggnaden,
- att övriga Nätägare i erforderlig omfattning medverkar till att genomföra sina delar av Ombyggnaden samt
- att Kommunen i övrigt medverkar i arbetet med att förverkliga Projektet i enlighet med vad som följer av detta Ram- och genomförandeavtal samt kommande markupplåtelseavtal och eventuella övriga avtal eller överenskommelser som ingås mellan Nätägarna och Kommunen. Avtal och överenskommelser ska vara skriftliga för att vara bindande mellan parterna.

2 Kommunens finansieringsåtagande

Kommunen har i enlighet med vad som följer av Intentionsavtalet åtagit sig att bidra till finansieringen av Ombyggnaden i stam- och regionnäten inom ramen för Projektet, mot att Kommunen får tillgång till mark enligt punkten 1 ovan. Finansieringsbidraget uppgår till 100 000 000 kr kontant (värdetidpunkt 2008-12-31). Beloppet skall utbetalas till Nätägarna antingen som ett engångsbelopp vid valfritt tillfälle dock senast när samtliga ledningsgator har frilagts enligt punkt 2.3 i Bilaga 1. Löpande uppräkning av beloppet med 5 % årligen har skett från värdetidpunkten till och med år 2013 enligt överenskommelsen i Intentionsavtalet. Uppräknat till och med år 2013 uppgår beloppet till 128 000 000 kr. Parterna har dock kommit överens om att reducera beloppet till 126 000 000 kr. Beslutet om reducerat belopp fattades av parterna den 9 april 2014. Mellanskillnaden på 2 000 000 kr ska Kommunen utge till Boo Energi, ekonomisk förening, för markförläggning av 20 kV-luftledning som är parallellgående med Vattenfalls 70 kV-luftledning som ska rivas.

Kommunen ska erlägga finansieringsbidraget enligt ovan oberoende av huruvida och på vilket sätt Kommunen väljer att exploatera den sålunda frilagda marken.

3 Markupplåtelse och ledningsrätt

Kommunen förbinder sig till att kommunägd mark som tas i anspråk för nya ledningar och tillhörande anläggningar inom Kommunen, ska upplåtas till berörda Nätägare med ledningsrätt. Särskilda markupplåtelseavtal ska upprättas mellan Kommunen och Nätägarna för den mark som Nätägarna behöver ta i anspråk för ledningarna och tillhörande anläggningar i enlighet med de villkor som framgår av bifogat mallavtal, Bilaga 3. Markupplåtelseavtalet skall ligga till grund för ansökningarna om ledningsrätter. Ersättning för det markintrång anläggandet av nya ledningar innebär för Kommunen ska avgöras vid respektive ledningsrättsförrättnings.

Parterna är införstådda med att under byggtiden kommer mark inom Kommunen tillfälligt att behöva tas i anspråk även för arbets- och etableringsområde m.m. Utformningen av de markområden som här avses ska

NB
TH

ske i samråd mellan Kommunen och Nätägarna. Upplåtelse av tillfälliga markområden ska definieras och regleras i nyttjanderättsavtal mellan parterna baserat på Nacka kommunens principer.

4 Kartor m.m.

Kommunen och Nätägarna ska kostnadsfritt tillhandahålla varandra kartor (grundkartor, geohydrologiska kartor m.m. samt stömnätskartor, koordinatförteckningar och punktbeskrivningar i plan). I den utsträckning kartorna finns tillgängliga i digital form ska de tillhandahållas i sådan form. Nätägarna äger rätt att, i den mån så erfordras för Projektets genomförande, förfoga över tillhandahålet material för eget bruk.

5 Kostnader

Kommunen har inte något kostnadsansvar för Ombyggnaden eller Projektet utöver vad som stadgas i detta Ram- och genomförandeavtal eller i Intentionsavtalet.

Envar part står för sina egna kostnader såsom lön till personal, hyror och andra kontorskostnader, eget handläggningsarbete inklusive deltagande i sammanträden, informations- och samrådsmöten samt förhandlingar m.m.

Om part antingen i egen regi eller genom annan utför arbeten som kostnadsmässigt ska belasta annan part i detta Ram- och genomförandeavtal ska villkoren härför regleras i särskilt avtal.

6 Ingående av övriga avtal

Närmare detaljer relaterade till Ombyggnadens genomförande regleras vid behov i separat avtal mellan Kommunen och berörd Nätägare.

Om part i övrigt så påfordrar ska parterna ingå sådana ytterligare avtal som erfordras för att Ombyggnaden ska kunna genomföras planenligt.

7 Tidplan

Nätägarna upprättar efter hand tidplaner för de nya ledningar och stationer som ingår i Stockholm Ström. Dessa tidplaner kommer att redovisas för Kommunen. Enligt Energimarknadsinspektionen kan den projektvisa koncessionsbehandlingen ta upp till 30 månader.

Ändringar i tidplaner ska föregås av samråd mellan Nätägare och Kommunen.

Kommunen och Nätägarna ska verka för att Ombyggnaden av elnäten inom Kommunen kan genomföras på ett så effektivt och smidigt sätt som möjligt i enlighet med överenskomna tidplaner, se bilaga 4.

8 Försering eller uteblivet genomförande

Nätägarna ska sträva efter att hålla tidplanerna för Projektet. Parterna är dock införstådda med att utbyggnader av kraftledningar och tillhörande anläggningar är komplexa och tidskrävande projekt och att såväl tillståndsfasen som genomförandefasen påverkas av ytter omständigheter som Nätägarna inte råder över eller som Nätägarna har begränsad möjlighet att påverka. Med anledning härv kan Nätägarna inte lämna några utfästelser för att de delar av Projektet som berör Kommunen genomförs enligt tidplanerna.

Kommunen är dessutom medveten om att genomförandet av Ombyggnaden av elnätet inom Kommunen kan vara beroende av att motsvarande Ombyggnad av elnäten inom andra kommuner sker som planerat. Om Ombyggnad inte skulle ske som planerat inom annan kommun kan detta sålunda medföra att tidplanen för Ombyggnaden inom Kommunen förskjuts eller att Ombyggnaden inte alls kan genomföras.

För det fall Ombyggnaden av elnäten helt eller delvis inte skulle genomföras och mark därmed inte skulle friläggas och detta inte beror på omständigheter utanför Nätägarnas kontroll, ska Svk vara skyldigt att återbeta eventuellt redan erhållet förskott av finansieringsbidraget från Kommunen för sådan mark som inte frilagts. Nätägarna ska därutöver inte ha något ansvar i förhållande till Kommunen med anledning av eventuell försening av Ombyggnaden eller av att den överhuvudtaget inte genomförs och ledningarna inte kan avvecklas.

9 Information

Nätägarna ska hålla Kommunen informerad om Projektets utveckling och fortgång i den utsträckning som Kommunen berörs.

10 Sekretess

Kommunen är medveten om att stam- och regionnätet kan omfattas av sekretess med anledning av elnätets betydelse ur försvars- och beredskapsynpunkt. Om Nätägarna överlämnar uppgifter som omfattas av sekretess till Kommunen ska de upplysa Kommunen om sekretessen. Om sekretess föreligger ska Kommunen delge sådana uppgifter endast till egna anställda eller konsulter som oundgängligen har behov av denna information. I den mån sådana uppgifter lämnas till av Kommunen anlitade konsulter som inte omfattas av bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen ska sådana personer vara bundna av sekretessåtagande.

Denna sekretessbestämmelse gäller såväl under avtalstiden som därefter.

11 Force Majeure

Om fullgörandet av avtalsförpliktelser hindras av någon omständighet – säsom t.ex. krig, uppror eller upplöpp, arbetskonflikt, myndighetsbeslut eller åtgärd, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage, olyckshändelser, ogynnsamma kommunikations- eller väderleksförhållanden som part inte skäligen kunnat förutse vid detta



Ram- och genomförandeavtals tecknande och vars följer part inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna ska part i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger parten enligt detta Ram- och genomförandeavtal.

För att part ska ha rätt att göra gällande befrielsegrund enligt ovan ska part underrätta övriga parter om att sådan omständighet inträffat. Underrättelse ska ske utan oskäligt uppehåll efter det att part insåg eller bort inse att omständighet som kan åberopas som befrielsegrund föreligger.

Sedan befrielsegrund upphört ska övriga parter underrättas härom samt om möjligt även informeras om när av befrielsegrunden uppskjutna åtgärder kommer att vidtagas.

Om Ram- och genomförandeavtalets fullgörande till väsentlig del förhindras under längre tid än tolv (12) månader på grund av ovan angiven befrielsegrund äger envar part rätt att häva detta Ram- och genomförandeavtal genom skriftligt meddelande till övriga parter.

12 Ansvar

Part är ansvarig för skada som denne uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakar övriga parter.

Det åligger den skadelidande parten att vidta skäliga åtgärder för att begränsa skadan. Underläter parten det kan skadestånd, som annars skulle ha utgått, komma att jämkas.

Part har inte rätt till ersättning för indirekt skada, följdskada eller konsekvensskada, t.ex. förlorad vinst, minskad produktion, hinder att uppfylla förpliktelse mot tredje man eller utebliven nytta av avtal.

13 Överlätelse

Part äger inte rätt att helt eller delvis överläta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Ram- och genomförandeavtal till annan utan övriga partners föregående skriftliga medgivande därtill. Dock gäller att för det fall Svk eller delar därav skulle ombildas till aktiebolag eller annan juridisk person ska Svk äga rätt att överläta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Ram- och genomförandeavtal till den organisation som då ska äga eller förvalta stamnätet för el.

14 Ändringar och tillägg

Ändringar i eller tillägg till detta Ram- och genomförandeavtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av berörda parter.

15 Giltighet

Detta Ram- och genomförandeavtal träder ikraft när det undertecknats av Nätägarna och Kommunen.

Wes
Bj

Detta Ram- och genomförandeavtal gäller intill dess att ledningsgatorna enligt punkten 1 ovan frilagts, att Kommunen fullgjort sitt finansieringsåtagande enligt punkten 2 ovan samt att parterna i övrigt fullgjort sina skyldigheter enligt detta Ram- och genomförandeavtal. Bestämmelserna om sekretess i punkten 10 ovan och om tvist i punkten 18 nedan ska gälla även efter detta Ram- och genomförandeavtals upphörande.

16 Villkor för Ram- och genomförandeavtalets giltighet

Detta Ram- och genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 31/12 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

17 Omförhandling

Skulle under avtalstiden så väsentliga förändringar inträffa att villkoren enligt detta Ram- och genomförandeavtal framstår som oskäliga för någon part, ska parterna uppta förhandlingar i syfte att anpassa Ram- och genomförandeavtalet till de nya förutsättningarna, men med bibehållande av den balans i parternas respektive rättigheter och skyldigheter som finns i nu föreliggande Ram- och genomförandeavtal.

Rätten att påkalla omförhandling innebär inte att någon part är skyldig att acceptera förändringar av detta Ram- och genomförandeavtal. Intill dess ett nytt och av samliga parter undertecknat skriftligt avtal föreligger gäller det nu föreliggande Ram- och genomförandeavtalet.

18 Twist

Twister i anledning av detta Ram- och genomförandeavtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

19 Prioritetsordning mellan avtalen

Intentionsavtalet och Ram- och genomförandeavtalet gäller jämsides med varandra. Vid motstridighet mellan bestämmelse i Intentionsavtalet med bilagor och bestämmelse i Ram- och genomförandeavtalet med bilagor gäller dock bestämmelse i Ram- och genomförandeavtalet före bestämmelse i Intentionsavtalet.



Detta Ram- och genomförandeavtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Sundbyberg den *2017 08 22*

Solna den *2017 08 24*

Ulla Sandström

För Affärsverket svenska kraftnät

OA Niklas

För Vattenfall Eldistribution AB

Annika Wiklund
VD, Vattenfall Eldistribution AB

Stockholm den

Nacka den

För Ellevio AB

För Nacka kommun

Bilagor

Bilaga 1 Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun

Bilaga 2.1 Karta över befintligt nät inom Nacka kommun med stolparna utmärkta

Bilaga 2.2 Stolptabell

Bilaga 3 Mall för markupplåtelseavtal

Bilaga 4 Preliminär tidplan

*WP
ZP*

Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun

1 Bakgrund

Nätgäarna Svk, Vattenfall och Ellevio har tecknat intentionsavtal med ett tiotal markägare i Stockholmsområdet avseende en ombyggnad av stam- och regionnäten i regionen. Omkring 15 mil kraftledningar, företrädesvis för 220 kV, kommer att avvecklas och ersättas med kablar förlagda i mark, tunnlar eller på sjöbotten.

Intentionsavtalet följs av Ram- och genomförandeavtal som på en mera detaljerad nivå reglerar planerade nättägärder för varje markägare. Föreliggande sammanställning utgör bilaga 1 till Ram- och genomförandeavtalet för Nacka kommun.

2 Berörda anläggningar inom Nacka kommun

2.1 Befintligt ledningsnät

Fig. 1 visar befintligt 70 kV regionnät inom den del av Nacka kommun som påverkas av om- och nybyggnader samt rivningar inom projektet Stockholms Ström. Vattenfall äger dessa 70 kV luftledningar.

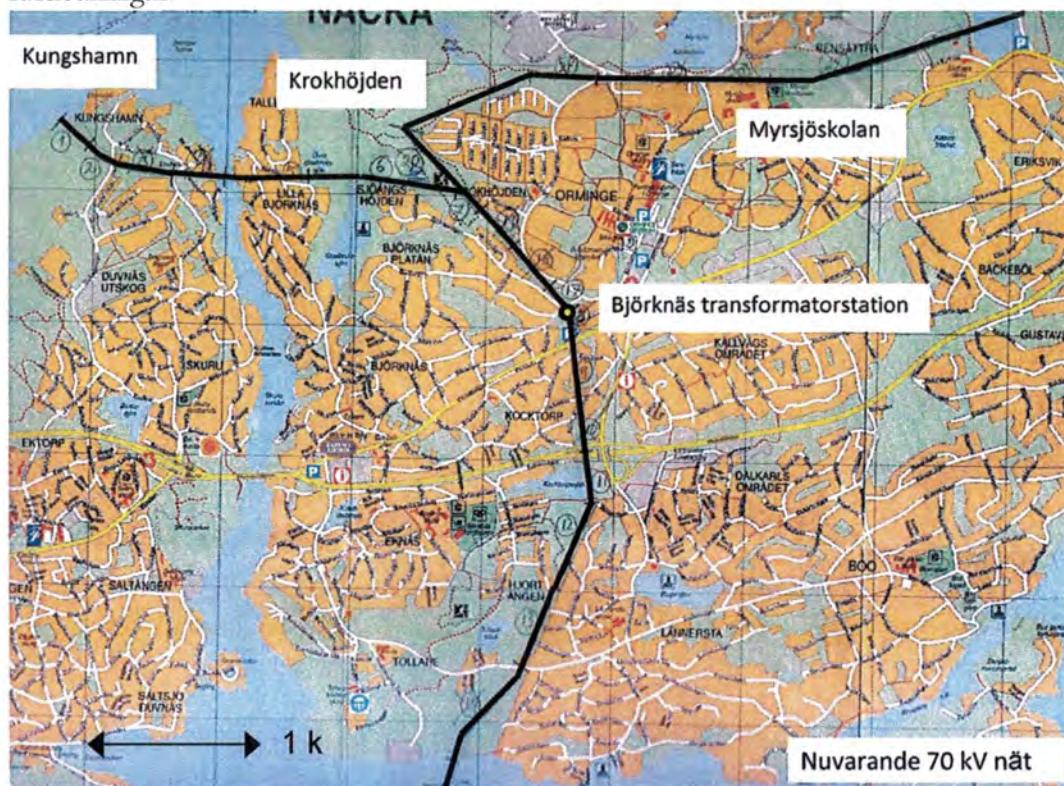


Fig 1 Befintligt regionledningsnät som påverkas inom Nacka kommun

Vattenfalls nät inom kommunen består idag av luftledningar samt en sjökabel från Transformatorstation Högberga på Lidingö. Ombyggnationen berör de norra delarna av kommunen, se fig. 1. I de södra delarna av kommunen har Svk två 220 kV ledningar som matar Vattenfalls transformatorstation Nacka vid Fisksätra. Denna del berörs ej av Projektet Stockholm Ström.

Kraftsystemberoende avvecklingar

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö) – Kungshamn (ca 1,1 km).
- 70 kV luftledningen Kungshamn – Björknäs transformatorstation (ca 3,2 km).
- De parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (ca 3,2 km).

Dessa avvecklingar kan inte påbörjas innan ersättande 130 kV nät enligt punkt 2.2 byggs ut.

I bilaga 2 finns en karta med tillhörande stolptabell som redovisar vilka ledningssträckor som ska raseras.

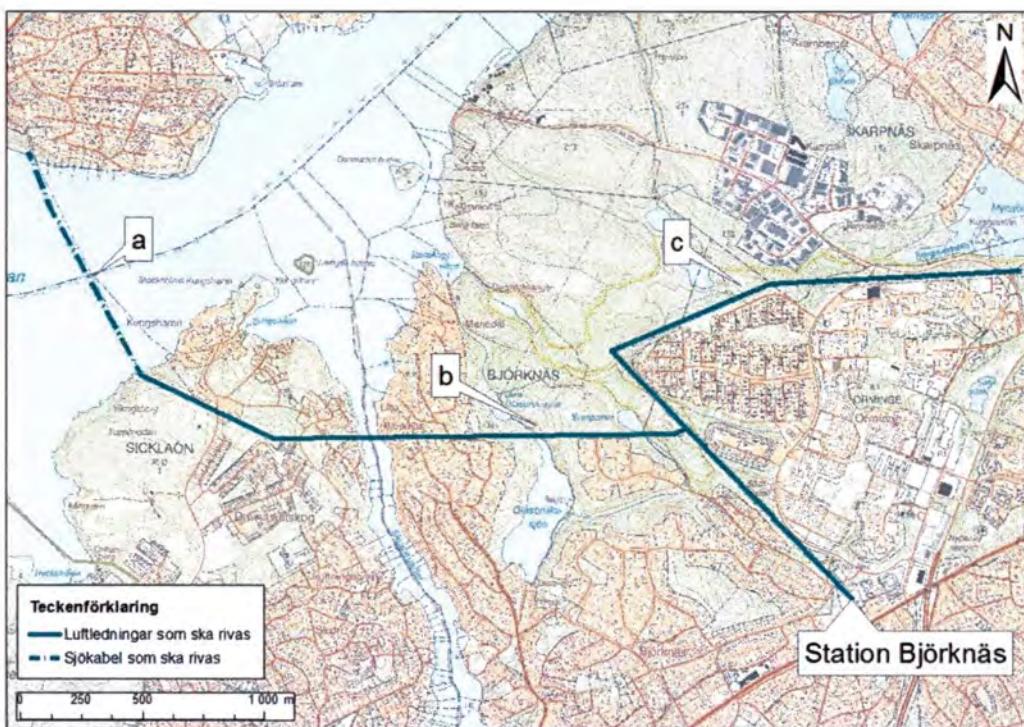


Fig 3 Ledningar som ska avvecklas.

3 Rivning av ledningar

Eventuella stolpfundament i mark tas bort till ca 50 cm under marknivån och marken återställs till motsvarande skick som omkringliggande mark. Vid bergfundament tas endast fundamentet bort.

4 Tidplan

Angivna drifttagningstidpunkter är beroende av när tillstånd erhålls för de olika projekten och det kan bli aktuellt med ändringar.



Bilaga 2.2 Stolptabell över stolpar som ska raseras

Name	Ground_X	Ground_Y	Ground_Z
131	684978,604850	6580499,471300	35,925571 Stålstolpe, berg
130	684818,810180	6580662,645400	39,951389 Stålstolpe, berg
129	684697,544310	6580786,425700	43,938190 Stålstolpe, berg
128	684563,218280	6580923,339300	49,050312 Stålstolpe, berg
127	684458,900920	6581029,637000	58,646366 Stålstolpe, berg
126	684376,261000	6581113,896900	58,588596 Stålstolpe, berg
2	684301,482680	6581194,214200	55,999226 Träportal, berg
3	684163,458470	6581335,339100	49,718784 Träportal, berg
4	684046,028980	6581444,370200	36,759102 Träportal, berg
5	684124,665150	6581472,350800	45,985710 Träportal, delvis berg
6	684258,542950	6581532,455900	49,516167 Träportal, berg
7	684452,648430	6581619,793300	51,993690 Träportal, berg
8	684604,937510	6581687,603700	54,126671 Träportal,(6 stolpar) berg
9	684706,383520	6581732,471300	53,626278 Träportal, berg
10	684761,517880	6581736,320400	53,903351 Träportal, berg
11	684959,841810	6581749,532300	43,600510 Träportal, berg
12	685115,478790	6581759,152100	45,449272 Träportal, berg
13	685349,064750	6581774,639100	50,698837 Träportal, berg
14	685488,208300	6581783,807100	48,503288 Träportal, berg
15	685768,305940	6581802,016300	44,638039 Träportal, berg
112	682127,652970	6581341,504900	2,298927 Stålstolpe, berg
113	682188,971790	6581311,548300	37,130035 Stålstolpe, berg
114	682277,432240	6581269,424300	53,782158 Stålstolpe, berg
115	682411,981780	6581205,303200	46,074539 Stålstolpe, berg
116	682569,632810	6581130,019000	51,274727 Stålstolpe, berg
117	682676,692240	6581079,238100	59,150169 Stålstolpe, berg
118	682803,631070	6581082,803300	48,136166 Stålstolpe, berg
119	682912,388020	6581085,964900	41,327534 Stålstolpe, berg
120	683188,827170	6581093,995000	34,277596 Stålstolpe, berg
121	683339,775660	6581096,493000	41,325787 Stålstolpe, berg
122	683482,414840	6581098,713100	42,554413 Stålstolpe, berg
123	683693,546060	6581102,339400	26,568985 Stålstolpe, berg
124	683918,339700	6581105,978400	63,234131 Stålstolpe, berg
125	684065,559900	6581108,297000	64,988396 Stålstolpe, berg

Markägare nummer:
Adress:

Markupplåtelseavtal för kabel i mark

Mellan undertecknad **xxx**, nedan benämnd/a fastighetsägaren, såsom ägare av fastigheten **xxx y:y** inom xxx kommun, xxx län, nedan benämnd fastigheten, och **xxx**, nedan benämnd ledningsägaren, såsom ägare av fastigheten **xxx** inom X kommun, Stockholms län, är följande avtal träffat till förmån för sistnämnda fastighet. [kursiv text tas med vid behov]

1 § Upplåtelsens omfattning

Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt

- a) att anlägga och för all framtid bibehålla samt att vid behov förnya en elektrisk starkströmsledning i mark med en systemspänning av **xxx** kV jämte tillhörande anordningar allt nedan benämnt ledningen, från A till B och som framgår av bifogad karta,
- b) att på fastigheten inom ett **xxx** m brett område med ledningen som mittlinje (ledningsgata), nu och framdeles ta bort vegetation, vilken förblir fastighetsägarens egendom,
- c) att i erforderlig omfattning äga tillträde till fastigheten för ledningens anläggande samt tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation av densamma, varvid ledningsägaren har att i mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg,
- d) att på fastigheten vid ledningens anläggande, tillsyn, framtida underhåll, ombyggnad och reparation av densamma utnyttja nödvändigt område och inom detta område i erforderlig omfattning fälla och/eller kvista träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom.

2 § Föreskrifter

- a) Ledningsägaren skall utöva rättigheterna så att fastigheten inte betungas mer än nödvändigt.
- b) Ledningsägaren skall om koncessionen för ledningen upphör eller om ledningen av annan anledning inte behövs på sin bekostnad tillse att fastigheten befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen.
- c) Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anordna upplag, så att ledningens bibehållande och nyttjande äventyras eller reparation och underhåll försvaras.



- d) Är egendomen eller del därv som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.
- e) Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättnings om sådan pågår eller av domstol.

6 § Virkeshantering

Ledningsägaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående avverkning i samband med nyanläggning och underhåll. Ledningsägaren ska även, om så kan ske enligt dennes bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skälig tid svara för avverkningen.

Om ledningsägaren inte lämnar erbjudande om avverkning eller om fastighetsägaren inte åtar sig att svara för avverkningen svarar ledningsägaren för avverkningen. Ledningsägaren får även, om så kan ske enligt dennes bedömning, svara för tillvaratagandet av virket.

Vid underhållsröjning ska ett sådant erbjudande lämnas endast för träd som fälls utanför engångersatt skogsgata.

När ledningsägaren utför avverkningen åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas inom fastigheten så att fara för insektsangrepp, hinder för virkestransporter eller mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppstår.

7 § Ledningsförrättning m m

Detta avtal får, med undantag för 10 §, läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslut vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlätelse eller upplåtelse av fastigheten eller av ledningen berörd del därv göra förbehåll om detta avtals bestånd.

8 § Överlätelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlätelse av ledningen sätta nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

9 § Nyttjanderätt

Fastighetsägaren svarar för att fastigheten eller den del som berörs av ledningen inte är utarrenderad eller upplåten på annat sätt som inskränker ledningshavarens rådighet. För det fall att fastigheten eller den del som berörs av ledningen är utarrenderad eller upplåten på annat sätt ska arrendator/nyttjanderättsinnehavaren/tomträtsinnehavaren godkänna avtalet genom underskrift nedan och om rådigheten är inskränkt skall parterna uppta diskussioner härom.

10 § Övrigt

Om Ledningen på berörd fastighet kommer att förläggas inom vattenområde upplåter fastighetsägaren genom detta avtal sådan rådighet över fastighetens vattenområden som krävs enligt lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. [Kursiv text tas med endast när ledning förläggs inom vattenområde]



Preliminär tidplan för genomförande av kablifiering i Nacka

Tidplanen innehåller ett antal ej påverkbara parametrar exempelvis, sjökabelförläggning, åtkomst av fartyg vid förläggning av kabel, markförläggning och tiderna för borrningar och sprängningar.

Månad	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
Koncession klar*																																	
Marklov klara*																																	
Projektering klar																																	
Inköp Sjökabel																																	
FFu samt inköp av Entreprenör																																	
Förläggning sjökabel**																																	
Grävning markrör																																	
Förläggning markkabel																																	
Ombyggnad stationer																																	
Inkoppling																																	
Rivningslov																																	
Rivning bef luftledning																																	

* Förutsätter inga överklaganden

** Får endast göras under vintertid

STOCKHOLMS STRÖM

Till fullföljande av utbyggnaden av Storstockholms framtida stam- och regionnät inom ramen för projektet "Stockholms Ström" har Affärsverket svenska kraftnät ("SvK"), Vattenfall El-distribution AB ("Vattenfall") och Fortum Distribution AB ("Fortum") nedan gemensamt "Nätägarna", å ena sidan, och Nacka kommun "Markägaren", å andra sidan, träffat följande

Intentionsavtal

1. Bakgrund

SvK fick den 29 januari 2004 i uppdrag av regeringen att utreda utformningen av det framtida kraftledningsnätet i Stockholmsregionen. Uppdraget angav att det framtida elnätet skall långsiktigt säkra regionens elförsörjning. Vid utformningen av elnätet skulle driftsäkerhetskrav, teknisk utveckling, miljö- och hälsoaspekter samt regionens framtida utveckling beaktas. Vidare skulle elnätet ges en så robust utformning att sårbarheten minskar. I en delrapport till regeringen den 15 oktober 2005 redovisade SvK ett förslag till hur ett sådant framtida stam- och regionnät inom regionen lämpligen skulle kunna utformas. Slutrapporten lämnades den 31 januari 2008. Utredningen och de däri föreslagna projekten har benämnts Stockholms Ström.

Stamnätet ägs av staten och förvaltas av SvK. Regionnätet ägs och förvaltas i huvudsak av Fortum och Vattenfall. En förutsättning för genomförandet av Stockholms Ström är att Nätägarna medverkar i erforderlig omfattning till den föreslagna utbyggnaden/omstruktureringen av stam- och regionnätet.

Den föreslagna utbyggnaden/omstruktureringen av stam- och regionnätet berör markägare i form av kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Sundbyberg och Täby samt ett antal företag och privatpersoner.

För att projektet skall vara möjligt att genomföra är det nödvändigt att berörda parter tar ett helhetsgrepp i flera avseenden, bl.a. ekonomiskt, koncessionsmässigt och operativt. Med anledning härav avser Nätägarna och de berörda markägarna att senare träffa ett eller flera ramavtal som skall reglera de övergripande frågorna för genomförandet ("Ramavtal").

Avsikten är vidare att Ramavtalet/en innan projektet påbörjas skall kompletteras med separata genomförandeavtal mellan Nätägarna och respektive markägare ("Genomförandeavtal"). Genomförandeavtalet är avsedda att reglera sådana mer specifika detaljfrågor som inte är lämpliga att reglera i Ramavtalet/en. Genomförandeavtalet skall sålunda reglera bland annat de närmare avgränsningarna mellan Nätägarnas och respektive markägares åtaganden, den närmare utformningen och lokaliseringen av nya kraftledningar och kablar samt parternas kostnadsansvar.

2. Syfte

Projektet Stockholms Ström är samhällsekonomiskt lönsamt genom att värdefull exploateringsbar mark friläggs och att betydande miljövinster uppstår när kraftledningar avvecklas.

För att projektet skall vara ekonomiskt genomförbart är det nödvändigt att sådana nyttovärden i viss mån tas i anspråk genom att de markägare som gynnas av projektet medverkar till finansieringen av detsamma.

Syftet med detta avtal är att redan innan Ramavtal och Genomförandeavtal ingås fastställa hur mycket respektive markägare skall bidra med till finansieringen av projektet. Härigenom underlättas den fortsatta processen och parterna undviker onödigt merarbete. Motsvarande avtal skall föreligga med övriga berörda markägare innan Ramavtal undertecknas. Parternas övriga åtaganden skall regleras i Ramavtal såvitt avser övergripande frågor och i Genomförandeavtal såvitt avser frågor på kommunal nivå.

3. Parternas åtagande

3.1 Markägarens åtagande

Markägaren och Nätägarna har kommit överens om att Markägaren erlägger 100 Mkr i 2008 års prisnivå som bidrag till finansieringen av projektet Stockholms Ström. Beloppet har beräknats utifrån de exploaterings- och miljövinster som uppstår vid avvecklingen av 70 kV luftledningen Kungshamn-Björknäs transformatorstation och de parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation-Krokholmen-Myrsjöskolan som planeras vara genomförd år 2013-2015.

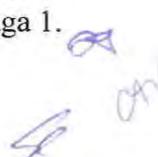
Markägaren åtar sig härmed att

- bidra till finansieringen av utbyggnaden/omstruktureringen i stam- och regionnäten i Stockholms Ström med 100 Mkr kontant (nuvärde 5 % med värdetidpunkten 2008-12-31). Beloppet skall utbetalas till Nätägarna antingen som ett engångsbelopp eller när respektive ledningsgata frilagts enligt tabell i punkt 3 i Bilaga 1. Lopande uppräkning av beloppet med 5 % årligen skall ske till och med betalningstidpunkten, dock längst till och med år 2013. Ledningarna bedöms vara borttagna år 2013-2015. Någon årlig uppräkning med 5% ska således inte ske efter år 2013 även om förseningar i projektet skulle uppstå.
- medge Nätägarna rätt att genomföra ledningsrätsförrättnings för samtliga förbindelser inom Nacka kommun som ingår i projektet Stockholms Ström samt, om Nätägare så påfordrar, ingå erforderliga markupplåtelseavtal för varje delsträcka, vilka avtal i sådana fall skall ligga till grund för ledningsrätena. Ersättning för det markinträng anläggandet av ledningen innebär för Markägaren skall avgöras vid respektive ledningsrätsförrättning.

Överenskommelsen är mera detaljerat beskriven i Bilaga 1 till detta avtal.

3.2 Nätägarnas åtagande

Den 13 augusti 2009 träffade Nätägarna ett avtal om reglering av förhållanden dem emellan såvitt avser genomförandet av projektet Stockholms Ström. Nätägarnas avtal är villkorat av att de i samråd beslutar att det träftats Intentionsavtal med markägare om bidrag till finansieringen av projektet i sådan omfattning att det är ekonomiskt försvarbart för respektive Nätägare att genomföra projektet. Under förutsättning att Nätägarna i samråd fattar ett sådant beslut åtar sig Nätägarna att genomföra de förändringar av elnäten som framgår av Bilaga 1.



4. Justering av finansieringsbidraget

Justering av det finansieringsbidrag som skall erläggas av Markägaren får ske om

- Ramavtalets principer för beräkning av Markägarens finansieringsbidrag ändras, vilket endast får ske om samtliga ovan angivna berörda markägare och Nätägarna samtycker till ändringen.
- den genomförandeplan för utbyggnad/omstrukturering av elnätet som ligger till grund för beräkningen av finansieringsbidraget ändras i något avseende som ökar eller minskar det nyttovärdé Markägaren kommer att erhålla till följd av frilagd mark. Det finansieringsbidrag Markägaren har att erlägga skall därvid justeras i motsvarande mån.

Andra ändringar i Ramavtal eller i Genomförandeavtal skall inte påverka det finansieringsbidrag som skall erläggas av Markägaren.

5. Avtalets giltighet

Nacka:s kommunfullmäktige har godkänt Intentionsavtalet genom ett beslut som vunnit laga kraft.

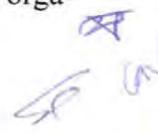
6. Ramavtal och Genomförandeavtal

Parterna åtar sig att ingå Ramavtal och Genomförandeavtal som reglerar de närmare villkoren för projekt Stockholms Ström. Parterna åtar sig vidare att gemensamt och i samförstånd verka för att den fortsatta avtalsprocessen och projektets genomförande i övrigt skall ske så enkelt och okomplicerat som möjligt. Nätägarna åtar sig att tillse att de Ramavtal som tecknas samt tillägg och ändringar i desamma skall vara så likalydande som möjligt.

Nätägarnas åtagande förutsätter dock att Nätägarna tecknat avtal med övriga berörda markägare om bidrag till finansieringen i sådan omfattning att Nätägarna finner det ekonomiskt försvarbart att genomföra de planerade utbyggnaderna och omstruktureringarna i stam- och regionnäten inom ramen för projektet Stockholms Ström. Nätägarna åtar sig att behandla alla markägare lika vid värderingen av den mark som ligger till grund för respektive finansieringsbidrag.

7. Överlåtelse

Part äger inte rätt att helt eller delvis överläta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta avtal till annan utan övriga parters föregående skriftliga medgivande därtill. Dock gäller att för det fall SvK eller delar därav skulle ombildas till aktiebolag eller annan juridisk person skall SvK äga rätt att överläta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till den organisation som då skall äga eller förvalta stamnätet för el.



8. Ändringar

Ändringar i eller tillägg till detta avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av samtliga parter.

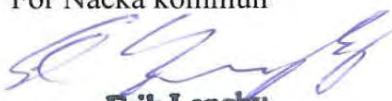
9. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt

Nacka den 8/11 2010

För Nacka kommun



Erik Langby

Sundbyberg den 24/8 2010

För Affärsvetket svenska kraftnät



Mikael Odensberg

Sundbyberg den 4/10 2010

För Vattenfall Eldistribution AB

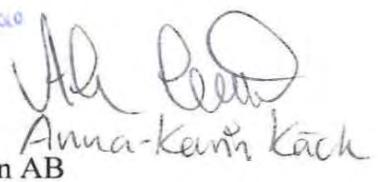
Bilaga 1: Parternas respektive åtaganden

Stockholm den 21/9-2010

För Fortum Distribution AB



Ola Nihlmark
FORTUM DISTRIBUTION



Anna-Karin Käck

Nacka kommuns andel av finansieringen för Stockholms Ström

1 Bakgrund

I slutrapporten för Stockholms Ström i januari 2008 redovisades följande samhälls-ekonomiska nuvärdeskalkyl med kalkyrläntan 5 %:

Anläggningskostnader:	-3 520 Mkr
Lägre nätförluster	222 Mkr
Ökad leveranssäkerhet	979 Mkr
<u>Värde av frilagd mark</u>	<u>3 325 Mkr</u>
Netto nuvärde	1 006 Mkr

Projektet är sålunda lönsamt samhällsekonomiskt sett. Lägre nätförluster finansieras av nätagarna genom lägre omkostnader. Den ökade leveranssäkerheten finansieras genom nättarifferna. Den återstående finansieringen ($3\ 325 - 1\ 006 = 2\ 319$ Mkr) föreslås ske genom att kommuner och övriga markägare uppläter byggrätter och använder en del av intäkterna till att medfinansiera projektet.

2 Berörda anläggningar inom Nacka kommun

2.1 Avvecklade ledningar

De ledningar som planeras bli avvecklade kan delas upp i två kategorier:

- **Kraftsystemberoende avvecklingar** kan genomföras först när ersättande anläggningar blivit utbyggda på andra ställen i elnätet som en del av omstrukturenringen. Avvecklingspunktens för dessa ledningar styrs sålunda av tidplanen för andra projekt i Stockholms Ström.
- **Oberoende avvecklingar** kräver inga ersättande anläggningar på andra ställen i elnätet och omfattar antingen luftledningar som ersätts med kabel i samma sträckning eller luftledningar som blir obehövliga. Denna grupp av ledningar kan således avvecklas i stort sett oberoende av andra åtgärder inom ramen för Stockholms Ström.

Följande ledningar, som föreslås avvecklade, berör helt eller delvis Nacka kommun:

Kraftsystemberoende avvecklingar

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö)-Kungshamn (1,1 km)
- 70 kV luftledningen Kungshamn-Björknäs transformatorstation (3,2 km)
- De parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation-Krokhöjden-Myrsjöskolan (3,2 km)

Dessa avvecklingar kan inte påbörjas förrän de nya transformatorstationerna 220/70 kV på Lidingö och vid Gustavsberg har tagits i drift vilket beräknas ske år 2010 respektive 2011. Tidpunkterna är beroende av när koncession erhålls för anslutande 220 kV kablar. Dessutom behöver ett ersättande 70 kV nät enligt punkt 2.2 byggas ut vilket planeras vara genomfört 2013-2015.

Oberoende avvecklingar

Det finns inga ledningar av denna kategori inom Nacka kommun.

Totalt berörs Nacka kommun således av cirka 7,5 km avvecklade ledningar. Se karta på sidan 4 i denna bilaga.

2.2 Nya ledningar och stationer

Genomförandet av Stockholms Ström kräver utbyggnad av ett antal nya ledningar och stationer. Nacka kommun berörs av följande projekt:

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö)-Talludden
- 70 kV markkabel Talludden-Björknäs transformatorstation
- 70 kV markkabel Björknäs transformatorstation-Myrsjöskolan

Angivna sträckningar är preliminära och kan komma att ändras i samband med projekteringen.

3 Nacka kommuns andel av finansieringen

Överenskommelsen mellan Nacka kommun och Nätägarna om finansiering av projektet Stockholms Ström innebär följande:

- Nacka kommun åtar sig att bidra till finansieringen av utbyggnaden/omstruktureringen i stam- och regionnäten i Stockholms Ström med **100 Mkr** kontant (nuvärde 5% med värdetidpunkten 2008-12-31). Beloppet skall utbetalas till Nätägarna antingen i förväg eller när ledningsgatorna frilagts enligt nedanstående tabell. Lopande uppräkning av beloppet med 5 % årligen skall ske till och med betalningstidpunkten, dock längst till och med år 2013. Ledningarna bedöms vara borttagna år 2013-2015. Någon årlig uppräkning med 5 % skall således inte ske efter år 2013 även om förseningar i projektet skulle uppstå.

Ledning	År	Nuvärde Mkr	Utbetalning Mkr
70 kV ledningen Kungshamn-Björknäs och 70 kV ledningarna Björknäs-Myrsjöskolan	2013	100	128
Totalt		100	128

I nedanstående tabell sammanfattas förslaget till Nacka kommuns del i finansieringen av Stockholms Ström:

Sammanställning

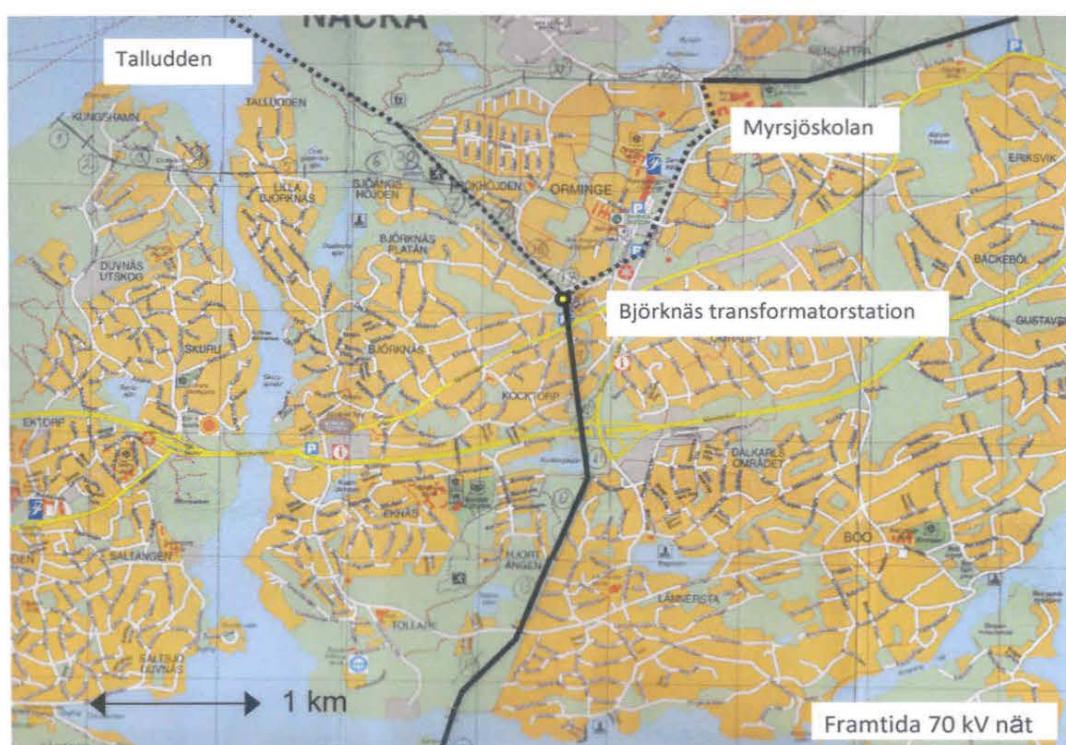
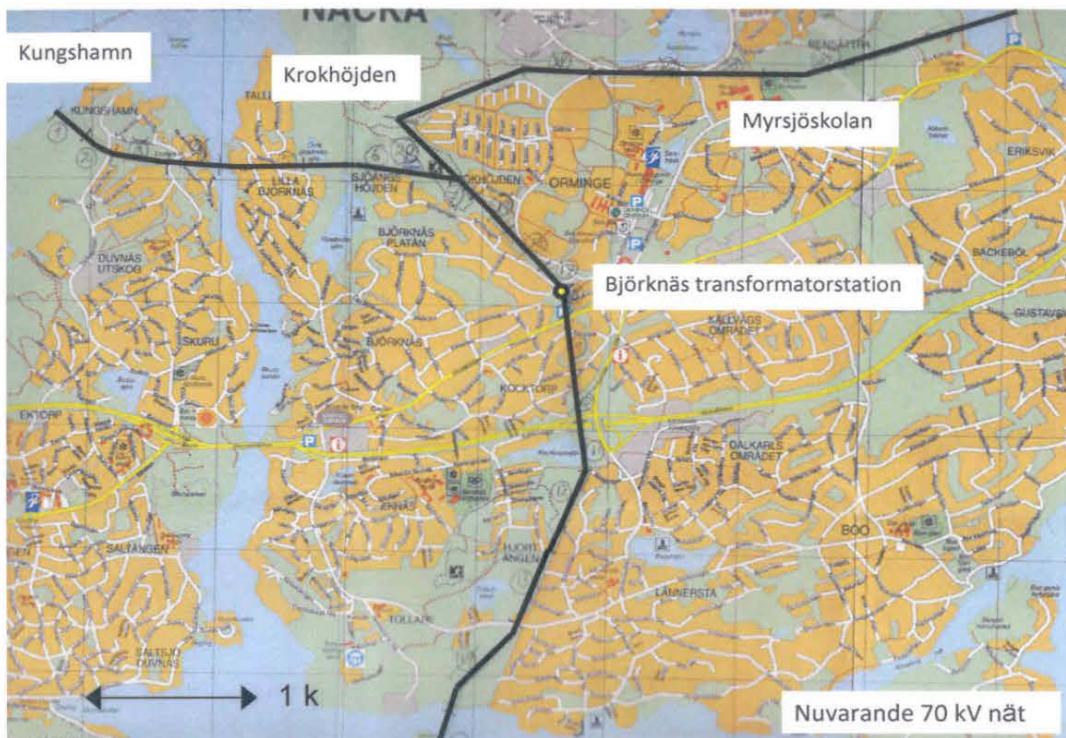
Delpost	Nuvärde (Mkr)	Anmärkning
Nackas investeringsbidrag	100,0	
Totalsumma	100,0	

4 Avtal och tidplan

En överenskommelse mellan Markägaren å ena sidan och Nätägarna Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Fortum Distribution AB å andra sidan om medverkan i finansieringen av Stockholms Ström sker inledningsvis genom ett översiktligt **Intentionsavtal**. När en uppgörelse föreligger med alla berörda markägare om finansieringen upprättas på grundval av Intentionsavtalet **Ramavtal** mellan å ena sidan markägarna och å andra sidan Nätägarna, under förutsättning att Nätägarna i samråd beslutar att genomföra projektet Stockholms Ström enligt vad som sägs i första stycket i punkten 3.2 i Intentionsavtalet samt att villkoret i punkten 5 i samma avtal är uppfyllt. Avslutningsvis upprättas kommunvisa **Genomförandeavtal** som detaljerat beskriver parternas åtagande.

Nätägarna arbetar med inrikningen att Intentionsavtal ska föreligga med flertalet av de berörda kommunerna under 2010.





Markförläggning av kraftledningar i norra Boo

Närvarande: Mats Engstedt (Vattenfall representerandes Nätägarna i ingång Intentionsavtal), Anders Ekengren (Nacka kommun), Andreas Totschnig (Nacka kommun). Christer Olsson (Svenska kraftnät representerandes Nätägarna i ingång Intentionsavtal) var sjuk och kunde inte delta.

Plats: Nacka stadshus

Datum och tid: 9 april 2014 kl 10 - 11

Allmänt

Nätägarna framförde:

Koncessionsansökan skickas in till Energimarknadsinspektionen inom kort. Den tar minst ett år att behandla och handläggningstiden hos Energimarknadsinspektionen är inget Nätägarna kan påverka. Under den tiden kan inget praktiskt arbete ske, däremot vill Nätägarna göra klart ram- och genomförandeavtalet med kommunen. En konkret tidplan behöver också arbetas fram.

Kommunen framförde:

Tidplanen är viktig. Pengar ska betalas när marken är frilagd. Kommunen vill inte ha lång tid mellan kostnader för markförläggning och intäkter via exploateringar. Kommunen räknar med att omläggningen/nedgrävningen av ledningarna är klart 2016-2017, samt att arbetet inleds under slutet av 2015. Planläggning av mark som kommer att frigöras för exploatering kan påbörjas under början av 2015.

Konkret lösning av samordningen med Boo Energi

Kommunen

År 2013 är de 100 miljonerna (enligt avtalet med Stockholms ström) uppskrivna till 128 miljoner (2008 var det 100, uppskrivning med 5 procent om året dock längst till och med år 2013). Kommunen skulle behöva minst 3 miljoner för att locka Boo Energi till nedgrävning av ledningarna. Detta är vårt uttalade önskemål. Vi vill att summan i ramavtalet skrivs siffran ner från 128 till 125. Kommunen anser att pengarna är värdar runt 112 miljoner om man ser till verlig kostnadsutveckling, så det borde finnas en marginal från Nätägarnas sida (Stockholms ström).

Nätägarna

Nätägarna har fått en siffra (beräknad kostnad) från Boo Energi på 2 miljoner för sträckan förbi Myrsjön. Kan kommunen och Nätägarna dela på den?

Gemensamt beslut Nätägarna – Nacka kommun:

Vi beslutar gemensamt att finansieringsbidraget ändras från 128 mkr i Intentionsavtal till 126 mkr och vi lägger in summan 126 mkr i det kommande ram- och genomförandeavtalet. Summan läggs fast i samband med att vi skriver ram- och genomförandeavtalet. Vattenfall är vidare positiva till att samarbeta med Boo Energi i kommande förläggningsarbete för Boo Energis ev ombyggnader om Vattenfall och Boo Energi så finner lämpligt.

Med ovanstående gemensamma beslut så är båda parter överens om att ev ytterligare överenskommelser beträffande nedgrävningar av Boo Energis luftledningar i området ska träffas mellan Kommunen och Boo Energi och utan inverkan på avtal mellan Kommunen och Nätgarna.

Vid tangentbordet:

Andreas Totschnig

Kommunstyrelsen

Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:3 och Sicklaön 151:32, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

Sammanfattning

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelser, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan kommunen och exploateren samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

Kommunen kommer i projektet att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag.

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn.



Ärendet

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till Kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för Fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på Fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlätelser, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Kommunen och Exploatören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

- Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar
- Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten
- Exploatören kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014
- Exploatören ska för nyttan av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka erlägga ett beräknat exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal
- Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med detaljplanläggning
- Exploatören ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete som hör till genomförande av detaljplaner t ex projektledning, samordning och granskning samt för Kommunens interna administrationskostnader

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och står således för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna. De kostnader som passeras via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Kommunen kommer att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal.

Konsekvenser för barn

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn, då det är troligt att fler familjebostäder, förskolor och vistelseytor utomhus tillkommer i området.



Bilagor

Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32.

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Kartbilaga (Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32) |
| Bilaga 2 | Exploaterörens begäran om planbesked |
| Bilaga 3 | Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse |
| Bilaga 4 | Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse |
| Bilaga 5 | Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka |
| Bilaga 6 | Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal) |

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringenheten

Ulrica Andersson
Projektledare
Exploateringenheten

RAMAVTAL

FÖR NACKA SICKLÄÖN 151:1, NACKA SICKLÄÖN 151:31 OCH NACKA SICKLÄÖN 151:32 (Nacka Forum)

§ 1 PÄRTER

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167) nedan kallad "Kommunen" och Rodamco Forum Nacka KB (org. nr. 916403-9720) och Rodamco Projekt AB (org. nr. 556413-0309), nedan gemensamt kallade "Exploatören", träffas följande ramavtal avseende exploatering av fastigheten Nacka Sicklön 151:1, Nacka Sicklön 151:31 och Nacka Sicklön 151:32 nedan gemensamt kallade "Fastigheten".

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till Kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för Fastigheten om att pröva möjligheterna till nya bostäder, dels genom en konvertering av befintligt kontorstorn (plan 8-20) till bostäder och påbyggnad med fyra våningar på befintligt kontorstorn, dels bostäder, studentbostäder, terrass och radhus mot Vikdalsvägen. I begäran om planbesked framförs även framtidsplaner och vision för en överdäckning av Forumvägen och utbyggnad av centrum i samband med en framtida tunnelbana och stationsläge kopplat till Nacka Forum. Förslaget i begäran om planbesked arbetades in i Kommunens detaljplaneprogram för Centrala Nacka.

Nacka Forum är en del av detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka som antogs av Kommunstyrelsen den 13 april 2015, Dnr KFKS 2002/269-212, § 114. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen "Nära och nyskapande" som beslutades den 3 mars 2014, Dnr KFKS 2013/540-201, § 49 som har följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.
- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Nacka Forum, som detta ramavtal omfattar, ägs i sin helhet av Rodamco Forum Nacka KB.

Fastigheten berörs av en detaljplan från 2005 (DP 348) samt 2007 (DP 405) som avser kontor, handel, lager, garage och bostäder.

Ny detaljplan ska möjliggöra bostäder samt tillse bättre förbindelser genom området och kopplingar mellan handel, kontor och bostäder.

EU

§ 3 OMRÅDE

Detta ramavtal omfattar Fastigheterna (Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31, Nacka Sicklaön 151:32), se karta Bilaga 1.

§ 4 SYFT

Detta ramavtal syftar till att:

- Klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område.
- Ange förutsättningar för eventuella marköverlåtelser.
- Ange principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Kommunen och Explotören.

§ 5 BILAGOR

Till ramavtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Kartbilaga (Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32)
Bilaga 2	Explotörens begäran om planbesked
Bilaga 3	Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse
Bilaga 4	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse
Bilaga 5	Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploteringsavtal)

§ 6 GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft först när det undertecknas av båda parter.

§ 7 DETALJPLANELÄGGNING

Detaljplaner kommer utgöra delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt "Nya Nacka Forum" (Projekt 9255), vilken omfattar Fastigheten, som är en del av detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015, Dnr KFKS 2002/269-212, § 114.

Detaljplaneläggningen sker i enlighet med av Kommunen framtagna riktlinjer så som exempelvis dagvattenpolicy, grönytefaktor, parkeringstal med flera.

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i Start-PM för Nya Nacka Forum.

Projektets främsta syfte är att på Fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder som i huvudsak ska upplåtas som bostadsrätt, med undantag för bostäder som ska upplåtas som studentbostäder, och skapa nya handelsytor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över omfattningen av antal bostäder samt ytor för olika verksamheter inom Fastigheten, vilket kommer att fastställas innan detaljplanearbetet påbörjas.

Parterna är medvetna om att projektet ska samordnas med angränsande projekt dvs. Nya Gatan, Överdäckning av väg 222 inklusive bussterminal och tunnelbanan.

EU

§ 8 GESTALTNINGSPROGRAM

Parallelt med planarbetet kommer Kommunen i samråd med Exploatören arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I kommande exploateringsavtal ska Exploatören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Kommunen kommer att koppla viten till detta i kommande exploateringsavtal. Mindre avvikelser från gestaltningsprogrammet medges enbart om Kommunen godkänner ändringen. Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

§ 9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglar processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen ställer krav på att exploaterörer ska anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

§ 10 MARKÖVERLÄTELSE OCH SERVITUT

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska Exploatören överläta till Kommunen utan ersättning. Exploatören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Kommunen ska ansvara för och bekosta drift- och underhåll av anläggningar som upplåts med servitut för allmänheten.

Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, enligt bilaga 4, se § 5 om bilagor.

§ 11 MARKFÖRORENINGAR

Mark som överläts av Kommunen eller Exploatören ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

§ 12 FASTIGHETS RÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar vidare för ansökan om ledningsrätt för samtliga kommunala- och allmänna ledningar som krävs för exploateringens genomförande.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

EU

§ 13 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANEUTBYGGNAD TILL NACKA OCH ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddraget i avtalet presenteras i bilaga 5 och innebär att Explotörerna kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan, se 13.1.

13.1 MEDFINANSIERING TUNNELBANA

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Explotörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exilotörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 1 och 2 nedan.

Tabell 1 – Medfinansiering från exilotörer på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

Tabell 2 - Kontor enligt separat trappa

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	300	450	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000
Rabatt	15%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1:
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Belopp beräknat enligt Tabell 1 och Tabell 2 enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Ersättning avser nyskapad utökad byggrätt och/eller konvertering av kontor till bostäder enligt ny detaljplan inom Explotörens Fastighet.

Under förutsättning att tunnelbanaprojektet (Staten) återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exilotörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

13.2 ERSÄTTNING ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Explotörerna skall för nyttan av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka erlägga ett beräknat exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal(för lokal avses allt som inte är bostäder samt garage), för tillskapande av lokaler och bostäder samt för konvertering av befintliga

EU

kontorslokaler till Nacka kommun. Delar som inte ingår är inbyggnad av befintlig lastkaj mot Vikdalsvägen samt teknikutrymmen på tak, exploateringsbidrag kommer således inte att erläggas för de ytorna. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

Tidpunkt för erläggande av exploateringsbidrag enligt ovan kommer att antas politiskt, då denna process pågår samtidigt som tecknande av detta avtal sker, kommer tidpunkten för erläggandet att fastställas i kommande exploateringsavtal.

Utbyggnad av Centrala Nacka möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Explotörer inom Centrala Nacka kommer att ta del av de fördelar som denna utbyggnad medför såsom möjligheten att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga explotörer inom Centrala Nacka ska därför medfinansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

§ 14 TUNNELBANEUPPGÅNGAR

Explotören för dialog direkt med Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbana (FUT) gällande tunnelbaneuppgångarna. Eventuellt inköp av kommunal mark i samband med detta sker enligt § 10.

§ 15 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler samt omvandling av befintliga lokaler till bostäder inom Nacka Forum innebär att den gemensamma infrastrukturen såsom gator, GC-vägar, konstruktioner samt övriga anläggningar måste åtgärdas, genom om- och nybyggnation för att anpassas till det nya nyttjandet inom Fastigheten.

Förändring av befintliga anläggningar kan komma att ske under detaljplaneläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplaneläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen.

Tillståndsbedömning ska utföras på konstruktioner och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen, eller är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga krav är uppfyllda. De allmänna anläggningarna skall uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard tar sin utgångspunkt i Teknisk handbok.

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplaner, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan.



§ 16 DAGVATTEN

Det har utförts en översiktlig dagvattenutredning för programområdet Centrala Nacka, där planområdet för Nacka Forum är beläget inom avrinningsområde 2, Saltsjön. Exploatering inom området ska inte medföra att statusen för recipienterna försämras. Målet är att i samband med förtätning och ombildning av befintliga områden genomföra åtgärder som medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartersmark. Förureningshalterna i dagvattnet ska minimeras, vilket kan åstadkommas genom användning av icke förorenade tak- och fasadmaterial. En dagvattenutredning behöver utföras i samband med detaljplaneläggningen vid Nacka Forum för att utreda hur dagvattenhanteringen inom det specifika området ska hanteras.

§ 17 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med detaljplaneläggning och den samordning som krävs för detta arbete samt för Kommunens interna administrationskostnader vilket även innefattar konsultstöd. Vidare ska Exploatören ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete som hör till genomförande av detaljplaner t ex projektledning, samordning och granskning samt för Kommunens interna administrationskostnader vilket även innefattar konsultstöd. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Kostnaderna kommer regleras närmare i planavtal samt respektive exploateringsavtal.

§ 18 ÖVERLÄTELSE TILL BYGGHERRAR

I det fall Exploatören avser att överläta mark eller byggnader inom kommande etapper till andra företag kommer sådana överlätelser vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal. Viten kommer att kopplas till fullgörandegarantin, bilaga 6 Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal), se § 5 om bilagor.

§ 19 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet och detta ramavtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta detaljplanarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för Fastigheten 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, vilket vidare kommer att regleras i planavtal.

§ 20 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part, kostnader för kommunens arbete samt kostnader för detaljplaneläggning.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I exploateringsavtalet regleras bland annat marköverlätelser, rättighetsupplåtelser samt kostnader och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat.

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av från svensk systemviktig bank (eller likvärdig säkerhet) som kommunen godkänner.



Exploaterören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Fastigheten med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå detta ramavtal.

§ 21 TVIST

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

§ 22 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 23 ÖVERLÄTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, skriftliga medgivande, överlätas på annan.

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

Nacka den.....
För Nacka kommun

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Crichton
Exploateringschef

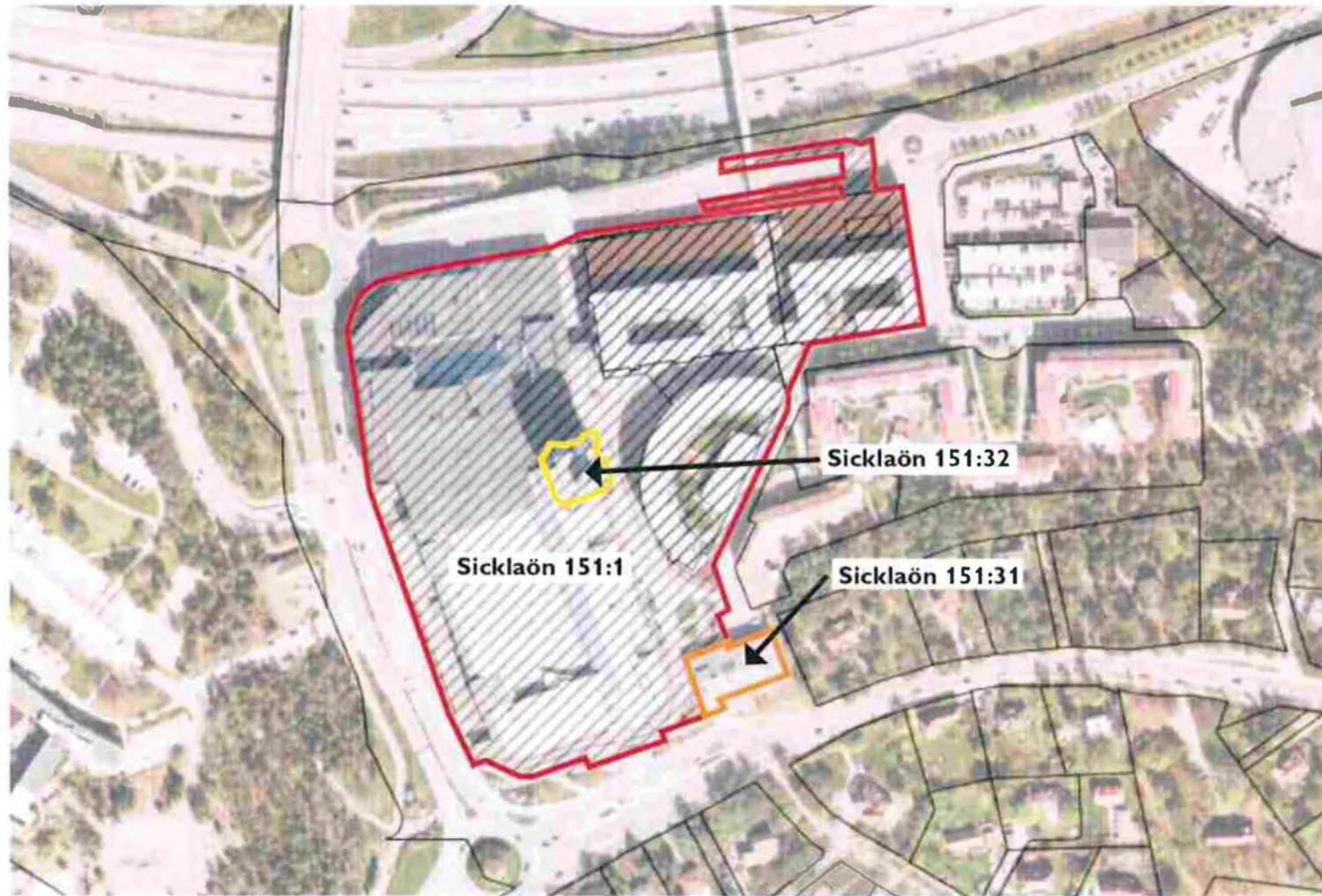
Ort Stockholm och datum 2017-07-06
För Rodamco Forum Nacka KB genom
Rodamco Nacka AB

Lars-Åke Tollemark Per Ronnevick

Ort Stockholm och datum 2017-07-06
För Rodamco Projekt AB
Lars-Åke Tollemark Per Ronnevick

Bilaga 1

Kartbilaga över ingående fastigheter: Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32



EJ

BEGÄRAN OM PLANBESKED
Nacka Kommun

Ink. 2013-10-16

Dnr

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning Nacka Siklaön 151:1	Fastighetens adress Nacka Forum Centrum
---	--

Sökanden (betalningsansvarig)

Namn/företag Rodamco Forum Nacka K/B		Person-/organisationsnummer 916403-9720
Adress (utdelningsadress, postnummer och postort) Box 7846, 103 98 Stockholm		
Telefon bostaden (även riktnummer)	Telefon arbete (även riktnummer) 08-586 23 000	Telefon mobil 076-6275815
Eventuell kontaktperson Per Ronnevick		
E-postadress per.ronnevik@unibail-rodamco.com		

Begäran avser

Beskriv det huvudsakliga syftet och bifoga karta som visar det område som berörs. Om begäran avser ett byggnadsverk ska ansökan innehålla en beskrivning av dess karaktär och ungefärliga omfattning.

Syftet är att enligt PBL pröva möjligheterna till nya bostäder i Nacka Forum dels genom en konvertering (plan 8-20) och påbyggnad med 4 våningar av kontorstorn och dels bostäder/studentbostäder/terrass radhus mot Vikdalsvägen. Vi redovisar även framtidsplaner och vision för en överdäckning av Forumvägen och utbyggnad av centrum i samband med en framtida tunnelban och stionsläge kopplat till Nacka Forum. Beroende på komplexiteten och samordningen med övrig planering inom angränsande områden så önskar vi tillsammans med Nacka kommun besluta om en lämplig uppdelning av ett första planområde och planuppdrag.

Sökandens underskrift

Ort och datum Stockholm 2013-10-14	Namnteckning	Namnförtydligande
		Per Ronnevick

Begäran med bilagor skickas till Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka.

De personuppgifter du lämnar in kommer att registreras. Personuppgifter hanteras i enlighet med personuppgiftslagen, PUL (1998:204).

Planbesked ges inom 4 månader från det att en komplett begäran kommit in. För kommunens handläggning av din begäran tas det ut en avgift enligt taxa. Detta gäller även i de fall begäran avslas eller återtas.

På Nacka kommuns hemsida finns allmän information kring detaljplaner, planbesked och taxa.
www.nacka.se

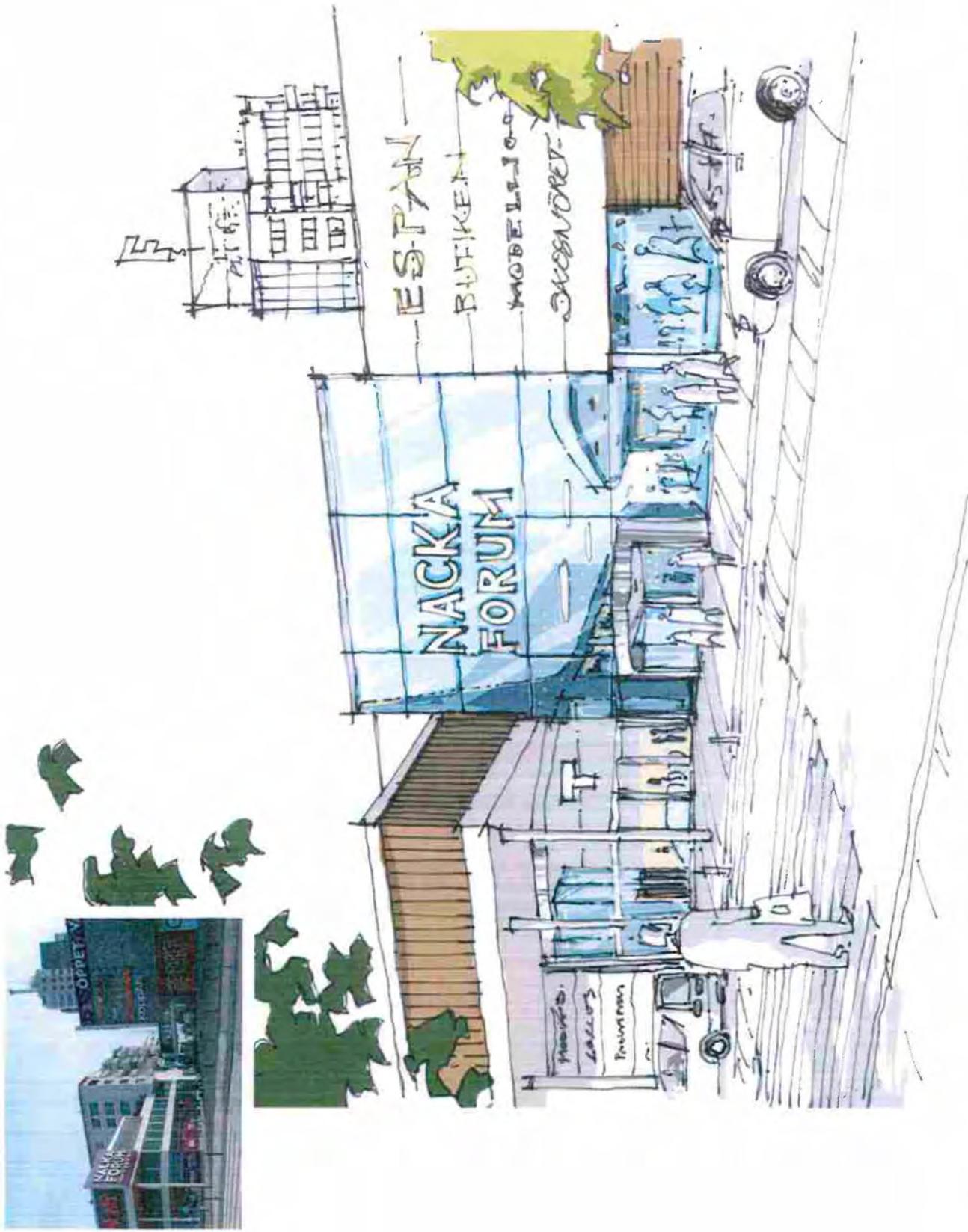
Allmänna frågor kring detaljplaner besvaras av Stadsbyggnadsservice alla vardagar på 08-718 94 46 eller på stadsbyggnad@nacka.se

POSTADRESS	ESOKSADRESSE	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG NUMMER
Planenheten Nacka kommun 131 81 Nacka	Stadshuset Granitvägen 15	08-718 80 00	registrator.plan@nacka.se	716 80 e	www.nacka.se	212000-0167

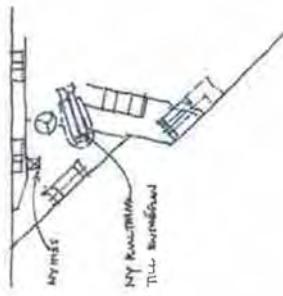
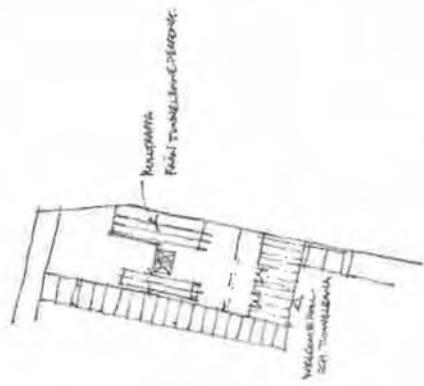
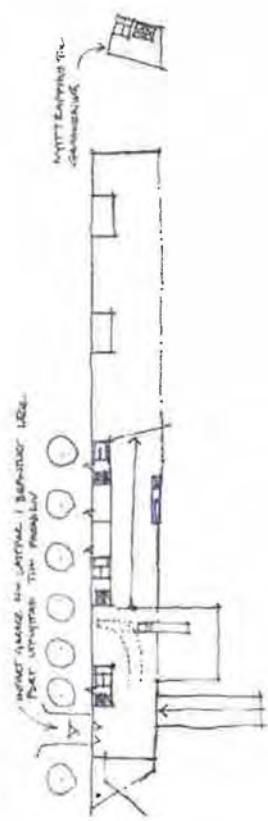


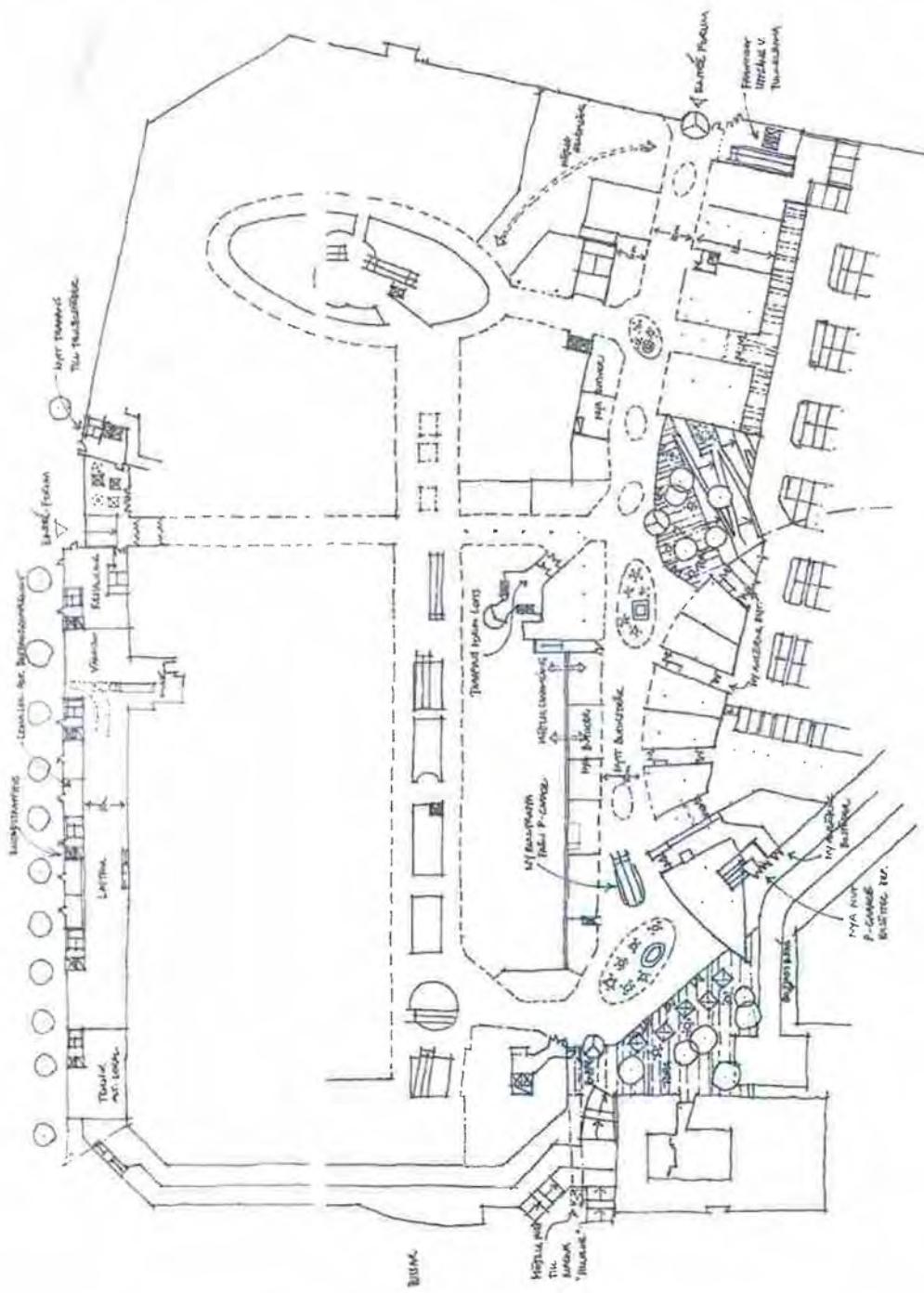




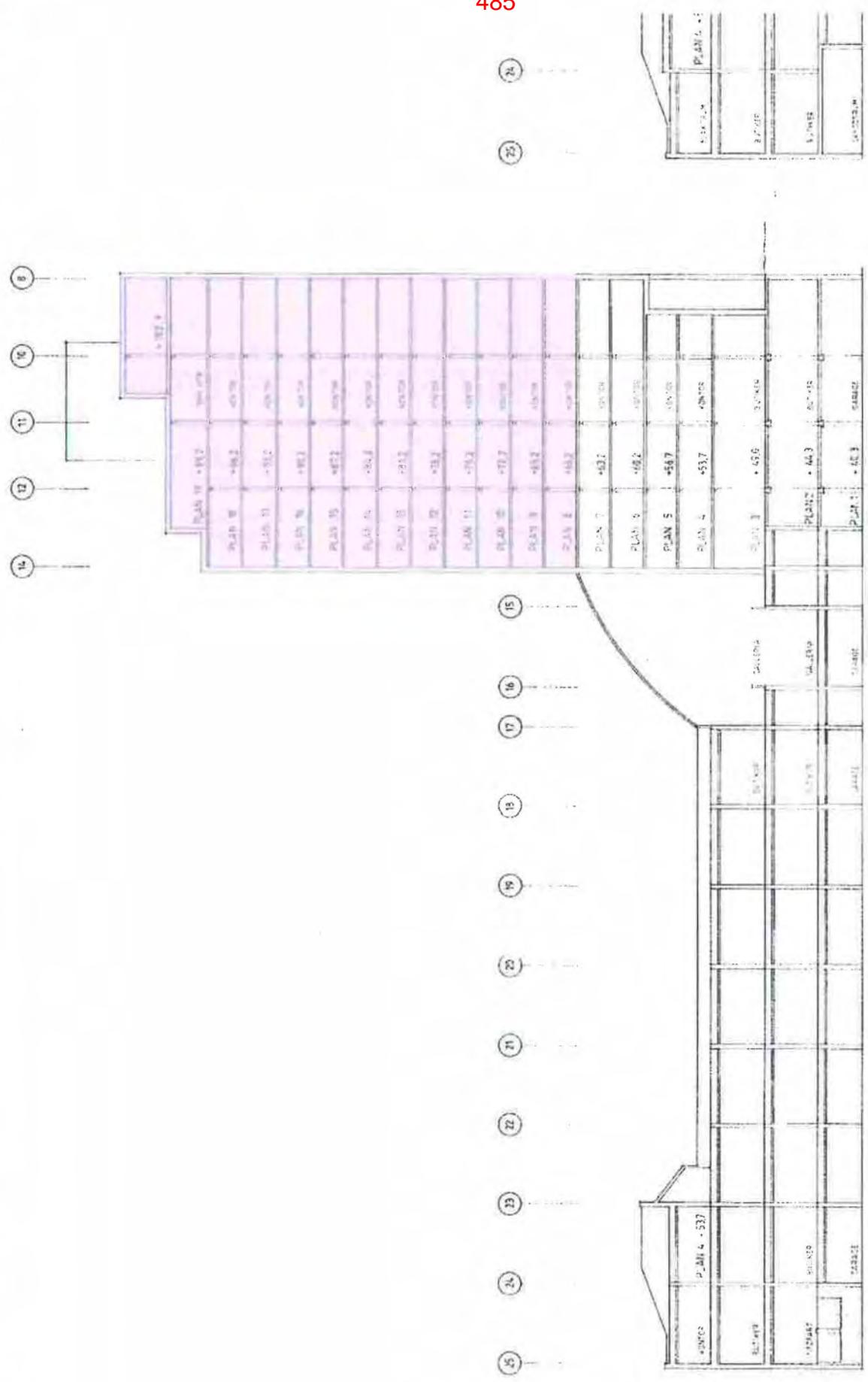


Bilaga 2





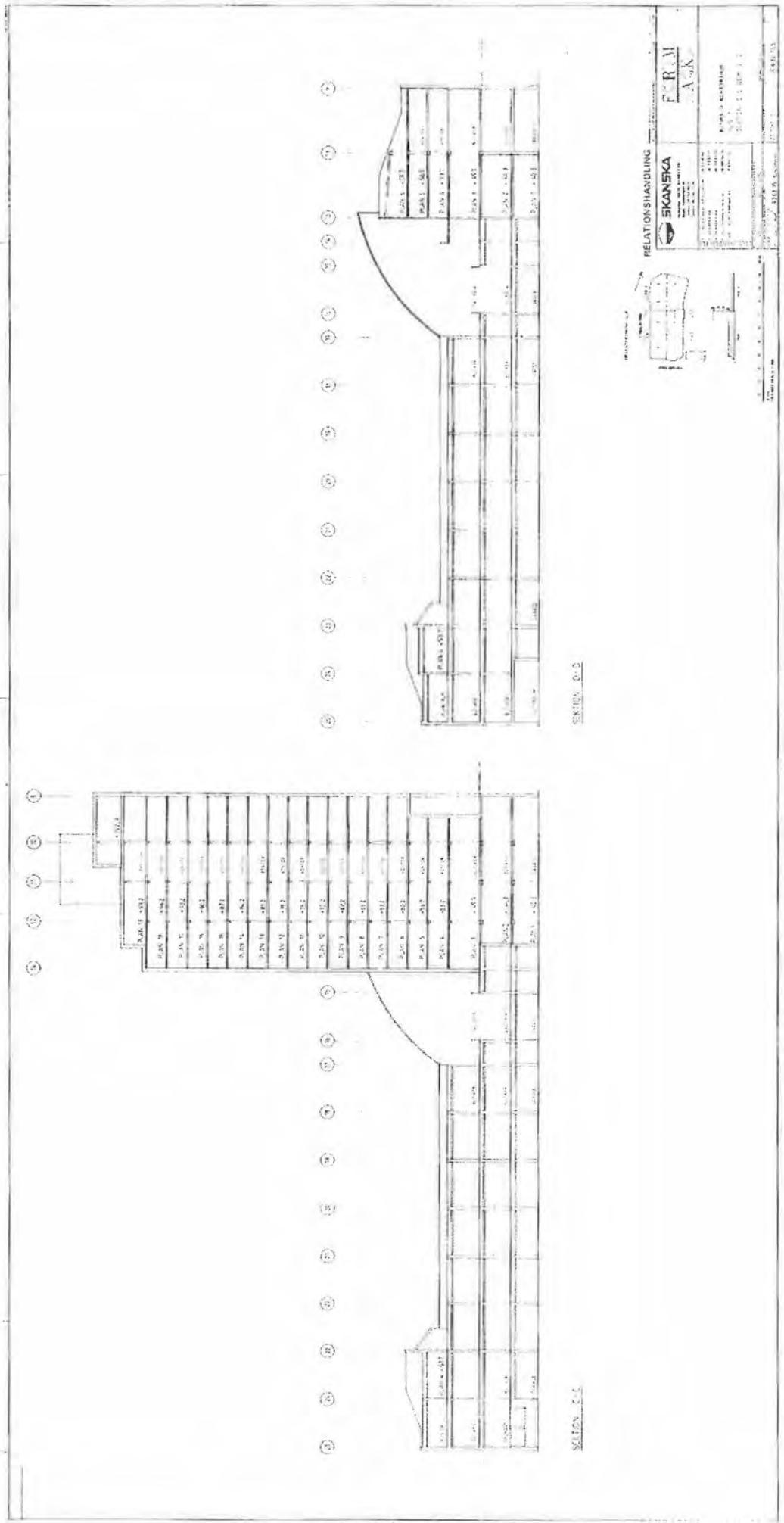




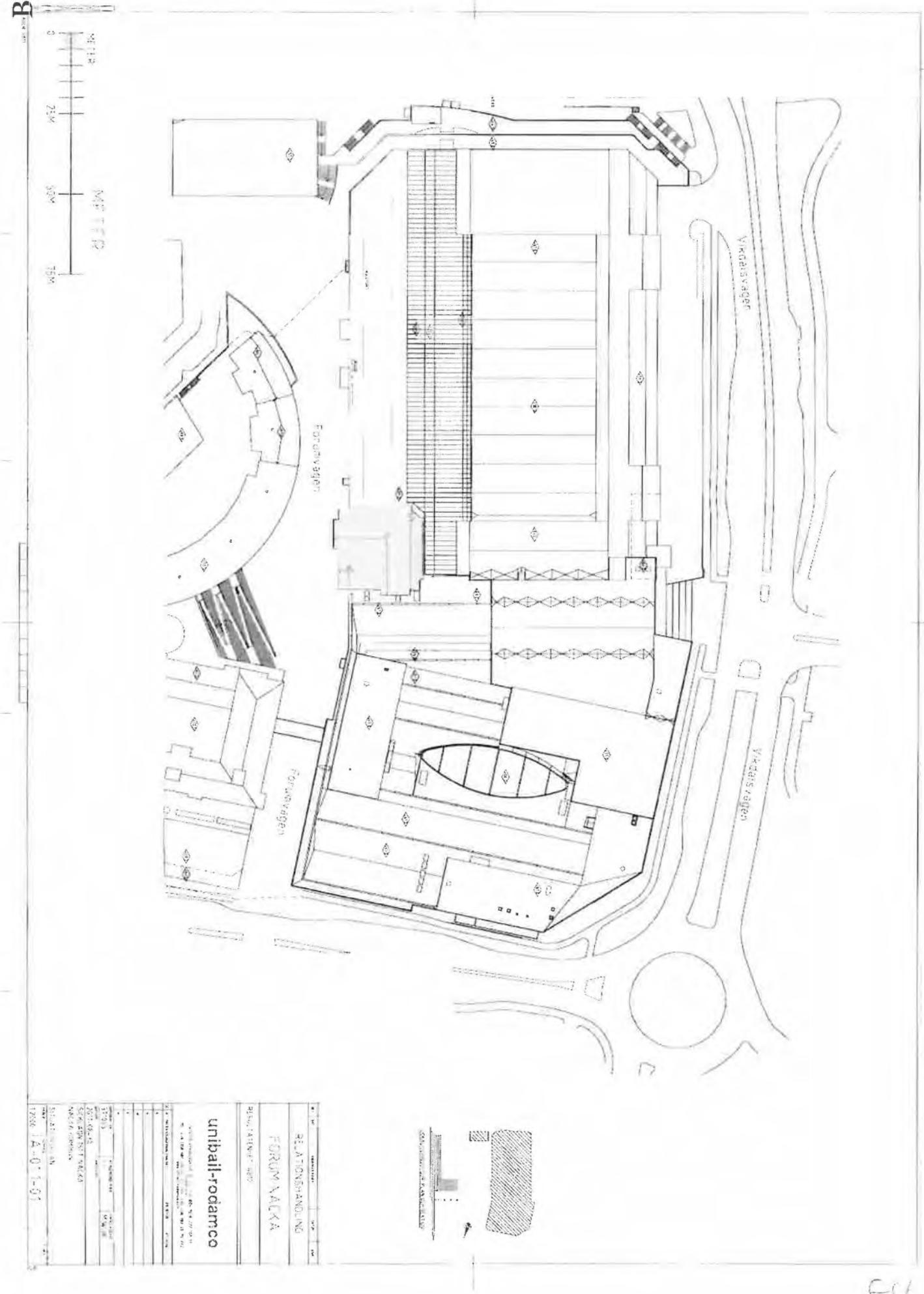
SEKTION C-C

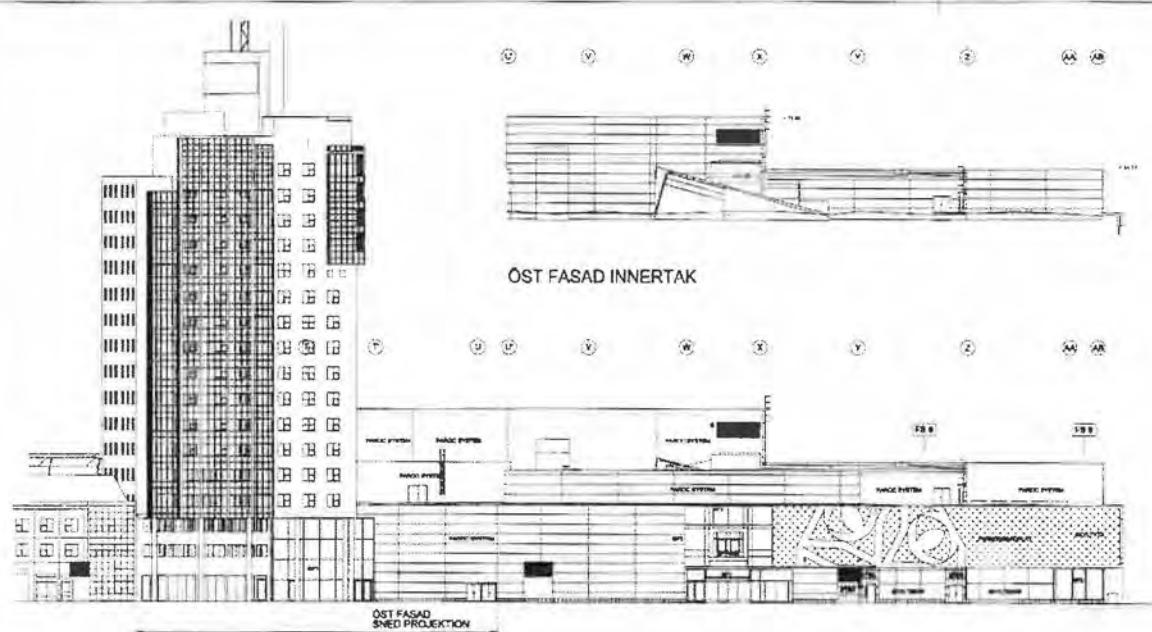
SEKTION D-D

(C)

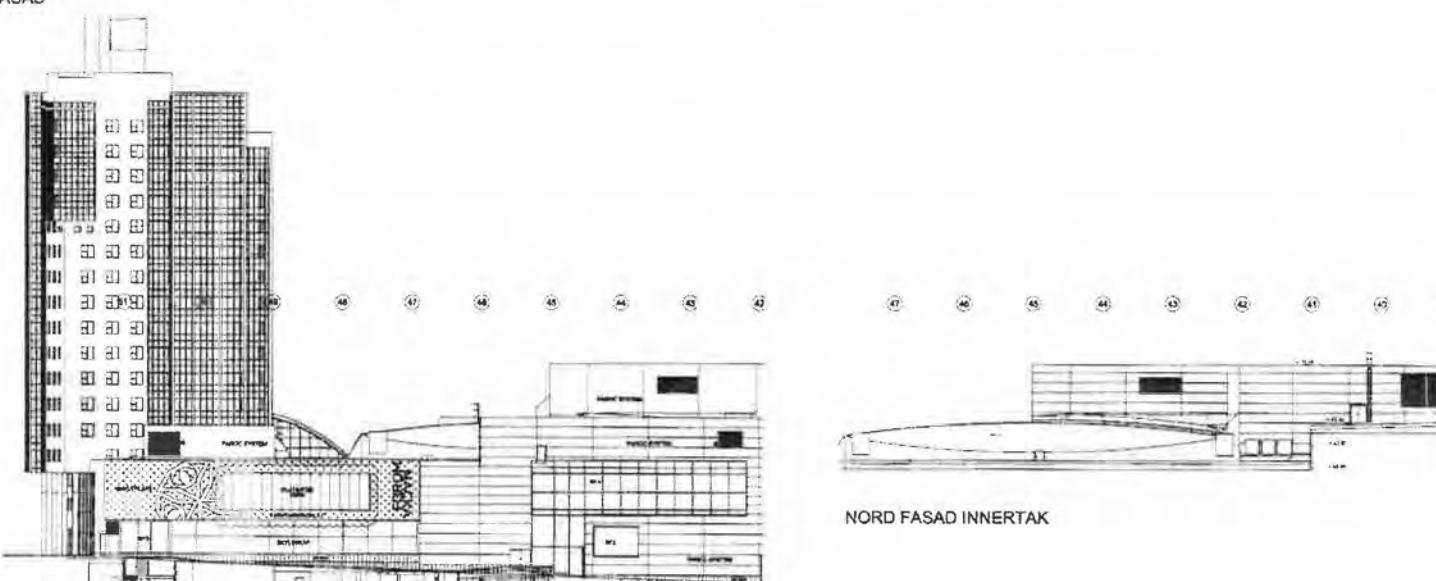


OK

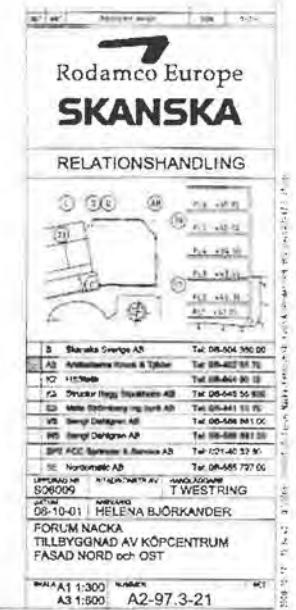


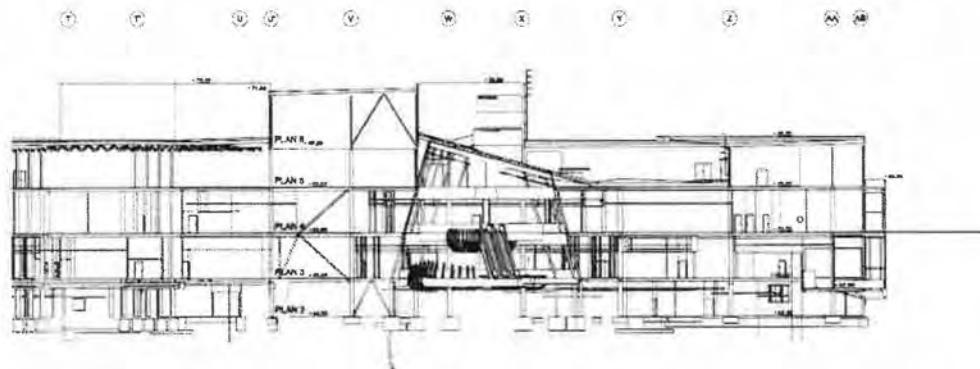


ÖST FASAD

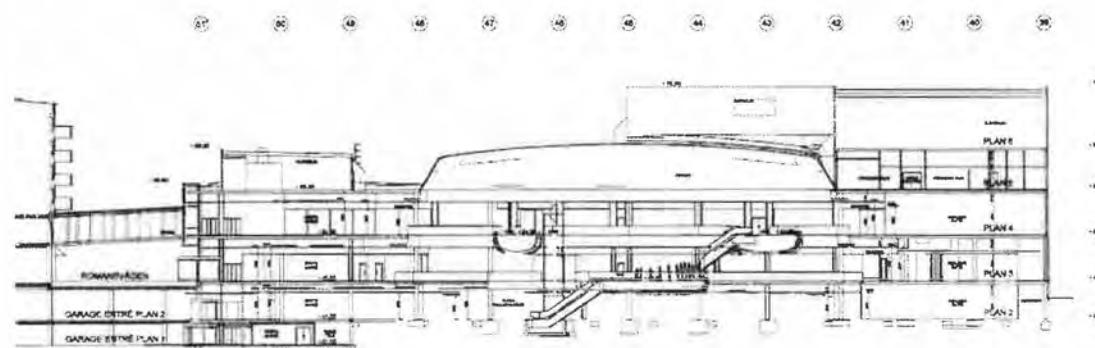


NORD FASAD



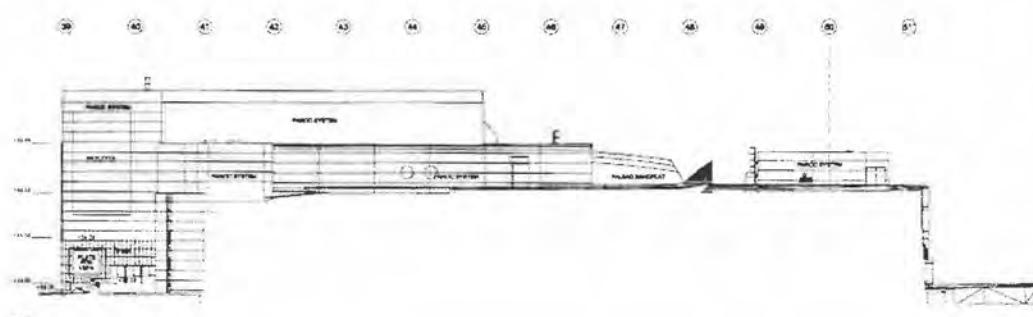
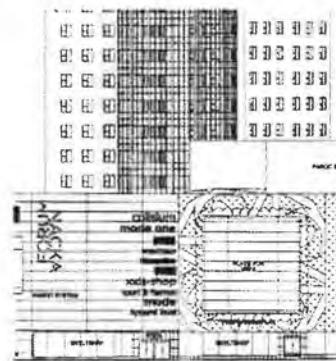
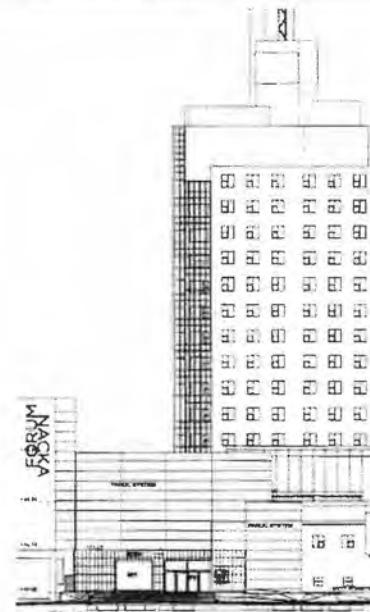
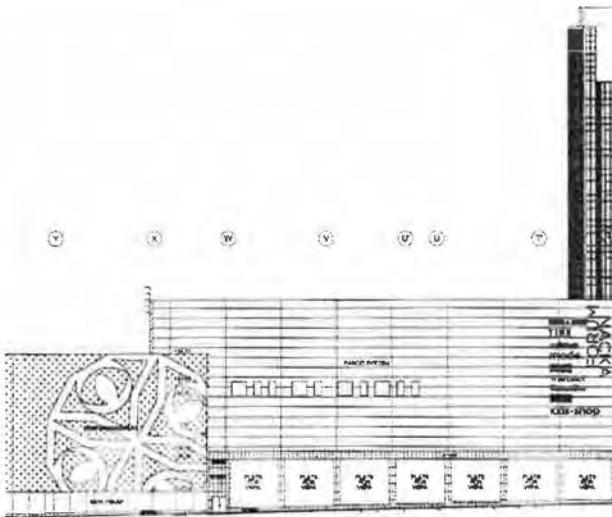


SEKTION 45



SEKTION WX







22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

§ 4

Dnr KFKS 2013/121-214

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:1 i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

Ärendet

Bakgrund

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. Längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltan.

Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ådp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan.

Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbaneutbyggnaden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	
			60



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sökandens förslag

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (vån. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överdäckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.

Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse invid Nacka forum. En förtäning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslik karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förtäta i närheten av de kommande tunnelbanestationerna för att underlättा att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gangtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gangväg men används sparsamt. Forumvägen är dessutom mycket blåsig och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny bussterminal och en bebyggelsestruktur för området där ca 3 600 bostäder och ca 8 000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtidiga stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos bestånd där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.

En annan viktig aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtäring längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla "forumsidan" samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturummet m.m. kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en pabyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gagatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en målpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens påverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-12-16

Bilagor:

Sökandens skrivelse

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EV



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Det är mycket glädjande att ett positivt planbesked kan ges för denna fastighet som rimligen kan få en ny utformning och användning bland annat såsom ett resultat av den beslutade T-bane utbyggnaden. Särskilt positivt är att det verkar finnas utrymme för att ordna studentbostäder där kraven t.ex. på bullernivaer inte behöver ställas lika högt som för mer permanent boende. Mindre positivt är att arbetsplatser konverteras till bostäder och mot bakgrund av att fastigheten gränsar till motorvägen borde det finnas ytor för arbete som kan ställas i ordning.

En nyckelfråga att lösa är var omstigning från bussar till T-bana ska ske den dagen da denna nya infrastruktur är på plats. Om denna ska äga rum vid Forum maste rimligen T-banan och bussarna samordnas vilket kan kräva en hel del ombyggnader. Alternativet är att detta sker vid Järla men då gar centrumanläggningen miste om en naturlig resandeström. De kommersiella intressena ska givetvis i hög grad vara delaktiga i finansieringen av denna koppling."

Leif Holmberg (C), Björn Strehlenert (C), Bjarne Hanson (FP) och Birgitta Berggren Hedin (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Torget mellan husen vid Nacka Forum borde vara en angenäm plats. Tyvärr är det ett blåshål. De omkringliggande byggnaderna förstärker vindar och gör att det väldigt sällan blir en skön plats att sitta på. Nacka Forum som är en central plats i Nacka borde vara en viktig mötespunkt, inte bara i gallerian utan även i en attraktiv utemiljö.

När nu området ska omplaneras och få kompletterande bebyggelse är det viktigt att atgärder vidtas för att bygga bort blästen och att det skapas en attraktiv grönare utemiljö. Idag domineras sten, men genom att torget får ytterligare grönska kan det bli mer levande. Kanske kan man ange en grönytefaktor som aktörerna sedan får uppfylla med gröna väggar, buskar och träd. När blästen på torget kan minska finns potentialen för Nacka Forum att bli en attraktiv samlingsplats i en framväxande stadskärna."

Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Vi gillar idén på bostäder mot Vikdalsvägen som kan ta hand om den anskrämliga fasaden ovan inlastningen samt ge liv till Vikdalsvägen. Viktigt här är att förstå att Vikdalsvägen kommer att bli en av Nacka stads huvudgator och dess kanter bör noga studeras.

Vi gillar inte förslaget på att bygga in Forumvägen med en park på taket. Forumvägen har potential att bli ett välbehövligt skyddat stadsrum och stråk i det framtida centrala Nacka. Staden byggs med öppna allmänna rum och inte med slutna jättegallerior med enbart kommersiella strävanden. Kanske skulle Forumvägen istället bytas till kommunal mark, kanske skulle den göras mer parklik och inbjudande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Det är också svårt att diskutera Nacka Forum med omnejd utan att ha koll på den framtida tunnelbanans uppgångar samt därtill kommande bussanslutningar och garage.”

Thomas Josefsson (S), Maria Lähetskangas (S), Björn Strehlenert (C) och Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det finns nu ett första utkast till strukturplan för Västra Sicklahalvön. I detta utkast väcks många frågor men konkreta svar är langt ifran klara. Det finns många komplicerade och grundläggande strukturfrågor på Västra Sicklahalvön som måste lösas - var ska kommande tunnelbana gå, var ska tunnelbanestationerna och deras uppgångar placeras, hur ska framtidens busslinjer dras, vad ska hända med Saltsjöbanan och tvärspårbanan, hur ska vägnätet se ut, ska Värmdöleden däckas över etc.

Dessa grundläggande strukturer måste åtminstone i stora drag vara klara innan man går vidare med mindre detaljplaner på Västra Sicklahalvön. Nacka säger sig vilja ”bygga stad” men är på väg att bygga en planlöst ostrukturera fört. Arbetet med de större frågorna och med mer detaljerade planer kan i viss mån ske parallellt men all nybyggnation måste vara delar av en sammanhängande, miljöanpassad och allsidig stadsplanering. I detta ärende - liksom i andra liknande ärenden - måste man ha en bild för framtiden, t.ex. var bostäder ska placeras, var det ska vara arbetsplatser, var grön- och fritidsytor ska vara. Idag är det oklart för berörda områden; därför bör man avvänta med större nybyggnationer tills de grundläggande strukturerna är mer klargjorda och beslutade.”

Thomas Josefsson (S) och Maria Lähetskangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi har samma grundläggande synpunkter som i föregående ärende 6. Avsaknaden av tillräckligt färdiga planer för den övergripande infrastrukturen är dock inte lika kritisk i föreliggande ärende. Det är främst förslaget till en utbyggnad längs Vikdalsvägen som kan påverkas av var t.ex. den framtida t-banestationen kommer att ligga. Innan detta är klarlagt bör utrymme för en t-baneuppgång reserveras i södra delen av huset längs Vikdalsvägen, kanske också en ”biljetthall” under Vikdalsvägen ihop med nuvarande gångtunnel.

Den framtida trafikmängden på Vikdalsvägen avgör hur mycket buller det blir där och i vilken utsträckning det är lämpligt med bostäder mycket nära Vikdalsvägen.

Trafikmängderna påverkas bl.a. av en bussterminals placering. Men också av Järlaledens framtid och trafikströmmarna i övrigt kring centrala Nacka. Infrastrukturfrågorna måste således få sina svar innan planeringen fortskrider.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU

2013-12-16



TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2013/121-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:I, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:I i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

Sammanfattning

Planenheten mottog i oktober 2013 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:I. Föreslagen markanvändning är en blandning av bostäder och handel runt Nacka forum och på byggnadens tak. Planenheten är i det stora hela positiv till föreslagen och föreslår att området ska ingå i det pågående arbetet med detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detta för att området ska kunna planeras som en helhet samt att samtliga delar i förslaget blir genomförda så att en attraktiv stadsmiljö ska kunna skapas i centrala Nacka. Sökandens skrivelse bifogas.

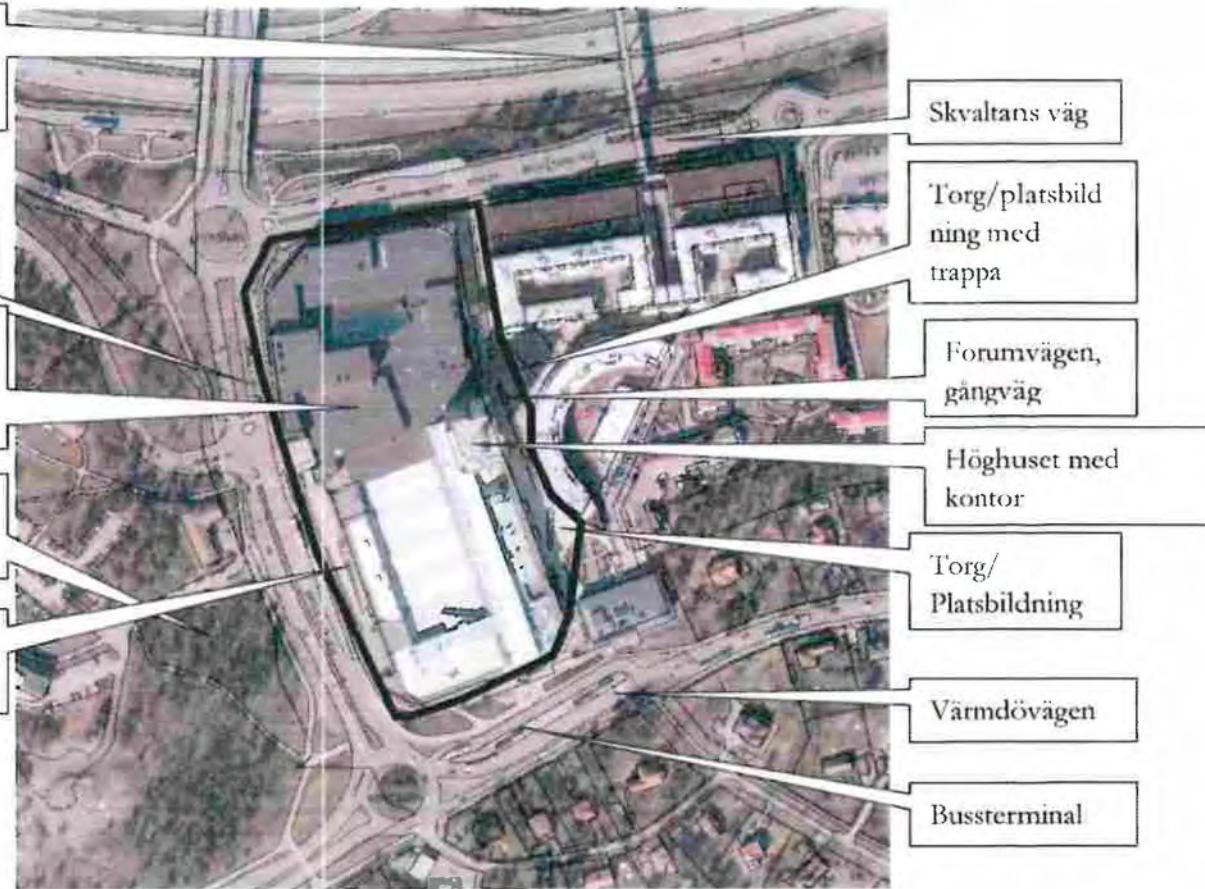
Ärendet

Bakgrund

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltan.



Gångbro över
Skvaltans väg och
Värmdöleden



Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ädp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan, se bild till höger.

Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den



60



planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbaneutbyggnaden.

Sökandens förslag

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (van. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överdäckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.



Skisser på nya entréer från Skvaltans väg respektive Vikdalsvägen (BAU och Strabag).



EV



Vybild från öst med påbyggnader och vybild från väst med dagens förhållanden.



Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse invid Nacka forum. En förtätning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslik karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förtäta i närlheten av de kommande tunnelbanestationslägena för att underlätta att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gångtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gångväg men används sparsamt. Forumvägen är dessutom mycket blåsig och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny bussterminal och en bebyggelsestruktur för området där ca 3600 bostäder och ca 8000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtida stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos beständ där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.

EU



En annan viktig aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtäning längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla "forumsidan" samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturummet mm kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en påbyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en målpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens påverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

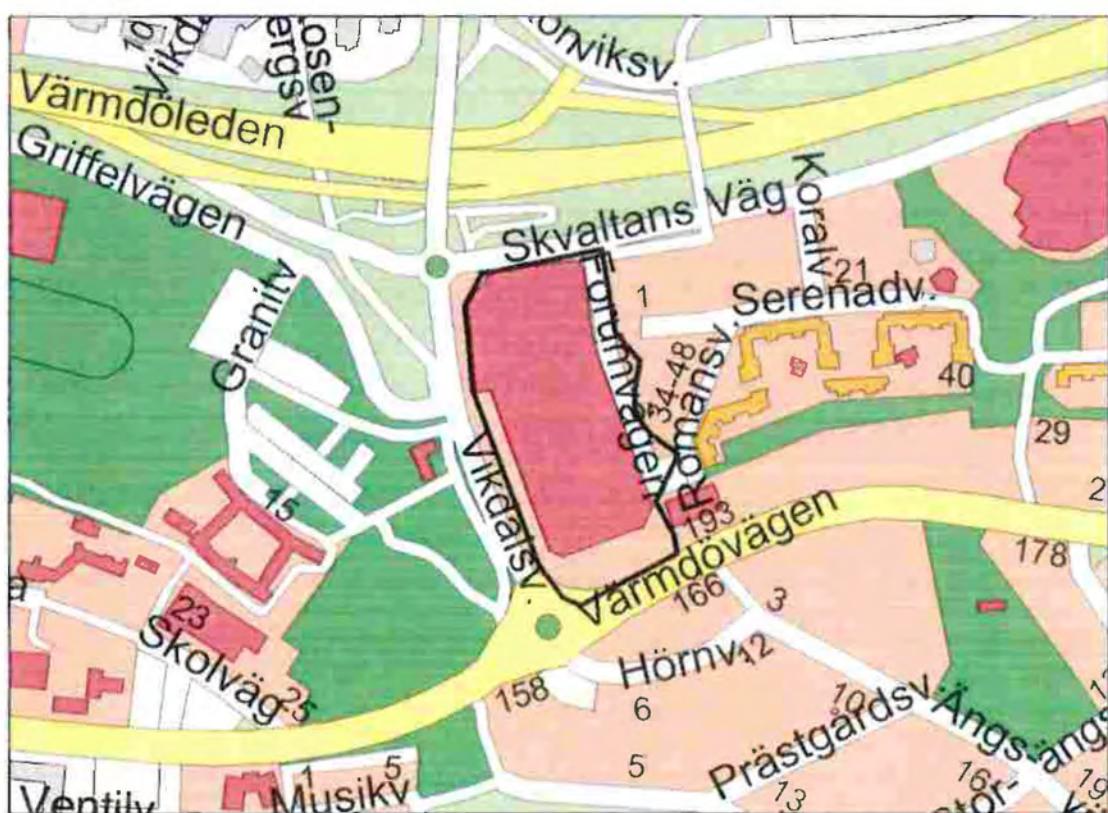
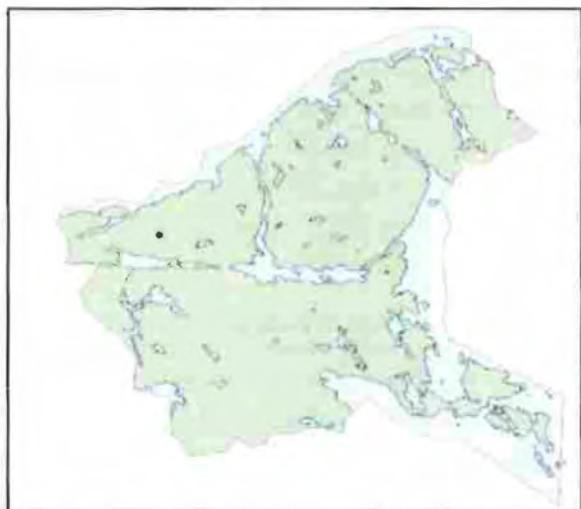
Bilagor

Sökandens skrivelse.

EV



Kartöversikt



EU



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

§ 4

Dnr KFKS 2013/121-214

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:1 i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

Ärendet

Bakgrund

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. Längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltan.

Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ädp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan.

Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbaneutbyggnaden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

60



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sökandens förslag

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (vån. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överläckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.

Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse ivid Nacka forum. En fortätning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslik karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förfäta i närheten av de kommande tunnelbanestationerna för att underlätta att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gangtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gangväg men används sparsamt. Forumvägen är dessutom mycket blåsig och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny bussterminal och en bebyggelsestruktur för området där ca 3 600 bostäder och ca 8 000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtida stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos bestånd där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.

En annan viktigt aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtäning längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla ”forumsidan” samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturredskap m.m. kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en pabyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en malpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens påverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

Ekonомiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-12-16

Bilagor:

Sökandens skrivelse

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EW



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Det är mycket glädjande att ett positivt planbesked kan ges för denna fastighet som rimligen kan få en ny utformning och användning bland annat såsom ett resultat av den beslutade T-bane utbyggnaden. Särskilt positivt är att det verkar finnas utrymme för att ordna studentbostäder där kraven t.ex. på bullernivåer inte behöver ställas lika högt som för mer permanent boende. Mindre positivt är att arbetsplatser konverteras till bostäder och mot bakgrund av att fastigheten gränsar till motorvägen borde det finnas ytor för arbete som kan ställas i ordning.

En nyckelfråga att lösa är var omstigning från bussar till T-bana ska ske den dagen då denna nya infrastruktur är på plats. Om denna ska åga rum vid Forum maste rimligen T-banan och bussarna samordnas vilket kan kräva en hel del ombyggnader. Alternativet är att detta sker vid Järla men då går centrumanläggningen miste om en naturlig resandeström. De kommersiella intressena ska givetvis i hög grad vara delaktiga i finansieringen av denna koppling."

Leif Holmberg (C), Björn Strehlenert (C), Bjarne Hanson (FP) och Birgitta Berggren Hedin (FP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Torget mellan husen vid Nacka Forum borde vara en angenäm plats. Tyvärr är det ett blåshål. De omkringliggande byggnaderna förstärker vindar och gör att det väldigt sällan blir en skön plats att sitta på. Nacka Forum som är en central plats i Nacka borde vara en viktig mötespunkt, inte bara i gallerian utan även i en attraktiv utemiljö.

När nu området ska omplaneras och få kompletterande bebyggelse är det viktigt att atgärder vidtas för att bygga bort blästen och att det skapas en attraktiv grönare utemiljö. Idag domineras sten, men genom att torget får ytterligare grönska kan det bli mer levande. Kanske kan man ange en grönytfaktor som aktörerna sedan får uppfylla med gröna väggar, buskar och träd. När blästen på torget kan minska finns potentialen för Nacka Forum att bli en attraktiv samlingsplats i en framväxande stadskärna."

Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Vi gillar idén på bostäder mot Vikdalsvägen som kan ta hand om den anskrämliga fasaden ovan inlastningen samt ge liv till Vikdalsvägen. Viktigt här är att förstå att Vikdalsvägen kommer att bli en av Nacka stads huvudgator och dess kanter bör noga studeras.

Vi gillar inte förslaget på att bygga in Forumvägen med en park på taket. Forumvägen har potential att bli ett välbehövligt skyddat stadsrum och stråk i det framtida centrala Nacka. Staden byggs med öppna allmänna rum och inte med slutna jättegallerior med enbart kommersiella strävanden. Kanske skulle Forumvägen istället bytas till kommunal mark, kanske skulle den göras mer parklik och inbjudande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



22 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Det är också svårt att diskutera Nacka Forum med omnejd utan att ha koll på den framtida tunnelbanans uppgångar samt därtill kommande bussanslutningar och garage.”

Thomas Josefsson (S), Maria Lähetkangas (S), Björn Strehlenert (C) och Ronald Eriksson (V) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Det finns nu ett första utkast till strukturplan för Västra Sicklahalvön. I detta utkast väcks många frågor men konkreta svar är långt ifrån klara. Det finns många komplicerade och grundläggande strukturfrågor på Västra Sicklahalvön som måste lösas - var ska kommande tunnelbana gå, var ska tunnelbanestationerna och deras uppgångar placeras, hur ska framtidens busslinjer dras, vad ska handa med Saltsjöbanan och tvärspårbanan, hur ska vägnätet se ut, ska Värmdöleden däckas över etc.

Dessa grundläggande strukturer måste åtminstone i stora drag vara klara innan man går vidare med mindre detaljplaner på Västra Sicklahalvön. Nacka säger sig vilja ”bygga stad” men är på väg att bygga en planlös ostrukturerad förort. Arbetet med de större frågorna och med mer detaljerade planer kan i viss mån ske parallellt men all nybyggnation måste vara delar av en sammanhängande, miljöanpassad och allsidig stadsplanering. I detta ärende - liksom i andra liknande ärenden - måste man ha en bild för framtiden, t.ex. var bostäder ska placeras, var det ska vara arbetsplatser, var grön- och fritidsytor ska vara. Idag är det oklart för berörda områden; därfor bör man avvaka med större nybyggnationer tills de grundläggande strukturerna är mer klargjorda och beslutade.”

Thomas Josefsson (S) och Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi har samma grundläggande synpunkter som i föregående ärende 6. Avsaknaden av tillräckligt färdiga planer för den övergripande infrastrukturen är dock inte lika kritisk i föreliggande ärende. Det är främst förslaget till en utbyggnad längs Vikdalsvägen som kan påverkas av var t.ex. den framtida t-banestationen kommer att ligga. Innan detta är klarlagt bör utrymme för en t-baneuppgång reserveras i södra delen av huset längs Vikdalsvägen, kanske också en ”biljetthall” under Vikdalsvägen ihop med nuvarande gangtunnel.

Den framtida trafikmängden på Vikdalsvägen avgör hur mycket buller det blir där och i vilken utsträckning det är lämpligt med bostäder mycket nära Vikdalsvägen.

Trafikmängderna påverkas bl.a. av en bussterminals placering. Men också av Järlaledens framtid och trafikströmmarna i övrigt kring centrala Nacka. Infrastrukturfrågorna måste således få sina svar innan planeringen fortskridet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

EU



2013-12-16

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2013/121-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1, Nacka forum, Vikdalsvägen/Forumvägen på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva möjligheten att bygga nya bostäder och lokaler för verksamheter på fastigheten Sicklaön 151:1 i en planprocess.

Planarbetet ska bedrivas med normalt förfarande med program. Fastigheten ska ingå i program för centrala Nacka. Beslut att anta detaljprogrammet bedöms tidigast kunna fattas hösten 2014.

Sammanfattning

Planenheten mottog i oktober 2013 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 151:1. Föreslagen markanvändning är en blandning av bostäder och handel runt Nacka forum och på byggnadens tak. Planenheten är i det stora hela positiv till förslagen och föreslar att området ska ingå i det pågående arbetet med detaljplanprogram för centrala Nacka. Detta för att området ska kunna planeras som en helhet samt att samtliga delar i förslaget blir genomförda så att en attraktiv stadsmiljö ska kunna skapas i centrala Nacka. Sökandens skrivelse bifogas.

Ärendet

Bakgrund

Nacka forum är beläget mellan Värmdövägen i söder och Skvaltans väg i norr. Centrumet har även fasad och entré mot Vikdalsvägen och Forumvägen. I centrumet finns idag främst handel men även kontor, främst i den högre byggnaden. längs Forumvägen finns två mindre torg, Romanstorget och ett till där en trappa går upp till bostadsbebyggelsen öster om Forum mot Skvaltan.



Gångbro över
Skvaltans väg och
Värmdöleden



Gällande planer

För fastigheten gäller tre detaljplaner och en stadsplan. Två av planerna har pågående genomförandetid till år 2015. Den senare av detaljplanerna (Ädp 405) innehåller mindre justeringar av ursprungsplanen från 2005. Markanvändningen för det aktuella området är centrumverksamheter. På flera ställen föreskriver detaljplanen att vissa områden ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik under överenskomna tider. Områdena markeras med x och z på plankartan, se bild till höger.

Program för centrala Nacka och tunnelbana

Uppdraget att ta fram ett program för centrala Nacka gavs i KSSU 2012-03-26, § 54. Programområdet gränsar till det aktuella planändringsområdet. En annan på senare tid tillkommen planeringsförutsättning är tunnelbana till Nacka. En av stationerna längs med den beslutade sträckningen ligger troligtvis i Nacka forums närområde. Det gör även den



60



planerade nya bussterminalen som behöver komma till i samband med tunnelbaneutbyggnaden.

Sökandens förslag

Fastighetsägaren, Rodamco Nacka Forum, har begärt planändring för att möjliggöra följande förändringar på sin fastighet:

- Ändrad användning i "höghuset" från kontor till bostäder (vän. 8-20) samt en påbyggnad med ytterligare fyra våningar. Totalt ca 55 bostäder.
- Påbyggnad på taket med bostäder i form av radhus ca 7 st. och studentbostäder ca 60-80 st.
- Påbyggnad på västra fasaden längs Vikdalsvägen med flerbostadshus i 8 våningar, ca 50-100 bostäder.
- Framtida överdäckning/inbyggnad av Forumvägen med park på taket och utbyggnad av butiker i gatuplanet.



Skisser på nya entréer från Skvaltans väg respektive Vikdalsvägen (B.AU och Strabag).



(E.U)



Vybild från öst med påbyggnader och vybild från väst med dagens förhållanden.



Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig generellt positiv till en tätare bebyggelse invid Nacka forum. En förtätning i området kan skapa en mer blandad bebyggelse än dagens situation och bidra till en mer stadslik karaktär på området än vad som är fallet idag. Det är dessutom mycket positivt att förtäta i närlheten av de kommande tunnelbanestationslägena för att underlätta att fler resor sker med kollektivtrafik. Dagens miljö runt Forum är storskalig och centrumets fasader är slutna. Strukturen medför även att gångtrafik genom Forum inte är möjlig under hela dygnet. Runt om Forum präglas området av trafikleder för bil- och busstrafik och det är en bullrig miljö på grund av detta. Forumvägen är en gångväg men används sparsamt. Forumvägen är dessutom mycket blasig och saknar i stor utsträckning inslag av grönska.

Planenhetens bedömning är att det aktuella området bör tas med i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka utreds för närvarande stationslägen för tunnelbana, placering av ny busstation och en bebyggelsestruktur för området där ca 3600 bostäder och ca 8000 arbetsplatser bedöms kunna tillkomma. Stora förändringar kommer att ske i området inom en inte alltför lång tid. Rörelsemönstren och flöden av människor kommer med största sannolikhet att ändras och det är viktigt att programmet får se till områdets helhet som framtida stadsdel.

Att nyttja tak och bygga på redan befintliga byggnader är ett smart sätt att förtäta som inte ökar andelen hårdgjorda ytor. Det kan dock vara problematiskt att få till bostadsnära utevistelse för de nya bostäderna. Förslaget redovisar till viss del gröna gårdar på tak som är ett sätt att lösa detta. Planenheten har sett liknande i exempel i t.ex. Almere, Nederländerna i Unibail Rodamcos beständ där. För att förslaget ska kunna realiseras är det viktigt att detta genomförs så att attraktiva boenden skapas i Nacka.

Samtidigt som det är viktigt att få till fler bostäder är det viktigt att arbetsplatserna blir fler och att befintliga utvecklas och placeras i strategiskt bra lägen. Om höghuset ska byggas om till bostäder är det därför viktigt att utreda om dessa arbetsplatser kan lokaliseras i andra byggnader alternativt om en del av höghuset kan byggas om så att centrala Nacka blir en levande stadsdel dygnet runt och att andelen arbetsplatser fortsatt kan vara hög.

EU



En annan viktig aspekt är i vilken ordning och i samband med vilka andra projekt som genomförandet av dessa förslag sker. En förtäning längs Vikdalsvägen är mycket positiv då ett attraktivare stadsrum kan skapas och Vikdalsvägen kan utvecklas till en stadsgata. Att utveckla ”forumsidan” samtidigt som andra sidan av Vikdalsvägen, tillsammans med stadshusets närområde kan vara en samordningsvinst då gaturummet mm kan gestaltas i ett sammanhang. Denna del av förslaget anser planenheten är den viktigaste att genomföra då detta kan påverka den offentliga miljön runt Forum på ett positivt sätt. Tillsammans med en förändring av Forumvägens utformning och gestaltning finns potential att integrera Forum på ett bättre sätt i den stadsstruktur som är önskvärd att skapa. Detta bör prioriteras framför en påbyggnad av taket i kommande planarbete.

Att bygga in hela Forumvägen och därmed göra hela gågatan till en del av shoppingcentret skulle innebära att Forum som byggnadskvarter blir väldigt stort (283 m långt mot Skvaltans väg). Detta kan i sin tur ytterligare begränsa genomströmningen i området och ytterligare ge området karaktären av att vara en anläggning mer än en del i en stad.

Den föreslagna bebyggelsen på Forumvägen längs Forums fasad, i den föreslagna inbyggnaden, kan i sig bidra till en förbättring av miljön och mikroklimatet oavsett om det tillkommer ett tak över eller ej. Men för att faktiskt bli ett livfullare stråk är Forumvägen även beroende av ett större flöde av gångtrafikanter.

Parken på taket är i sig ett spännande förslag som kan bli en målpunkt och en attraktiv miljö. Men inbyggnadens och parkens paverkan på helheten och rörelsemönstren i området bör utredas inom programmet innan frågan om inbyggnad kan avgöras.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

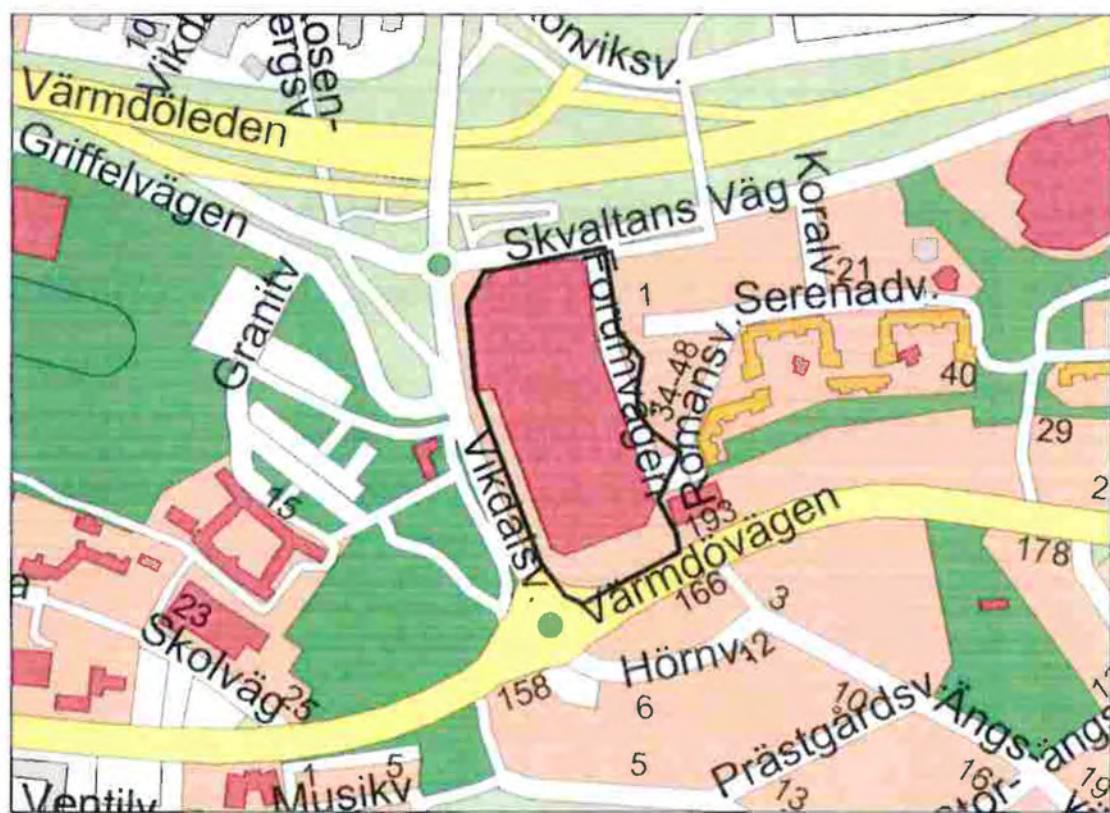
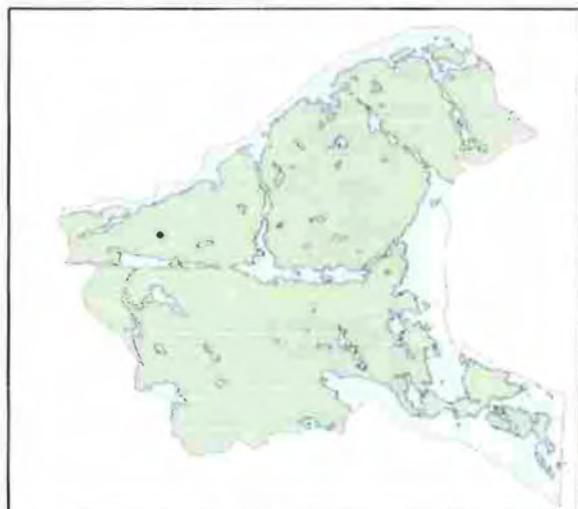
Bilagor

Sökandens skrivelse.

EV



Kartöversikt



EU



2016-02-29

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/153-003

Kommunstyrelsen

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

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

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

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



- bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer

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

I Ärendet

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

2 Syfte

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

3 Beslutsfattare och beslutsprocess

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

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

3.1 Beredning av ärendet

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



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

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

4 Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

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

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

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

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

4.1 Fastigheter av strategisk betydelse

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

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

EV



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

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

4.2 Fastigheter som inte är av strategisk betydelse

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

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

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

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

(EU)



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

5 Förvärv av fastigheter

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

6 Principer för prissättning vid överlåtelser eller upplåtelse

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

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

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

6.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

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

EU



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

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

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

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

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

6.2 Avgåld vid tomträttsupplåtelse

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

EU



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

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

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

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

6.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

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

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

EU



7 Val av byggherre/aktör

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

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

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

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

8 Metoder vid försäljning eller upplåtelse

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

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

8.1 Anbudsförfarande

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



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

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

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

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

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

8.2 Direktanvisning

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

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



Olika vägledande motiv för när direktanvisning bör användas som metod vid försäljning eller upplåtelse av kommunala fastigheter föreslås i programmet. Skäl för direktanvisning kan vara att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad eller att kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till en byggherres mark. Det kan också handla om fastigheter där kommunen har ställt mycket projektspecifika krav på exempelvis gestaltning, innovationsaspekter, inpassning i terräng, möjligheten att lösa bullerkav eller andra tekniska lösningar. Att annat motiv till direktanvisning kan vara att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande till exempel på grund av den på fastigheten pågående verksamheten. Det kan exempelvis röra sig om välfärdsfastigheter där kommunen bedömer att ett öppet anbudsförfarande skulle kunna påverka verksamheten på ett negativt sätt. Direktanvisning kan också vara lämpligt om kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen, såsom ett särskilt intressant eller innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering. Ett annat skäl kan vara en markbytesaffär eller att anvisningen av mark bidrar till ökad mångfald, avseende exempelvis aktörer på bostadsmarknaden, inom välfärdsområdet eller avseende upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Direktanvisning kan också behövas för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo. Exempelvis kan kommunen med anledning av det avtal med bland andra staten där kommunen åtagit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030 behöva direktanvisa mark för att upprätthålla takten och tempot i stadsbyggandet i syfte att fullgöra sina åtaganden enligt ingångna avtal.

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

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

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

EU



9.1 Villkor som alltid ska ställas

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

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

Gröna värden

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

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

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

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

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

Gestaltning

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

60



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

Vidare föreslås att utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

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

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

Varierade upplåtelseformer

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

Bebyggelse inom viss tid

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

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

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



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

9.2 Situationsanpassade villkor

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

Låg boendekostnad

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

Sociala boenden

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

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

² 4 kap. 11 § PBL

³ Särskilt beslut punkten 23

GU



Praktikanter och lärlingar i byggskedet

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

10 Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

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

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

10.1 Riktlinjer för markanvisning

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

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

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

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



10.1.1 Markanvisning och markanvisningsavtal

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

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

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

10.1.2 Beslut om markanvisning

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

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

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

6 U



10.1.3 Villkor vid markanvisning

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

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

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

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

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

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



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

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

10.2 Riktlinjer för exploateringsavtal

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

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

10.2.1 Definition av exploateringsavtal

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

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

10.2.2 Syfte med exploateringsavtal

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

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

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

⁷ 1 kap. 4 § PBL



10.2.3 Processen och utgångspunkter för exploateringsavtal

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

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

I samband med att planarbete startar tecknas ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploateren. Utgångspunkten är att de som har nytta av planen ska betala framtagande av denna och de utredningar som behöver tas fram i samband med planläggningen. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med självkostnadsprincipen och därfor svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller. I de fall där exploateren inte varit inblandad i planprocessen eller där planavtal av annat skäl inte ingåtts, debiteras planavgift i samband med att bygglov ges. Avgiften följer då kommunens vid var tid gällande taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster.

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

10.2.4 Utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar

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

10.2.5 Medfinansiering av infrastruktur till Nacka

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

⁸ 6 kap. 40-42 §§ PBL

EV



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

10.2.6 Marköverlåtelser

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

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

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

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

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

10.2.7 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

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

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

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

¹⁰ 4 kap. 3 a § ExpL

(EU)



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

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

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

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

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

II Bilaga

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

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

EU



PROGRAM för markanvändning

med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

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

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

I. Inledning

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

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

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

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

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

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

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

Diarientnummer
KFKS 2016/153-003

Fastställd/senast uppdaterad
2016-04-18

Beslutsinstans
Kommunfullmäktige

Ansvarigt politiskt organ
Kommunstyrelsen

Ansvarig processägare
Fastighetsdirektören och
stadsbyggnadsdirektören

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

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

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

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

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

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

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

2.2 Fastigheter som inte är av strategisk betydelse

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

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

3. Förvärv av fastigheter

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

Marköverståtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlätelse eller upplåtelse

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

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

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

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

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

4.2 Avgäld vid tomträttsupplåtelse

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

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

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

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

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

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

5. Val av byggherre/aktör

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

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

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

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

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

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

6.1 Anbudsförfarande

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

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

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

6.2 Direktanvisning

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

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

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

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

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

7.1 Villkor som alltid ska ställas

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

Gröna värden

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

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

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

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

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

Gestaltning

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

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

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

Varierade upplåtelseformer

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

Bebyggnelse inom viss tid

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

7.2 Situationsanpassade villkor

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

Låg boendekostnad

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

Sociala boenden

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

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

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

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

8.2 Villkor vid markanvisning

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

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

8.3 Redovisning av överväganden

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

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

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

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

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

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

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

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

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

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

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

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelser

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

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

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

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

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

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

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

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

10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

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



29 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 95

Dnr KFKS 2014/179-219

Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploater inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och att utgångspunkten för detta ska vara de riktlinjer som redovisas i ärendet.

Ärende

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploator uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal. För aren fram till 2020 reduceras beloppen i en fallande skala. För det befintliga fastighetsbeståndet kan bidrag tillkomma genom särskild förhandling.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringenhetens tjänsteskrivelse den 15 april 2014

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Stefan Saläng (FP) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till följande förslag.

"Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploater inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och att utgångspunkten för detta ska vara de riktlinjer som redovisas i ärendet."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		EU



29 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

"Vi ser detta som riktlinjer för hur medfinansieringen ska gå till och vad som ska vara utgångspunkten i förhandlingar med exploaterna. Det innebär att man kan göra avsteg både uppåt och nedåt om det finns särskilda skäl för detta inom respektive område."

Vi vill också markera att detta beslut kan komma att justeras ju närmare färdigställandet av tunnelbanan vi kommer. Vi förutsätter att kommunstyrelsen får en kontinuerlig redovisning av hur avtalet om medfinansiering fortskrider.

I grunden tycker vi att det rimligt att exploaterna bidrar till tunnelbanan på det sätt som här beskrivs. Stora värden skapas i anslutning till den nya tunnelbanan, då är det också rimligt att de som får nya värden är med och betalar en del av kostnaderna."

Carl-Magnus Greninger (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

"Vi socialdemokrater tycker att det är en vettig idé att exploaterna får delta i medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan. Vi anser dock att det är oansvarigt att kommunens ränteutgifter ska finansieras genom försäljning av var gemensamt ägda kommunala mark. Nacka har väldigt lite egen kommunal mark, även om de borgerliga politikerna försöker pasta motsatsen, Nacka behöver den marken."

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

"Miljöpartiet motsätter sig att kommunens markförsäljning ska täcka de beräknade räntekostnaderna på 180 miljoner kronor. Ånda sedan bestämmelsen om skyddet av den kommunala förmögenheten förändrades år 1991, har Nackas styrande hallit en lag kommunalskatt genom att successivt sälja ut kommuninnehavarnas gemensamma egendom. Miljöpartiet anser att investeringar över tid till 100 % ska finansieras med skatteintäkter, dvs. att "rädda mun efter matsäcken"."

- - - > -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		EU



2014-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1-201

Kommunstyrelsen

Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att samliga exploater i västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka enligt tabell 2 och övriga förutsättningar i denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploater uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater i västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal. För åren fram till 2020 reduceras beloppen i en fallande skala. För det befintliga fastighetsbeståndet kan bidrag tillkomma genom särskild förhandling.

Ärendet

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun (nedan kallad kommunen), Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-03 § 28. Avtalet benämns nedan Tunnelbaneavtalet.

EV



Inledning

I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolningen växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjlighet att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Spårkapaciteten i tunnelbanan utnyttjas under högtrafik i stort sett maximalt redan idag. Tunnelbanan är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm och är hårt belastad i de centrala delarna. Vid störningar uppstår lätt överbelastningar. Effekterna av att Stockholm växer syns också på bostadsmarknaden. I länet finns en brist på bostäder.

Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sälunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt.

En tunnelbaneutbyggnad i denna omfattning möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka sker med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum. Slutlig sträckning avgörs inom ramen för planlägningsarbetet.

Kommunens åtaganden

Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari) i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Kommunen ska betala ut de 850 miljoner kronorna som ett årligt bidrag till tunnelbanan mellan åren 2016 och 2025. Kommunen ska själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030. Av dessa bostäder ska 8 200 bostäder ha tillkommit på västra Sicklaön senast år 2025. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Kommunen ska verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Kommunen ska göra en tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden, genom att erlägga 200 miljoner kronor år 2020 och 133 miljoner kronor år 2021. Under förutsättning att kommunen uppfyller sina åtaganden återbetalar Staten 166,5 miljoner kronor år 2025 och 166,5 miljoner kronor år 2030. Förskotterade medel betalas dock under alla omständigheter ut av Staten till berörd part senast 2035. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Utöver detta har kommunen en målsättning att skapa minst 10 000 nya arbetsplatser till 2030.

EU



Tidplan

Tabell 2: Kungsträdgården = Gullmarsplan/Söderort och Kungsträdgården - Nacka

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planering *												
Detaljplaner/Järnvägsplan												
Tillståndsprövn vattenverksamhet												
Upphandling/utbyggnad												
Trafikstart												Cirka 2025

* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Bild från Bilaga 3, Tidplan för projektet, vilken utgör bilaga till Deltprojektavtal – tunnelbana till Nacka och Gullmarksplan/Söderort, vilken utgör bilaga till Huvudavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling

Justering av tidplanen kan komma att ske till följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndsprocesser samt övriga rättsprocesser.

Medfinansiering från exploater på västra Sicklaön

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploater på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förråta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 2. För projektet Danvikshem avslutades förhandlingarna innan nyår och för Kvarnholmen finns ett ramavtal sedan tidigare. För studentbostäderna i Alphyddan är tomträttsavgälden bestämd sedan tidigare. Dessa tre projekt med 2 380 bostäder behöver därför inte bidra med ytterligare finansiering till infrastrukturen. Medfinansiering kan därför tas ut av minst 10 000 arbetsplatser och cirka 11 120 bostäder.

Tabell 2 – Medfinansiering från exploater på västra Sicklaön

Bostadsräntor/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresränter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Kontor	1 000 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Eftersom kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploaterna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas

EV



2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

Exploatörerna ska till kommunen erlägga belopp enligt Tabell 2 senast 30 dagar efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft. Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

Nivå för medfinansiering från exploitörer är beräknat utifrån att kommunen ska få in 850 miljoner kronor. Vidare ska kommunens markförsäljning täcka räntekostnaderna som beräknas till 180 miljoner kronor. Bostadsrätter som tillkommer på markanvisad kommunal mark ska även medfinansieras enligt Tabell 2 i samma utsträckning som bostadsrätter och ägarlägenheter som tillkommer på privat mark. En snittlägenhet på västra Sicklaön antas bli cirka 75 kvm stor, vilket ger 100 kvm BTA/lägenhet. För kontor antas en arbetsplats vara cirka 15 kvm BTA och för handel cirka 50 kvm/BTA. Kommunen vill främja tillkomsten av hyresrätter på kommunal och privatägd mark, varför hyresrätter bidrar med en lägre summa än bostadsrätter. Medfinansiering från hyresrätter på kommunal mark sker via del av tomträttsavgälden.

I Nacka strand finns två befintliga kontorshus som ska konverteras till bostadsrätter. Bebyggelsen är befintlig, men även detta projekt tar del av de fördelar som tunnelbaneutbyggnaden och förtäningen av västra Sicklaön medför. Då bebyggelsen är befintlig är det dock skäligt att de betalar en lägre summa. Även eventuella kommande projekt där det blir aktuellt att konvertera befintliga byggnader till bostäder på västra Sicklaön ska medfinansieras enligt Tabell 2 tillämpas. Förutsättningar för kontor och handel förbättras på västra Sicklaön med bättre kollektivtrafik, ökad befolkningsmängd och därmed ökad omsättning. Kommunen vill främja tillkomsten av handel på västra Sicklaön för en levande stadsdel, varför de bidrar med en lägre summa än kontorsbebyggelse. Det är främst olika kommersiella lokaler i bottenvåningarna på bostadsfastigheter som avses.

Exploitörer som medfinansierar i tidigt skede är med och delar risken med kommunen om projektet av någon anledning inte skulle fullföljas. Kommunen avser att fatta ett beslut angående återbetalning om kommunen har fått in mer medfinansiering från exploitörerna än vad som har betalats ut enligt Tunnelbaneavtalet.

Medfinansiering från befintliga fastighetsägare

Nytan av tunnelbana till Nacka är ju stor även för det befintliga beståndet av fastigheter på Västra Sicklön. I samband med detaljplanläggning av mark i nära anslutning till tunnelbaneuppgångar finns möjligheter att forma lösningar som starkt bidrar till att öka värdet i det befintliga fastighetsbeståndet. Det är då naturligt att hitta förhandlingslösningar som gör att det ekonomiska värdet av den ökade nyttan också direkt kan bidra till kommunens medfinansiering av tunnelbanan. Detta bidrag blir då utöver det som normalt

(-U)



ingår i fastighetsägarens/exploaterörens ansvar att vara med att bekosta utbyggnaden av allmänna platser etc inom planområdet.

Exploateringsbidrag för yttre infrastruktur

Utöver de åtgärder som krävs på kommunens allmänna anläggningar på grund av utbyggnaden av tunnelbanan kommer åtgärder på de allmänna anläggningarna att krävas på grund av den ökade befolkningsmängden som de 13 500 tillkommande bostäderna samt 10 000 nya arbetsplatser bidrar med. Infrastrukturåtgärder som är direkt kopplade till ett stadsbyggnadsprojekt ska finansieras via gatukostnader som regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtal. De infrastrukturåtgärder som är till nytta för fler än ett stadsbyggnadsprojekt eller programområde ska finansieras via ett exploateringsbidrag för yttre infrastruktur som tas ut från samtliga exploaterörer på västra Sicklaön. Exploateringenheten utreder underhand vilken nivå exploateringsbidraget för yttre infrastruktur ska läggas på och vilka projekt som ska bekosta vilken åtgärd.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt föreslagen nivå enligt Tabell 2 kommer kommunen att få in cirka 850 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbanan från exploaterörerna, förutsatt att 13 500 bostäder och minst 10 000 nya arbetsplatser tillkommer på västra Sicklaön. Försäljning av kommunal mark avses täcka kostnaderna för kommunens ränteutgifter. Merparten av exploaterörernas medfinansiering kommer att betalas ut till kommunen efter 2018. De årliga bidragen till utbyggnaden av tunnelbanan betalas ut mellan år 2016 och 2025, varför kommunen sannolikt kommer att behöva förskottera pengar de första åren. Medfinansiering från exploaterörerna enligt Tabell 2 ska räknas upp med hänsyn till förändringen i KPI från januari 2013, vilket är samma uppräkning som ska ske enligt tunnelbaneavtalet. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

e U

§ 1 ÖVERLÄTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX], att vid överlätelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlätelse införa följande bestämmelse.

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

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

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

Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden enligt denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vite enligt denna bestämmelse ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Vid överlätelse av Exploateringsområdet eller fastighet om avstyckats från Exploateringsområdet ska Bolaget snarast efter det att överlätelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlätelsehandlingen.

Exploatören ska tillse att köparen ställer säkerhet, som Kommunen godkänner, för det rätta fullgörandet av Köparens skyldigheter enligt detta avtal säkerhet. I annat fall ska exploitören svara för de kostnader som kan uppstå. Motsvarande ansvar ska åvila varje efterföljande köpare.

EU

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring mellan Nacka och SLL för upphöjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring för upphöjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2015 (KFKS 2015/342-224) att den fortsatta planeringen i området kring Nacka station i Sickla ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp vid Nacka station och att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen skapas med utrymme för fordon, fotgängare och cyklister, med en utformning som stärker de stadsmässiga kvaliteterna i området.

Eftersom Saltsjöbanan och fastigheten där spåren idag ligger ägs av Stockholms läns landsting (SLL) har en avsiktsförklaring tagits fram i samarbete mellan Nacka kommun och SLL. Den beskriver att parterna är överens om att upphöjningen av Saltsjöbanan ska genomföras. Vidare beskriver den övergripande hur arbetet ska organiseras samt hur kostnader ska fördelas inledningsvis tills ett genomförandeavtal är framtaget. Samtliga kostnaderna beskrivna i avsiktsförklaringen rymms inom redan beslutad projektbudget.

Ärendet

Under arbetet med detaljplaneprogrammet för Planiaområdet i Sickla framkom det att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen behövdes för att möjliggöra ett bättre trafikflöde i området. Samt för att knyta samman den framtida exploateringen norr om Värmdövägen med resten av Sickla. För att också bryta den barriär som Saltsjöbanans spår skapar i dagsläget, behöver den framtida passagen göras skild i plan. Därför behövs här en upphöjning av Saltsjöbanan, med en utformning som stärker de stadsmässiga kvaliteterna i området. Under mars 2015 redovisade en förstudie att en upphöjning var möjlig att genomföra. Kommunfullmäktige tog i juni 2015 (KFKS 2015/342-224) ett inriktningsbeslut om att den fortsatta planeringen i Sickla ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp vid Nacka station. Under hösten 2015 startade detaljplanearbetet för projektet och under augusti 2016



var detaljplanen ute på samråd och efter det har Nacka kommun och fastighetsägaren för Saltsjöbanan, SLL, inlett ett närmare arbete. Ett resultat av detta arbete är denna avsiktsförklaring, som beskriver att parterna är överens om att upphöjningen av Saltsjöbanan ska genomföras. Avsiktsförklaringen primära funktion är att ligga till grund för ett inriktningsbeslut hos SLL, rörande att upphöjningen ska genomföras.

Avsiktsförklaringens innehåll beskriver att upphöjningen bör uppföras så snart som möjligt, för att kopplingen ska kunna underlätta trafiksituationen i samband med kommande bostadsbyggnationer och ledningsarbeten i Sickla. Samtidigt bör byggnationen i största möjligaste utsträckning inte försämra nuvarande kollektivtrafiksitus i området. Genomförandet ska vidare planeras för att inte försvåra för tunnelbaneutbyggnaden eller för SLLs pågående upprustning av Saltsjöbanan. För att hantera dessa förutsättningar i det fortsatta arbetet är parterna överens om en organisation för projektet som också beskrivs i avsiktsförklaringen.

Avsiktsförklaringen beskriver även ramarna för det framtida ägande av upphöjningen samt för markytan som tillskapas därunder genom att upphöjningen byggs. Slutligen beskrivs hur kostnader initialt ska fördelas mellan parterna, till dess att ett genomförandeavtal är framtaget.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom det är Nacka kommun som önskar att upphöjningen av Saltsjöbanan genomförs så kommer kommunen initialt stå för majoriteten av kostnaderna. Samtliga kostnaderna beskrivna i avsiktsförklaringen är medräknade och ingår redan i beslutad projektbudget i kommunens stadsbyggnadsprojekt upphöjningen av Saltsjöbanan.

Konsekvenser för barn

Ärendet föranleder inte några konsekvenser för barn.

Bilagor

Avisktsförklaring avseende Saltsjöbanans upphöjning vid Nacka station.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef
Exploateringsenheten

Fredrik Lidberg
Projektledare
Exploateringsenheten

AVSIKTSFÖRKLARING AVSEENDE SALTSJÖBANANS UPPHÖJNING VID NACKA STATION

Mellan AB Storstockholms Lokaltrafik, org.nr 556013-0683 ("SL"), genom Trafiknämnden inom Stockholms läns landsting, org.nr 232100-0016 ("TN") och Nacka kommun, org.nr 212000-0167 ("Kommunen") nedan kallat Kommunen, träffas följande avsiktsförklaring.

§ 1 PARTSFÖRHÅLLANDEN

Enligt beslut i landstingsfullmäktige och SL:s styrelse har TN uppdragits att svara för all förvaltning av SL:s tillgångar och avtal samt att i alla hänseenden företräda och rättshandla åt SL. Detta förvaltningsuppdrag ger TN samma befogenheter som SL.

1.1 SL och TN kallas i det följande var för sig och gemensamt för "SL".

1.2 SL och Kommunen kallas i det följande var för sig "Part" och gemensamt för "Parterna".

§ 2 BAKGRUND

I syfte att förbättra trafikflödena i Sicklaområdet samt möjliggöra för förtäring av byggnationen i området kring den kommande tunnelbaneentrén, vill Kommunen tillskapa en planskild korsning mellan Planiavägen och Värmdövägen under Saltsjöbanan. Detta i form av en upphöjning av Saltsjöbanan vid nuvarande Nacka station, nedan kallad **Järnvägsanläggningen**, mellan Sickla bro och korsningen Värmdövägen-Gamla Värmdövägen. Järnvägsanläggningen ska möjliggöra för busstrafik att kunna passera under Saltsjöbanan samt ska möjliggöra för att utrymmet under den upphöjda delen av Saltsjöbanan kommer kunna utformas som verksamhetslokaler. För kartbild se Bilaga 1.

§ 3 AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna förklrar enligt denna avsiktsförklaring avsikten att gemensamt fortsätta utreda och planera för att Järnvägsanläggningen ska genomföras och att Parterna i sin fortsatta verksamhet kommer att beakta tillskapandet av Järnvägsanläggningen. Kommunens intresse är att Järnvägsanläggningen bör tillskapas så snart som möjligt, i syfte att underlätta bostadsbyggande samt för att underlätta trafiksituationen under kommande byggtider. Båda Parters intresse är att säkerställa att byggnationen av nya tunnelbanan inte försvaras. SLs intresse är att pågående upprustning av Saltsjöbanan inte försvaras. Båda parter önskar att i största möjligaste utsträckning tillhandahålla en väl fungerande kollektivtrafik för resenärer i Nacka och Värmdö under byggnationen av Järnvägsanläggningen.

§ 4 KRAV OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Järnvägsanläggningen utgörs, översiktligt beskrivet, av en brokonstruktion som innebär att Saltsjöbanan höjs upp jämfört med nuvarande läge. Två nya kopplingar skapas under banan, en enbart för fotgängare och cyklister och en för samlig trafik. Målsättningen är att utrymmet som tillskapas under bron ska kunna användas för fristående lokaler. Järnvägsanläggningen ska utformas så att den klarar dubbelspår och i enlighet med SLs regelverk för Saltsjöbanan och inom de ramarna bör kostnadseffektiva lösningar sökas och utredas. Nuvarande hållplats Nacka station på Saltsjöbanan avses utgå vid tillskapandet av Järnvägsanläggningen.

Kommunen svarar för finansieringen av Järnvägsanläggningen, under § 7 exemplifieras aktiviteter och ekonomiskt ansvar under planeringsfasen.

Principen för ägandet av den färdiga Järnvägsanläggningen ska vara att SL äger och har rådighet över BEST-anläggningen och tillkommande spårbärande byggnadsverk som SL behöver för att bedriva järnvägstrafik. Principen för kostnader för Järnvägsanläggningen är att Kommunen står för samtliga kostnader samt att SL inte får några framtida kostnader på grund av upphöjningen. Kommunen måste säkerställa att SL ges rätt att på ett enkelt sätt underhålla konstruktionen och att SL inte ska vara ansvariga att betala någon ersättning till framtida hyresgäster på grund av till exempel evakuering vid underhåll av spåranläggning och konstruktion.

SL äger idag järnvägsfastigheten som anläggningen är belägen inom. Fastigheten avses även i framtiden tillhöra SL men kan genom fastighetsbildning urholkas av en eller flera 3D-fastigheter eller 3D-utrymmen för den volym som utgörs av lokaler under upphöjningen. Avsikten är att de aktuella volymerna ska ingå i en eller flera av kommunen ägda fastigheter och att denna fråga ska hanteras i kommande genomförandeavtal.

Ersättningen för aktuell lokalvolym ska hanteras i kommande genomförandeavtal. En värdering av de planerade lokalerna under upphöjningen är genomförd och ska tas med vid beräkningen som ska ligga till grund för en eventuell ersättning för lokalvolymen till SL. Vidare ska kostnaden för tillskapandet av lokalerna tas med vid beräkningen. Driftansvar kommer att specificeras i framtida driftsavtal.

§ 5 ORGANISATION

Projektet organiseras i ett inledande skede med en projektgrupp som leds av representant från respektive Part. Projektgruppen samordnas och leds av SL:s programledning och Kommunens områdesprojektkchef. Projektet som helhet styrs av en gemensam styrgrupp som inkluderar representanter från respektive Part samt representant från förvaltningen utbyggd tunnelbana. Se Bilaga 2. Organisationen kan löpande komma att justeras för att bättre anpassas till projektets framdrift.

§ 6 GENOMFÖRANDEAVTAL

Genomförandet av Järnvägsanläggningen är villkorat av att ett genomförandeavtal mellan Parterna upprättas, se även § 8. Genomförandeavtalet ska bl.a. reglera omfattning, kostnadsfördelning, Kommunens respektive SLs åtaganden, utförande part och tidplan, ersättningstrafik under byggtiden och ägandeförhållanden för den färdiga Järnvägsanläggningen och för utrymmet under den upphöjda delen av Saltsjöbanan.

Parterna är medvetna om att giltigheten av ett genomförandeavtal förutsätter att Parternas respektive beslutsprocess följs.

§ 7 KOSTNADER

Parterna är överens om att kostnader för arbeten inom ramen för denna avsiktsförklaring ska fördelas enligt följande:

Kommunen svarar för finansieringen av Järnvägsanläggningen. För kommande planeringsfas omfattar det, men är ej begränsat till, följande

- Samtliga utredningar som har en direkt koppling till Järnvägsanläggningen, såsom utredningar för genomförandet och utredningar för ersättningstrafik
- Framtagande av järnvägsplan och detaljplan med tillhörande handlingar
- Erforderliga tillstånd och prövningar
- Projektering av Järnvägsanläggningen
- Granskning av utredningar och projektering

Kostnaden för planeringsfasen för Järnvägsanläggningen, som i sin helhet bekostas av Kommunen, har preliminärt beräknats till 7,2 Mkr. Överskridanden av det beloppet bekostas av Kommunen. Utöver de 7,2 Mkr bekostar Kommunen planeringen av de kommunala åtgärderna invid Järnvägsanläggningen, exempelvis gatorna under Järnvägsanläggningen. Parterna ska i det fortsatta gemensamma arbetet fördela arbetsuppgifterna med syfte att få ett effektivt genomförande av planeringsfasen. Parterna ska vara transparenta i sina ekonomiska prognoser för det arbetet.

Därtill noterar Parterna följande: Vid sidan av kostnaderna för planeringsfasen enligt ovan, och i enlighet med inom Stockholms läns landsting tidigare fattade beslut avseende Saltsjöbanans upprustning (del av Program Slussen), utredning Stomlinje söderort (inom ramen för ospecifierade objekt) och Övergripande utredningar till befintligt system FUT (delinvesteringar till följd av Stockholmsöverenskommelsen) svarar SL för kostnaderna avseende

- Utredningar avseende kapacitets/standardhöjande åtgärder för Saltsjöbanan
- Utredningar avseende möjlighet till framtid utvecklingsmöjligheter för Saltsjöbanan och Tvärbanan
- Övergripande utredningar gällande resenärspåverkan under byggskedet gällande platsen i stort, kopplat till tunnelbaneavtalet

§ 8 UPPHÖRANDE/KOMMANDE AVTAL

Avsiktsförklaringen upphör att gälla när Parterna har träffat genomförandeavtal avseende Järnvägsanläggningen. Har parterna inte senast två år från parternas undertecknande av denna avsiktsförklaring träffat ett genomförandeavtal eller överenskommit om en förlängning av denna tidsfrist upphör avsiktsförklaringen per automatik att gälla och ingen Part ska – oavsett skälet till att genomförandeavtalet inte kom till stånd – i sådan situation ha rätt till ersättning av motparten för ”förgäveskostnader” eller liknande kostnad eller skada.

§ 9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till denna avsiktsförklaring ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

§ 10 ÖVERLÅTELSE

2017-05-29

AVSIKTSFÖRKLARING

Part får inte överläta sina rättigheter eller skyldigheter enligt denna avsiktsförklaring utan den andre partens godkännande.

§ 11 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av denna avsiktsförklaring ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och med Stockholms tingsrätt som första instans om inte annat följer tvingande lag.

§ 12 GILTIGHET OCH IKRAFTTRÄDANDE

Denna avsiktsförklaring börjar gälla från och med dagen för undertecknandet av båda Parter och under förutsättning

att landstingsstyrelsen i Stockholms läns landsting senast den 31 december 2017 beslutat att ingå avsiktsförklaringen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Denna avsiktsförklaring har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Stockholm den

Nacka den

För AB Storstockholms Lokaltrafik

För Nacka kommun

.....
Caroline Ottosson

Förvaltningschef, Trafikförvaltningen

.....
Lena Dahlstedt

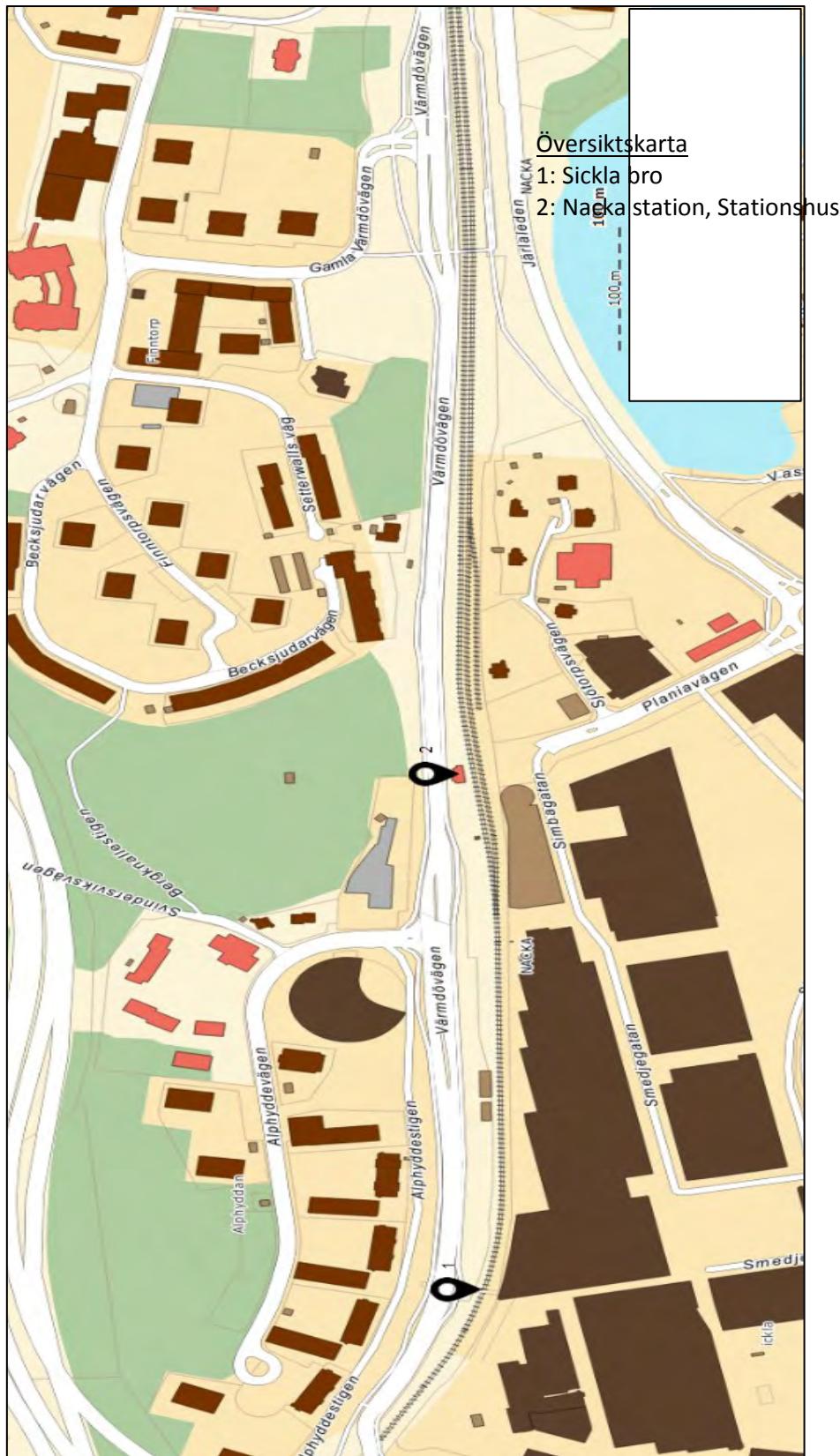
Kommundirektör, Nacka kommun

.....
Mats Gerdau

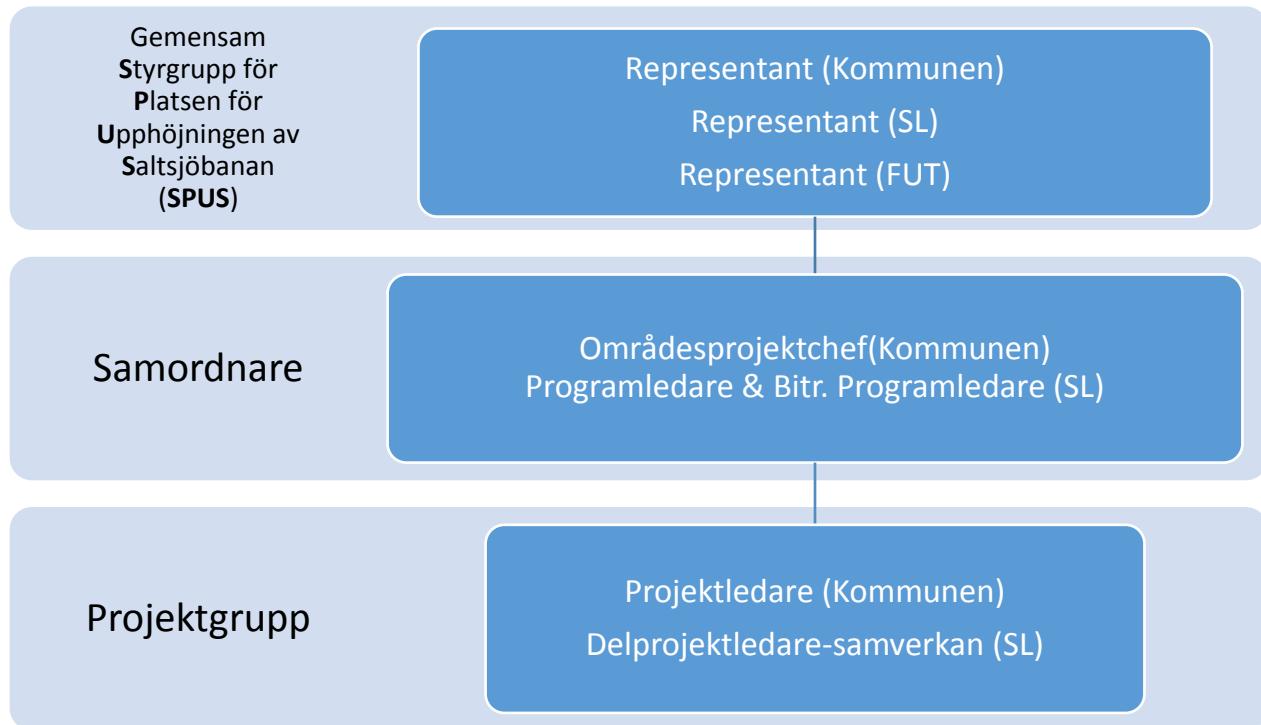
Kommunstyrelsens ordförande, Nacka kommun

Bilagor: 1 Översiktskarta, 2 Organisationsskiss

Bilaga 1 – Översiktskarta.



Bilaga 2 – Organisationsskiss.



Kommunstyrelsen

Ramavtal med Atrium Ljungberg AB för del av Planiaområdet, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

Sammanfattning

Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden. Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploater) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna för framför allt Sodafabriken.

Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelser, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploaterörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även markanvisning av kommunal mark till exploateren inom stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Atlasvägen samt en målsättning om att anvisa den mark som frigörs under Saltsjöbanans upphöjning till exploateren.

Exploateren ansvara för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken. Exploateren ska för nyttan av de allmänna anläggningarna som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlägga ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploateren ska erlägga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.



Ärendet

Ett program för Planiaområdet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016 med förslag på ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker, utbyggd infrastruktur och en upphöjning av Saltsjöbanan. Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet (Plania mellan) med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Byggnaderna ska i möjligaste mån anpassas till den befintliga terrängen inom området Sodafabriken samtidigt som gaturummet blir tydligare och gårdsmiljöer för de boende kan skapas. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploater) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna avseende framför allt Sodafabriken som utgör en del av Planiaområdet. Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelser, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploaterens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även två markanvisningar.

Förslag till ramavtal reglerar huvudsakligen följande frågor:

- Detaljplanering av Sodafabriken kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i startpromemoria som inleder planarbetet. Framtagande av startpromemoria sker när detta ramavtal är beslutat och undertecknat av båda parter.
- Kommunen avser att överläta sin del av området för Sodafabriken som utgör kvartersmark i kommande detaljplan till exploateren för marknadspolis genom att låta marken värderas av minst två oberoende värderingsmän.
- Mark inom området som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark ska exploateren överläta till kommunen utan ersättning.
- Kommunen ansvara för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder och Exploateren bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar.
- Kommunen avser att markanvisa den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen till exploateren till ett marknadsmässigt pris om 19 000 kr/kvm ljus BTA genom en direktanvisning som regleras vidare i ett kommande markanvisningsavtal.
- Kommunens målsättning är att direktanvisa mark som skapas under Saltsjöbanans upphöjning till exploateren utan ersättning, under förutsättning att kommunen erhåller marken från AB Stockholms Lokaltrafik utan ersättning.
- Exploateren kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014.
- Exploateren ska erlägga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.



- Explotören ansvara för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken.
- Explotören ska för nyttan av de allmänna anläggningarna som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlägga ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr/kvm BTA bostad och lokal som tillskapas inom området på exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler.
- Kommunen och exploatören är överens om att fri upplåtelseform gäller för ny bebyggelse inom Sodafabriken.
- Explotören ska ersätta kommunen för faktiskt arbete med detaljpaneläggning och för arbete som hör till genomförande av detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Explotören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten på kvartersmark och för de allmänna anläggningarna inom området för Sodafabriken. För nyttan av de allmänna anläggningarna som kommunen bygger ut utanför området erlägger exploatören ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr/kvm BTA bostad och lokal som tillskapas inom området på exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler. Explotören erlägger dessutom 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.

För markanvisning av kommunal mark i stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen ska kommunen avtala med exploatören om ett marknadsmässigt pris om 19 000 kr/kvm ljus BTA. Målsättningen är att anvisa mark som skapas under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören utan ersättning under förutsättning att kommunen erhåller marken från AB Stockholms Lokaltrafik utan ersättning.

Konsekvenser för barn

Området för Sodafabriken bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn genom nya förskoleavdelningar och ett nytt attraktivt bostadsområde i närhet till skola och idrottsområde.

Bilagor

Ramavtal Planiaområdet, Sodafabriken, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115.4 m fl samt del av Sickalön 76:1 och 40:12

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef
Exploteringsenheten

Daniel Mellgren
Projektledare
Exploteringsenheten

RAMAVTAL

§1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Atrium Ljungberg AB, org.nr 556175-7047, nedan kallad Explotören, träffas följande ramavtal avseende exploatering av fastigheterna Sicklaön 115:1, Sicklaön 115:4, Sicklaön 117:1, Sicklaön 117:2, Sicklaön 117:17, del av Sicklaön 76:1 och del av Sicklaön 40:12.

§2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Den 24 oktober 2016 § 299 antogs Program för Planiaområdet av Kommunstyrelsen, nedan kallat Programmet, se bilaga 1. Syftet med programmet är att bidra till skapandet av en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. Arbetet utgår från visionen ”Nära och nyskapande” som beslutades den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) som har följande exemplifiering:

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

Inom Programmet föreslås totalt ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker, utbyggd infrastruktur och en upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka station. Programmet ska vara vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt.

Följande målområden för Planiaområdet anges i Programmet:

- En attraktiv och hållbar stadsmiljö
- Ett sammanvävt trafiknät (barriärfritt)
- Ett område för rekreation, lek och möten
- En långsiktig hållbar dagvattensituation
- En grön stad med starka ekologiska samband
- Kulturbyggnader och andra kulturhistoriska spår blir en tillgång för området.

I samband med att Programmet togs upp i kommunstyrelsen framhölls en tydlig politisk vilja att skapa en förbindelse för fordon mellan Planiavägen och Värmdövägen. Kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen angavs som en grundförutsättning för den tillkommande exploateringen i området och för beslutet om Programmet.

Under 2014/2015 togs en förstudie fram avseende upphöjning av Saltsjöbanan. Förstudien visade på att det går att genomföra en stadsmässig upphöjning av Saltsjöbanan för att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Förstudien beskriver hur en upphöjning kan komma att genomföras och de kostnader som det medför. Med förstudien som underlag tog

kommunfullmäktige i juni 2015 ett inriktningsbeslut om att höja upp Saltsjöbanan och att en förutsättning för upphöjningen är medfinansiering av projektet från berörda fastighetsägare i området. Nu pågår ett detaljplanearbete för Saltsjöbanans upphöjning med utgångspunkt från den startpromemoria som beslutats av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 oktober 2015. Samråd har skett mellan den 1 augusti - 12 september 2016. Framtagande av systemhandling har pågått under våren 2016. Nästa planeringsskede är att upprätta en järnvägsplan tillsammans med detaljplaneförslaget under 2017, i ett så kallat samordnat planförfarande. Trafikförvaltningen (SL) ansvarar för framtagande av järnvägsplan. Byggnation planeras påbörjas under 2020.

För stadsbyggnadsprojekt inom Sickla Köpkvarter har parterna ingått avtal med varandra sedan tidigare. Ett exploateringsavtal mellan parterna upprättat år 2008 innehåller åtaganden som berörs av detta ramavtal.

§3 OMRÅDE

Ramavtalet omfattar det område som anges med gulstreckad linje på bifogad karta, se bilaga 2, benämnt Området. Inom Området finns Exploatörens fastigheter Sicklaön 115:1, Sicklaön 115:4, Sicklaön 117:1, Sicklaön 117:2, Sicklaön 117:17 och del av Sicklaön 76:1 som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik samt del av Kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Området ingår i Programmet.

Ramavtalet omfattar även två markanvisningar gällande stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen samt markområde som friläggs då upphöjningen av Saltsjöbanan genomförs, se vidare §11 och bilaga 5. Projekt Upphöjning av Saltsjöbanan ligger inom Programmet och projekt Gillevägen-Atlasvägen angränsar till det.

§4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därmed:

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Området
- Ange förutsättningar för eventuella marköverlåtelser och markbyten, servitut, ledningsrätter
- Ange principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal
- Fastställa principer för Exploatörens och Kommunens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar

Till avtalet hör följande bilagor:

Bilaga 1	Karta över Programmet
Bilaga 2	Karta över Området
Bilaga 3	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
Bilaga 4	Beslut om exploaterors medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka
Bilaga 5	Karta över områden för markanvisning
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

§5 GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft från och med dagen för båda parters undertecknande samt har godkänts av styrelsen för Atrium Ljungberg AB vid styrelsemöte den 12 september 2017.

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte avtalet godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun senast den 31 december 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

§6 DETALJPLANELÄGGNING

För Området kommer en eller flera nya detaljplaner att tas fram. Detaljplaneläggningen ska ske i enlighet med av Kommunen framtagna riktlinjer så som exempelvis dagvattenpolicy, grönytefaktor, parkeringstal med flera. Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i startpromemoria (start-PM) som inleder planarbetet för respektive ny detaljplan. Framtagande av start-PM sker när detta ramavtal är beslutat och undertecknat av båda parter.

Enligt Programmet ska följande förutsättningar gälla för Området:

Inom området föreslås ca 600 nya bostäder och 6 förskoleavdelningar. Byggnaderna ska anpassas till den befintliga terrängen i möjligaste mån samtidigt som gaturummet blir tydligt och gårdsmiljöer för de boende kan skapas. Inom Området är Explotören huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

§7 GESTALTNINGSPROGRAM

Parallelt med planarbete för Området kommer Kommunen i samråd med Explotören ta fram gestaltningsprinciper som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Ett gestaltningsprogram ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I kommande exploateringsavtal ska Explotören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Kommunen har för avsikt att koppla viten till detta i kommande exploateringsavtal. Mindre avvikeler från gestaltningsprogrammet medges enbart om Kommunen godkänner ändringen. Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

§8 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglar processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen förutsätter att exilotrör delar Kommunens ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

§9 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Kommunen avser att överläta sin del av Området som utgör kvartersmark i kommande detaljplan/er till Explotören för marknadspris genom att låta marken värderas av minst två oberoende värderingsmän. Detta kommer att regleras i ett kommande avtal mellan parterna. Vid denna tidpunkt

är det oklart hur stor del av Områdets östra del som kommer att exploateras. Det kommer att klargöras under detaljplaneprocessen.

Vid värdering ska fördelning av byggrätter ske utifrån den andel av den totala yta kvartersmark inom Området som varje part bidrar med. Varje part får motsvarande andel av Områdets totala BTA byggrätt.

Mark inom Området som i kommande detaljplan/er utgör allmän platsmark ska Explotören överläta till Kommunen utan ersättning då de allmänna anläggningarna är utbyggda, vidare detaljer regleras i kommande exploateringsavtal. Explotören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Kommunen ska ansvara för och bekosta drift- och underhåll av anläggningar som upplåts med servitut för allmänheten.

Försäljning av kommunal mark ska ske enligt Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, se bilaga 3.

§10 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar vidare för ansökan om ledningsrätt för samtliga kommunala- och allmänna ledningar som krävs för exploateringens genomförande.

Explotören bekostar samtliga fastighetsrätsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Explotören ansöker om och bekostar fastighetsrätsliga åtgärder inom kvartersmark inom Området.

§11 MARKANVISNINGAR

Markanvisning av kommunal mark ska ske enligt Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, se bilaga 3.

Stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen

Angränsande till Programmet finns stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen, se bilaga 5. KSSU antog start-PM den 11 augusti 2015 för projektet. Inom projektet föreslås komplettering med nya flerbostadshus, ca 100 bostäder, och aktiva bottenvåningar utmed Gillevägen ska också prövas. Anpassning till terräng, natur- och kulturvärden är viktiga frågor i planarbetet. Angöring, parkering samt utformning av den intilliggande gatan Gillevägen ska även studeras. Hänsyn ska tas till befintlig boendemiljö i närliggande fastigheter. Inom det område som avses planläggas äger Explotören mark i områdets västra del och Kommunen äger marken i områdets östra del. Kommunen avser anvisa sitt markområde till Explotören till marknadsmässigt pris genom en direktanvisning som kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal mellan parterna. Parterna är överens om ett pris om 19 000 kr/kvm ljud BTA, ett medelvärde av två oberoende värderingar. Kommunen avser starta detaljplanearbetet för projektet när detta ramavtal har beslutats och undertecknats av båda parter.

Mark som frigörs under upphöjningen av Saltsjöbanan

Inom Programmet pågår ett planeringsarbete för att åstadkomma en upphöjning av Saltsjöbanan vilket nämns i avtalets § 2 och § 14. Järnvägsanläggningen för Saltsjöbanan är belägen på en fastighet som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik. I och med ny planläggning och upphöjning av Saltsjöbanan frigörs mark (se bilaga 5) under spåren där lokaler kan byggas. Marken förutsätts överlätas från AB Storstockholms Lokaltrafik till Kommunen då upphöjningen är genomförd, troligtvis som 3D-fastighet. Kommunens målsättning är att direktanvisa mark för kommersiella utrymmen som skapas under Saltsjöbanan till Explotören utan ersättning. Detta under förutsättning att Kommunen erhåller marken från AB Storstockholms Lokaltrafik utan ersättning. Direktanvisningen kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal mellan parterna. Explotören och Kommunen är överens om att marken under Saltsjöbanan ska bebyggas med lokaler för ändamål såsom kultur, handel, restaurang/café och liknande. Parterna ska sedan tillsammans definiera vilka utrymmen som är lämpliga för olika typer av lokaler i syfte att uppnå en gemensam vision om ett stadsmässigt och intressant stråk. Vidare utredning ska avgöra huruvida del av utrymmet under Saltsjöbanan ska anläggas även med cykelparkering samt om Kommunen avser äga dessa utrymmen. Det är av stor vikt för Kommunen att nya lokaler och utrymmet under Saltsjöbanan har en gestaltning som stärker de stadsmässiga kvaliteterna i området och bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Gestaltningen av lokaler och utrymmet under Saltsjöbanan kommer att utredas i kommande planläggning.

§12 MARKFÖRORENINGAR

Mark som överläts eller upplåts av Kommunen eller Explotören ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

§13 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddraget i avtalet innebär att Explotören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan, se bilaga 4.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Explotörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 1 och 2 nedan.

Tabell 1 - Medfinansiering från exploater på västra Sicklaön

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

För kontor beräknas medfinansiering för utbyggnaden av tunnelbanan enligt Tabell 2.

Tabell 2 - Kontor enligt separat trappa

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	300	450	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000
Rabatt	15%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013. Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt Tabell 3.

Tabell 3 – Reducerad medfinansiering

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1 och 2:
2016	80%
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Ersättning avser nyskapad utökad byggrätt och/eller konvertering av kontor till bostäder enligt ny detaljplan inom Explotatörens fastigheter.

Under förutsättning att tunnelbanaprojektet (Staten) återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploater som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

§14 MEDFINANSIERING AV SALTSJÖBANANS UPPHÖJNING

Att skapa en förbindelse för fordon mellan Planiavägen och Värmdövägen är en tydlig politisk vilja i Kommunen. En förstudie avseende upphöjning av Saltsjöbanan har tagits fram. Förstudien visade på att det går att genomföra en stadsmässig upphöjning av Saltsjöbanan för att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Förstudien beskriver hur en upphöjning kan komma att genomföras och de kostnader som det medför. Med förstudien som underlag tog kommunfullmäktige 15 juni 2015 ett inriktningsbeslut om att fortsätta med planeringen av området kring Nacka station och att utgångspunkt för fortsatt planering av området ska vara att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen skapas samt att en förutsättning för upphöjningen är medfinansiering av projektet från berörda fastighetsägare i området. Kommunen och Trafikförvaltningen håller på att upprätta ett genomförandeavtal mellan parterna som reglerar förutsättningarna rörande upphöjningen av Saltsjöbanan.

Upphöjningen av Saltsjöbanan innebär stor förbättring för flöden mellan målpunkter på båda sidor om Värmdövägen. Nya stråk leder till bland annat nya gångvägar, cykelvägar och till hållplatser för kollektivtrafiken. Den nya lösningen skapar en miljö med attraktiva offentliga rum av hög kvalitet och

stadsmässighet som innebär att området vid Sickla-Plania bättre kan konkurrera med andra stadsdelcentra i Storstockholm. Exploatörer inom Programområdet kommer att ta del av de fördelar som upphöjningen av Saltsjöbanan medför med ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom Programområdet ska därför medfinansiera upphöjningen av Saltsjöbanan beroende på antal bostäder som planeras enligt programmet.

Exploatören ska erlägga 57 miljoner kronor till Kommunen som bidrag för utbyggnad av upphöjningen av Saltsjöbanan under förutsättning att detaljplan som tas fram för Området vinner laga kraft. Beloppet är angivet i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivet belopp justeras i förhållande till förändring i entreprenadindex från januari 2015. Beloppet ska erläggas till Kommunen kvartalsvis under 4 år med första betalning som ska ske vid byggstart för Saltsjöbanans upphöjning. Om detaljplan vinner laga kraft efter byggstart för Saltsjöbanans upphöjning så sker första betalningen vid tidpunkt för laga kraftvunnen detaljplan.

§15 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är som regel huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis gator och parker.

För kommande utbyggnad av Området gäller följande: Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar utanför Området inklusive allmänna anläggningar som Planiavägen och Järlaleden. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom Området och dessa ska lämnas över till Kommunen efter genomfört projekt.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningarna som Kommunen bygger ut utanför Området erlägga ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr per BTA¹ bostad och lokal som tillskapas inom Området på Exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler. Exploateringsbidraget avser utbyggnad i den omfattning som beskrivs i Programmet. Utbyggnaden ska samordnas med Exploatörens utbyggnad av Området i möjligaste mån. Totalsumman för exploateringsbidrag samt betalningstidpunkt fastställs i samband med detaljplanens antagande i exploateringsavtalet.

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler innebär att den gemensamma infrastrukturen såsom gator, gång- och cykelvägar m m kan behöva åtgärdas genom om- och nybyggnation för att anpassas till det nya nyttjandet inom utbyggda Området. Förändring av befintliga anläggningar kan komma att ske under detaljplanläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplanläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen. De allmänna anläggningarna skall vidare uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard tar sin utgångspunkt i Teknisk handbok.

Tillståndsbedömning ska utföras på konstruktioner och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen, eller är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella

¹ BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga krav är uppfyllda.

§16 MOMSKOSTNAD

Där Exploatören utför anläggningar på allmän plats inom Området som lämnas över till Kommunen, se §15, ska Exploatören ha rätt att få tillbaka återvunnen moms på utfört arbete, inom vad som är möjligt med gällande lagstiftning. Återbetalning ska ske löpande och utan dröjsmål.

§17 DAGVATTEN

En förutsättning för den tillkommande bebyggelsen i Området är att en långsiktigt hållbar dagvattensituation skapas inom området för Programmet, handelsområdet och Alphyddan/Finntorp. Efter att ett flertal alternativa lösningar utretts tog Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 beslut om att planera för en reningsbassäng i Kyrkviken.

Exploatering inom Området ska inte medföra att statusen för recipienterna försämras. Målet är att i samband med förtäring och ombildning av befintliga områden genomföra åtgärder som medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartersmark. Förureningshalterna i dagvattnet ska minimeras, vilket kan åstadkommas genom användning av icke förorenade tak- och fasadmaterial. En dagvattenutredning behöver utföras i samband med detaljplaneläggningen för att utreda hur dagvattenhanteringen inom det specifika området ska hanteras. Kommunen kommer att studera möjlighet till öppen dagvattenhantering inom Området i kommande detaljplanearbete.

Dagvatten som härrör från andra delar av Planiaområdet planeras ledas in genom Områdets södra del för att sedan ledas vidare till Kyrkviken för att renas. Hanteringen av detta externa dagvatten inom Området ska samordnas med exploatörens hantering av Områdets interna dagvatten. En möjlighet är att dagvatten i denna del av Området sker i en så kallad öppen dagvattenanläggning. Hur dagvattenhanteringen ska se ut får studeras vidare i kommande detaljplanearbete. Exploatören ska inte bekosta merkostnader som orsakas av hanteringen av detta externa dagvatten inom området.

§18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlägga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka Vatten och Avfall AB. Bolaget ansvarar för kommunens vatten och avloppsanläggningar vad det gäller förvaltning, drift och underhåll.

§19 UPPLÅTELSEFORMER

Kommunen och Exploatören är överens om att fri upplåtelseform gäller för ny bebyggelse inom Området.

§20 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med avtal, detaljplaneläggning inkl. utredningar, projektering, upphandling, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de

allmänna anläggningarna. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande stimpriser. Kostnaderna kommer regleras närmare i planavtal samt respektive exploateringsavtal. Ersättning ska erläggas mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

§21 SAMORDNING OCH STÖRNINGAR

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplan/er, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan. Exploatören ska minimera störningar på omgivningen och ska samordna sina arbeten med Kommunens och andra exploatörers omkringliggande projekt.

§22 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

I det fall Exploatören avser att överlåta mark till andra företag kommer sådana överlåtelser vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal och kommande exploateringsavtal. Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas till annan part. Viten kommer att kopplas till fullgörandegarantin, se bilaga 6, Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal).

§23 AVBRYTANDE AV PLANARBETE

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbeten eller häva och säga upp detta ramavtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för Exploatörens fastigheter inom Området ska antas eller vinna laga kraft. Om detaljplanarbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader, vilket vidare kommer att regleras i planavtal.

§24 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal skall upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

Exploateringsavtal upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar mer detaljerat.

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av bankgaranti eller likvärdig garanti som Kommunen godkänner.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av sina fastigheter inom Området med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Markanvisningsavtal ska upprättas för de områden som direktanvisas och överläts till Exploatören.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå detta ramavtal.

§25 TIDIGARE AVTAL

I exploateringsavtalet för Sickla Köpkvarter (KFKS 2008/624-050), som tecknades mellan parterna 2008-12-09, återfinns följande formulering i avtalets § 11:

"I samband med att exploatören ikläder sig ett finansieringsansvar enligt denna paragraf ska Atrium LjungbergGruppen befrias från bidrag till gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplanläggning och en framtida exploatering av byggrätter på sina fastigheter öster om Planiavägen (Sicklaön 115:1 och 117:17) och vid Gillevägen (Sicklaön 265:5)."

Parterna är överens om att ovanstående stycke härmed utgår från exploateringsavtalet. Exploatören kommer därmed kunna åläggas kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplanläggning och en framtida exploatering av byggrätter på fastigheterna Sicklaön 115:1, 117:17 och 265:5. I övrigt gäller avtalet för Sickla köpkvarter med oförändrat innehåll.

§26 TVIST

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

§27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§28 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

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

Nacka den

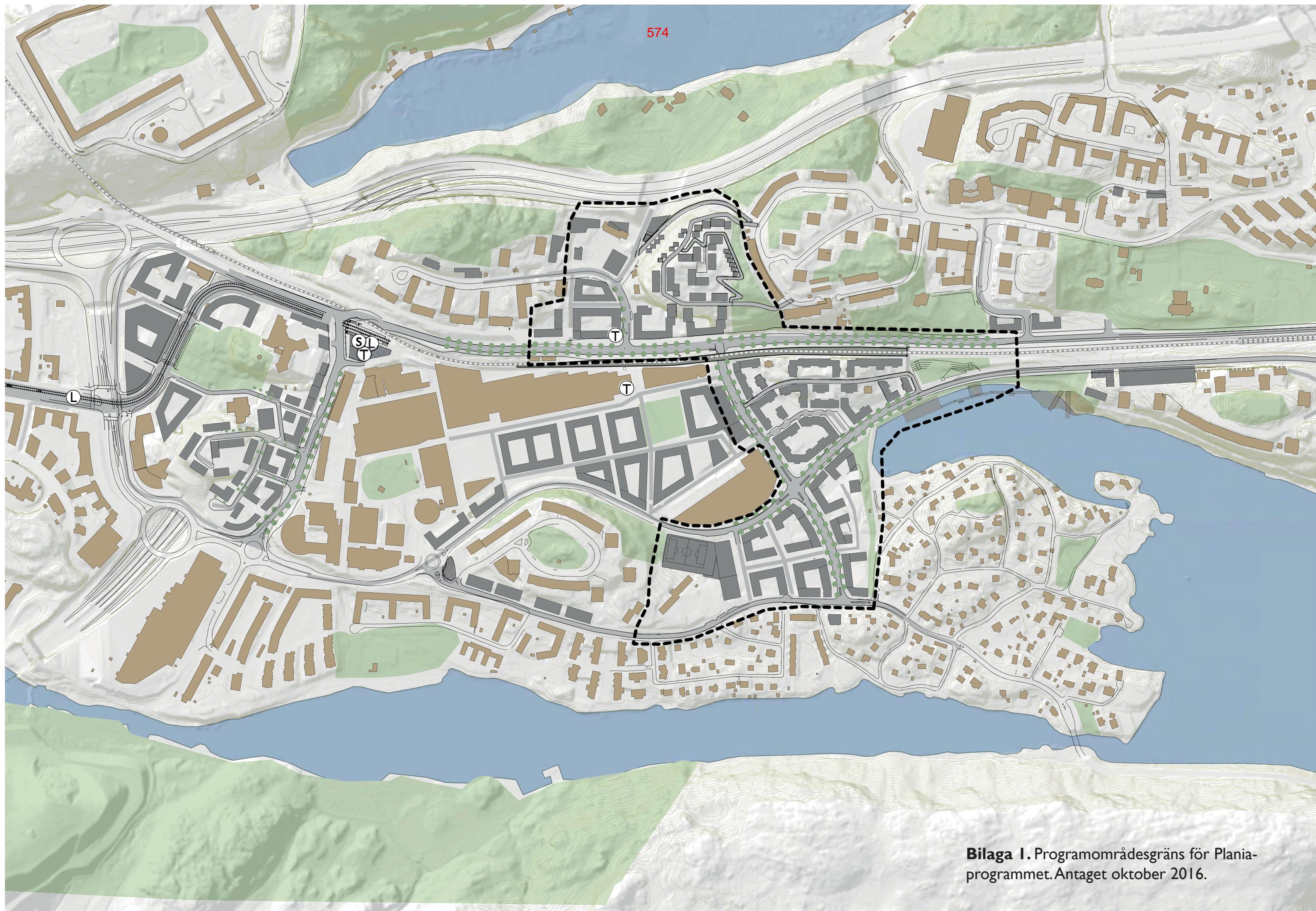
Nacka den

För Nacka kommun

För Atrium Ljungberg AB

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Crichton
Exploateringschef



Bilaga 2 – Karta över Området

Preliminär avgränsning



PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

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

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

I. Inledning

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

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

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

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

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

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

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

Diarienummer
KFKS 2016/153-003

Fastställd/senast uppdaterad
2016-04-18

Beslutsinstans
Kommunfullmäktige

Ansvarigt politiskt organ
Kommunstyrelsen

Ansvarig processägare
Fastighetsdirektören och
stadsbyggnadsdirektören

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

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

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

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

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

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

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

2.2 Fastigheter som inte är av strategisk betydelse

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

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

3. Förvärv av fastigheter

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

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlätelse eller upplåtelse

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

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

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

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

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

4.2 Avgäld vid tomträtsupplåtelse

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

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

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

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

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

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

5. Val av byggherre/aktör

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

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

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

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

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

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

6.1 Anbudsförfarande

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

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

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

6.2 Direktanvisning

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

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

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

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

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

7.1 Villkor som alltid ska ställas

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

Gröna värden

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

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

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

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

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

Gestaltning

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

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

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

Varierade upplåtelseformer

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

Bebyggnelse inom viss tid

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

7.2 Situationsanpassade villkor

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

Låg boendekostnad

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

Sociala boenden

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

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

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

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

8.2 Villkor vid markanvisning

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

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

8.3 Redovisning av överväganden

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

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

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

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

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

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

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

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

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

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

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

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelser

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

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

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

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

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

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

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

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

10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

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



29 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 95

Dnr KFKS 2014/I-201

Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploater i omvästra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och att utgångspunkten för detta ska vara de riktlinjer som redovisas i ärendet.

Ärende

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater i omvästra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal. För åren fram till 2020 reduceras beloppen i en fallande skala. För det befintliga fastighetsbeståndet kan bidrag tillkomma genom särskild förhandling.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 15 april 2014

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Stefan Saläng (FP) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till följande förslag.

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploater i omvästra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och att utgångspunkten för detta ska vara de riktlinjer som redovisas i ärendet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



29 april 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi ser detta som riktlinjer för hur medfinansieringen ska gå till och vad som ska vara utgångspunkten i förhandlingar med exploaterorna. Det innebär att man kan göra avsteg både uppåt och nedåt om det finns särskilda skäl för detta inom respektive område.

Vi vill också markera att detta beslut kan komma att justeras ju närmare färdigställandet av tunnelbanan vi kommer. Vi förutsätter att kommunstyrelsen får en kontinuerlig redovisning av hur avtalet om medfinansiering fortskrider.

I grunden tycker vi att det rimligt att exploaterna bidrar till tunnelbanan på det sätt som här beskrivs. Stora värden skapas i anslutning till den nya tunnelbanan, då är det också rimligt att de som får nya värden är med och betalar en del av kostnaderna.”

Carl-Magnus Greninger (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi socialdemokrater tycker att det är en vettig idé att exploaterna får delta i medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan. Vi anser dock att det är oansvarigt att kommunens ränteutgifter ska finansieras genom försäljning av vår gemensamt ägda kommunala mark. Nacka har väldigt lite egen kommunal mark, även om de borgerliga politikerna försöker påstå motsatsen. Nacka behöver den marken.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Miljöpartiet motsätter sig att kommunens markförsäljning ska täcka de beräknade räntekostnaderna på 180 miljoner kronor. Ända sedan bestämmelsen om skyddet av den kommunala förmögenheten förändrades år 1991, har Nackas styrande hållit en låg kommunalskatt genom att successivt sälja ut kommuninnehåvärarnas gemensamma egendom. Miljöpartiet anser att investeringar över tid till 100 % ska finansieras med skatteintäkter, dvs. att ”rädda mun efter matsäcken”.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2014-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1-201

Kommunstyrelsen

Exploatörernas medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att samtliga exploater inom västra Sicklaön ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka enligt tabell 2 och övriga förutsättningar i denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

En tunnelbanelinje ska byggas ut till Nacka. Kommunen har åtagit sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploater uppföra ca 13 500 bostäder på västra Sicklaön samt ett internt mål om att 10 000 nya arbetsplatser ska tillkomma på västra Sicklaön. Bebyggelsen ska vara färdigställd senast under år 2030. Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan. Beloppen fastställs i samband med tecknande av exploaterings- eller markanvisningsavtal. För åren fram till 2020 reduceras beloppen i en fallande skala. För det befintliga fastighetsbeståndet kan bidrag tillkomma genom särskild förfhandling.

Ärendet

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun (nedan kallad kommunen), Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 2014-02-03 § 28. Avtalet benämns nedan Tunnelbaneavtalet.



Inledning

I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolkningen växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjlighet att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.

Spårkapaciteten i tunnelbanan utnyttjas under högtrafik i stort sett maximalt redan idag. Tunnelbanan är det mest utnyttjade färdmedlet i Stockholm och är hårt belastad i de centrala delarna. Vid störningar uppstår lätt överbelastningar. Effekterna av att Stockholm växer syns också på bostadsmarknaden. I länet finns en brist på bostäder.

Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sålunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta utvecklas på ett positivt sätt.

En tunnelbaneutbyggnad i denna omfattning möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka sker med stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Centrum. Slutlig sträckning avgörs inom ramen för planläggningsarbetet.

Kommunens åtaganden

Kommunen ska bidra med 850 miljoner kronor i 2013 års prisnivå (januari) i medfinansiering av utbyggnad av tunnelbana. Kommunen ska betala ut de 850 miljoner kronorna som ett årligt bidrag till tunnelbanan mellan åren 2016 och 2025. Kommunen ska själv eller genom annan markägare/bostadsexploater uppföra cirka 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030. Av dessa bostäder ska 8 200 bostäder ha tillkommit på västra Sicklaön senast år 2025. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antas från och med 2014. Kommunen ska verka för att nya detaljplaner, som möjliggör utbyggnad av tunnelbanan, antas och vinner laga kraft i enlighet med tidplan. Kommunen ska göra en tidig inbetalning/förskottering av medel för tunnelbaneutbyggnaden, genom att erlägga 200 miljoner kronor år 2020 och 133 miljoner kronor år 2021. Under förutsättning att kommunen uppfyller sina åtaganden återbetalar Staten 166,5 miljoner kronor år 2025 och 166,5 miljoner kronor år 2030. Förskotterade medel betalas dock under alla omständigheter ut av Staten till berörd part senast 2035. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Utöver detta har kommunen en målsättning att skapa minst 10 000 nya arbetsplatser till 2030.



Tidplan

Tabell 1: Kungsträdgården - Gullmarsplan/Söderort och Kungsträdgården - Nacka

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Planering *												
Detaljplaner/Järnvägsplan												
Tillståndsprövn vattenverksamhet												
Upphandling/utbyggnad												
Trafikstart												Cirka 2025

* Avser t.ex. Förstudie, Fördjupad förstudie, Systemhandling och Bygghandling

Bild från Bilaga 3. Tidplan för projekten, vilken utgör bilaga till Delpunktavtal – tunnelbana till Nacka och Gullmarksplan/Söderort, vilken utgör bilaga till Huvudavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

Justering av tidplanen kan komma att ske till följd av processer i anslutning till besvär/överklagande i samband med plan- och tillståndsprocesser samt övriga rättsprocesser.

Medfinansiering från exploater på västra Sicklaön

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön. Västra Sicklaön definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploater på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplanläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploater inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 2. För projektet Danvikshem avslutades förhandlingarna innan nyår och för Kvarnholmen finns ett ramavtal sedan tidigare. För studentbostäderna i Alphyddan är tomträttsavgälden bestämd sedan tidigare. Dessa tre projekt med 2 380 bostäder behöver därför inte bidra med ytterligare finansiering till infrastrukturen. Medfinansiering kan därför tas ut av minst 10 000 arbetsplatser och cirka 11 120 bostäder.

Tabell 2 – Medfinansiering från exploater på västra Sicklaön

Bostadsräntor/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresräntor	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Kontor	1 000 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Eftersom kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploaterna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas



2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

Exploatörerna ska till kommunen erlägga belopp enligt Tabell 2 senast 30 dagar efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft. Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

Nivå för medfinansiering från exploitörer är beräknat utifrån att kommunen ska få in 850 miljoner kronor. Vidare ska kommunens markförsäljning täcka räntekostnaderna som beräknas till 180 miljoner kronor. Bostadsrätter som tillkommer på markanvisad kommunal mark ska även medfinansiera enligt Tabell 2 i samma utsträckning som bostadsrätter och ägarlägenheter som tillkommer på privat mark. En snittlägenhet på västra Sicklaön antas bli cirka 75 kvm stor, vilket ger 100 kvm BTA/lägenhet. För kontor antas en arbetsplats vara cirka 15 kvm BTA och för handel cirka 50 kvm/BTA. Kommunen vill främja tillkomsten av hyresrätter på kommunal och privatägd mark, varför hyresrätter bidrar med en lägre summa än bostadsrätter. Medfinansiering från hyresrätter på kommunal mark sker via del av tomträttsavgälden.

I Nacka strand finns två befintliga kontorshus som ska konverteras till bostadsrätter. Bebyggelsen är befintlig, men även detta projekt tar del av de fördelar som tunnelbaneutbyggnaden och förtätningen av västra Sicklaön medför. Då bebyggelsen är befintlig är det dock skäligt att de betalar en lägre summa. Även eventuella kommande projekt där det blir aktuellt att konvertera befintliga byggnader till bostäder på västra Sicklaön ska medfinansiering enligt Tabell 2 tillämpas. Förutsättningar för kontor och handel förbättras på västra Sicklaön med bättre kollektivtrafik, ökad befolkningsmängd och därmed ökad omsättning. Kommunen vill främja tillkomsten av handel på västra Sicklaön för en levande stadsdel, varför de bidrar med en lägre summa än kontorsbebyggelse. Det är främst olika kommersiella lokaler i bottenvåningarna på bostadsfastigheter som avses.

Exploitörer som medfinansierar i tidigt skede är med och delar risken med kommunen om projektet av någon anledning inte skulle fullföljas. Kommunen avser att fatta ett beslut angående återbetalning om kommunen har fått in mer medfinansiering från exploitörerna än vad som har betalats ut enligt Tunnelbaneavtalet.

Medfinansiering från befintliga fastighetsägare

Nyttan av tunnelbana till Nacka är ju stor även för det befintliga beståndet av fastigheter på Västra Sicklön. I samband med detaljplanläggning av mark i nära anslutning till tunnelbaneuppgångar finns möjligheter att forma lösningar som starkt bidrar till att öka värdet i det befintliga fastighetsbeståndet. Det är då naturligt att hitta förhandlingslösningar som gör att det ekonomiska värdet av den ökade nyttan också direkt kan bidra till kommunens medfinansiering av tunnelbanan. Detta bidrag blir då utöver det som normalt



ingår i fastighetsägarens/exploaterörens ansvar att vara med att bekosta utbyggnaden av allmänna platser etc inom planområdet.

Exploateringsbidrag för yttre infrastruktur

Utöver de åtgärder som krävs på kommunens allmänna anläggningar på grund av utbyggnaden av tunnelbanan kommer åtgärder på de allmänna anläggningarna att krävas på grund av den ökade befolkningsmängden som de 13 500 tillkommande bostäderna samt 10 000 nya arbetsplatser bidrar med. Infrastrukturåtgärder som är direkt kopplade till ett stadsbyggnadsprojekt ska finansieras via gatukostnader som regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtal. De infrastrukturåtgärder som är till nytta för fler än ett stadsbyggnadsprojekt eller programområde ska finansieras via ett exploateringsbidrag för yttre infrastruktur som tas ut från samtliga exploaterörer på västra Sicklaön. Exploateringenheten utreder underhand vilken nivå exploateringsbidraget för yttre infrastruktur ska läggas på och vilka projekt som ska bekosta vilken åtgärd.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt föreslagen nivå enligt Tabell 2 kommer kommunen att få in cirka 850 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbanan från exploaterörerna, förutsatt att 13 500 bostäder och minst 10 000 nya arbetsplatser tillkommer på västra Sicklaön. Försäljning av kommunal mark avses täcka kostnaderna för kommunens ränteutgifter. Merparten av exploaterörernas medfinansiering kommer att betalas ut till kommunen efter 2018. De årliga bidragen till utbyggnaden av tunnelbanan betalas ut mellan år 2016 och 2025, varför kommunen sannolikt kommer att behöva förskottera pengar de första åren. Medfinansiering från exploaterörerna enligt Tabell 2 ska räknas upp med hänsyn till förändringen i KPI från januari 2013, vilket är samma uppräkning som ska ske enligt tunnelbaneavtalet. Eventuella kostnadsökningar upp till ett tak på 97 miljoner kronor ska bäras av kommunen.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 5 – Karta över områden för markanvisning

Områdena är endast schematiskt avgränsade i kartbilden ovan, exakt avgränsning fastställs i markanvisningsavtal

§ 1 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX], att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

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

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

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

Om Bolaget inte fullgör sina åtaganden enligt denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vite enligt denna bestämmelse ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet om avstyckats från Exploateringsområdet ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Exploatören ska tillse att köparen ställer säkerhet, som Kommunen godkänner, för det rätta fullgörandet av Köparens skyldigheter enligt detta avtal säkerhet. I annat fall ska exploatören svara för de kostnader som kan uppstå. Motsvarande ansvar ska åvila varje efterföljande köpare.

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2, Rosenbergsvägen 2, inom centrala Nacka, med anledning av omläggningen av väg 222

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

Sammanfattning

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den ändrade strukturen i centrala Nacka. Fastigheten berörs av flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka och för genomförandet av projektet Mötesplats Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Fastighetsförvärvet möjliggör byggnation av bussterminalen, är nödvändig för flytt av väg 222 och möjliggör ett nytt huvudgatunät. Därav bör expropriation kunna aktualiseras i ett senare skede. Genom att ett frivilligt fastighetsförvärv genomförs i detta tidiga skede får Nacka kommun rådighet över fastigheten och kan optimera kommande markanvändning i området. Ett frivilligt förvärv innebär att tvångsinlösen genom kommande detaljplan undviks och medför en tidsbesparing jämfört med alternativet inlösen av mark genom detaljplan eller vägplan. I föreslaget fastighetsförvärv föreslås att Nacka kommun förvärvar fastigheten för 19 700 000 kr och att tillträde sker den 17 november 2017.

Bakgrund

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. I juni samma år beslutade Kommunstyrelsen att den framtagna programstrukturen skulle vara utgångspunkten för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och SLL



traffikförvaltning tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering i Nacka stad. Åtgärdvalstudien behandlar bl.a. utformningen av trafiksystemet utifrån den planerade bebyggelsestrukturen. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den planerade flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet.

Ärendet

Ärendet handlar om att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 med adress Rosenbergsvägen 2 för 19 700 000. Tillträdet till fastigheten är planerat till den 17 november 2017. Fastigheten har en yta om cirka 1500 kvm och inrymmer idag en byggnad för kontorsändamål. Byggnaden uppfördes på 1910-talet som skola.

Av två oberoende värdeutlåtanden, bilaga 2, framgår att aktuell fastighet värderas till 11,2 miljoner samt 15,7 miljoner. Förhandlingar med fastighetsägaren har pågått sedan hösten 2016. Förvärvet föreslås grunda sig på den högre värderingen. Ett påslag har gjorts på värderingen med 25 % i enlighet med expropriationslagen och branschpraxis för frivilliga överenskommelse där skäl för expropriation föreligger. Även ett påslag på 75 000 kr är gjort avseende flyttkostnader, så kallad annan skada.

Föreslaget fastighetsförvärv är ett strategiskt förvärv som möjliggör genomförandet av två detaljplaner och en vägplan. Köpet av fastigheten ger möjlighet att utveckla området i enlighet med antaget detaljplaneprogram och beslutad strukturplan för centrala Nacka.

Nacka kommun kommer att överta fastighetens befintliga hyresgäster av kontor.

Beslut om förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2 krävs för att möjliggöra bussterminal i Mötesplats Nacka och därmed nödvändig flytt av väg 222 och ändringar i huvudgatunätet. Exploateringsenheten gör bedömningen att fastigheten kan tvångsinlösas i ett senare skede med kommande detaljplan alternativ vägplan. Expropriationslagens ersättningsregler skulle då tillämpas och en ersättning skulle utgå i nivå med förslagets köpeskilling. Ytterligare kostnader skulle dessutom tillkomma för eventuell rättslig process.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet av fastigheten innebär kostnader som inledningsvis belastar stadsbyggndaprojekten Mötesplats Nacka 99924500. På sikt kommer hälften av kostnaden att flyttas och belasta stadsbyggndaprojekt Östra Vikdalens 99926700.

För köpet tillkommer kostnader för lagfart. Övertagandet av fastigheten innebär att kommunen övertar förvaltningen av fastigheten fram till år 2020, vilket genererar ett positivt driftnetto.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.



Bilagor

- Bilaga 1: Föreslaget köpekontrakt Sicklaön 397:2
 - Bilaga 1: Kartskiss fastighetsöverlåtelse
 - Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregister
 - Bilaga 3: Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal
- Bilaga 2: Värdeutlåtanden

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helene Riddarström
Projektledare/Exploateringsingenjör

KÖPEKONTRAKT

§ I PARTER

Köpare: Nacka kommun
 Org. Nr. 212000-0167
 131 81 NACKA
 Nedan benämnd ”**Köparen**”

Säljare: Fastighetsbolaget 397:2 AB
 Org. Nr. 556776-1589
 Rosenbergvägen 2
 131 40 NACKA
 Nedan benämnd ”**Säljaren**”

§ 2 BAKGRUND

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. I juni samma år beslutade Kommunstyrelsen att den framtagna programstrukturen skulle vara utgångspunkten för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och SLL trafikförvaltning tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering i Nacka stad. Åtgärdsvalstudien behandlar bl.a utformningen av trafiksystemet utifrån den planerade bebyggelsestrukturen. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den planerade flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Parterna är eniga om att expropriation skulle kunna aktualiseras i ett senare skede.

§ 3 ÖVERLÄTELSEOBJEKT

Fastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun, med en areal om 1424 kvm, nedan kallad ”**Fastigheten**”.

§ 4 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överläter och försäljer Säljaren Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta köpekontrakt.

§ 5 KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen är NITTONMILJONERSJUHUNDRATUSEN (19 700 000) kronor, varav 75 000 avser flyttkostnader.

När köpeskillingen till fullo är betald upprättar parterna särskilt köpebrev.

Köpeskilling erlägges av Köparen till av Säljaren anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

§ 6 TILLTRÄDE

Köparen ska tillträda Fastigheten den 17 november 2017 ("Tillträdesdagen"). På Tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

Tillträdet förutsätter att kommunfullmäktige i Nacka dessförinnan fattat beslut om att genomföra försäljningen, enligt § 15 nedan.

Äganderätten till fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

§ 7 KÖPEBREV, ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR

Sedan köpeskillingen erlagts i enlighet med § 5 ovan skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor, relationsritningar och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

§ 8 KOSTNAD FÖR LAGFART M.M.

Köparen ansöker om lagfart, svarar för kostnaderna för denna och de handlingar och åtgärder som behövs för lagfarts vinnande.

§ 9 INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra penninginteckningar än de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, bilaga 2, och att dessa penninginteckningar inte är pantsatta.

Säljaren garanterar att Fastigheten inte besväras av andra servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter, ledningsrätter, avgälder eller förelägganden från myndighet än dem som redovisas i detta köpekontrakt eller framgår av utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2.

Säljaren garanterar att det inte finns några kända markföroringar inom Fastigheten.

§ 10 BYGGNADER, HYRESAVTAL

Fastigheten är bebyggd med en byggnad för kontorsändamål. Förbehåll görs för samtliga befintliga hyreskontrakt, vilka bilägges detta köpekontrakt, bilaga 3.

Köparen övertar på Tillträdesdagen samtliga Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyreskontrakten.

Säljaren garanterar att inga andra avtal, sidoavtal, åtgaganden eller förplikelser träffats med någon hyresgäst annat än det som framgår i bilagda hyresavtal, bilaga 3.

§ 11 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen förklrar sig godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

§ 12 INTÄKTER/KOSTNADER

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och av Köparen för tiden därefter.

Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från Fastigheten. Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till tillträdesdagen.

Kostnader vid lösen av Säljarens lån, som inte ska övertas av Köparen, ska betalas av Säljaren.

§ 13 GRUNDER FÖR HÄVNING

Har Fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av Säljarens vanvård eller vållande har Köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

§ 14 FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämrar före Tillträdesdagen. Därefter övergår faran på Köparen. Säljaren garanterar att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till Tillträdesdagen. Skulle ersättningsskill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

§ 15 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KÖPETS GENOMFÖRANDE

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.

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

Nacka den
För Nacka kommun

Nacka den
För Fastighetsbolaget 397:2 AB

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....
Ulf Crichton, Exploteringschef

Köparens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Säljarens namnteckningar bevittnas:

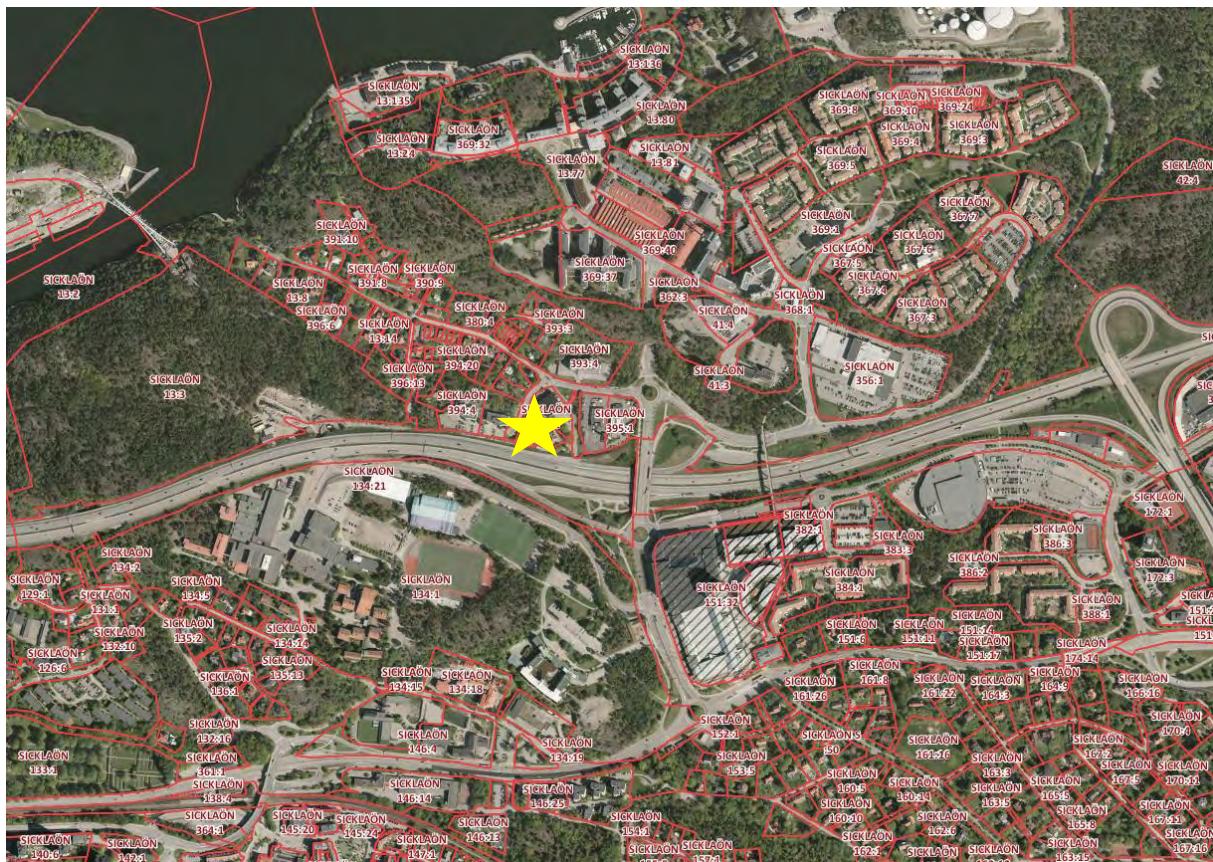
.....

BILAGOR

Bilaga 1, Kartskiss fastighetsöverlåtelse

Bilaga 2, Utdrag ur fastighetsregister

Bilaga 3, Förteckning över gällande hyres-och arrendeavtal



Fastighet

Beteckning
Nacka Sicklaön 397:2
Nyckel: 010380599

Senaste ändringen
i allmänna delen
2009-12-07

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
2010-02-11 13:00

Adress

Adress
Rosenbergsvägen 2
131 52 Nacka strand

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1424 kvm	1424 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6579103.1 679839.2	6577479.0 159093.3	Nacka

Anmärkning: Primärkarta:079:04

Statistikområde: 130001

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556776-1589	1/1	2009-11-27	09/50586
Fastighetsbolaget 397:2 AB			Nytt beslut: 2010-02-11 10/5655
Rosenbergsvägen 2			
131 40 Nacka			
Köp: 2009-11-20			
Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.			
Överlåten från akt: 09/45264			

Tidigare lagfarna ägare

Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167		13/21
Nacka Kommun		
131 81 Nacka		
Köp: 1913-09-16, Andel: 1/1		
Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 87/41944		
Lagfartsanmärkning: Anmärkning, Akt: 78/3205		
556688-3111	2009-10-28	09/45264
Orrens Vård & Omsorg AB		
Rosenbergsvägen 2		
131 40 Nacka		
Köp: 2009-10-23, Andel: 1/1		
Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.		
Överlåten från akt: 00/9441		
Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 09/50586	Nytt beslut: 2010-02-11 10/5655	
556179-2960	2000-05-04	00/9441
Felixson fastigheter i Stockholm Aktiebolag		
C/O Felixson Fastigheter I		
Älgövägen 334 Stockholm AB		
133 37 Saltsjöbaden		

Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
Köp: 2000-04-05, Andel: 1/1 Köpeskillning: 6.215.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 95/34739 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 09/45264		
556150-8192 Derk Byggnads-Och Förvaltnings AB Bränäsvägen 21 134 66 Ingarö Köp: 1995-10-01, Andel: 1/1 Köpeskillning: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 95/34738 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 00/9441		95/34739 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39359
556459-6715 Stadshypotek AB 103 70 Stockholm Konkursförsäljning: 1995-08-04, Andel: 1/1 Köpeskillning: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 87/41945 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 95/34739		95/34738 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39358 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39359
556236-4918 Seabus AB Tulevägen 14 A 182 63 Djursholm Köp: 1987-09-21, Andel: 1/1 Köpeskillning: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 87/41944 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 95/34738	1987-09-22	87/41945 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39358
Lagfartsanmärkning: Namn, Akt: 87/56113		
556277-0312 Ngs Good Sales AB Box 14240/adv.firm. Lindahl 104 40 Stockholm Köp: 1987-06-29, Andel: 1/1 Köpeskillning: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 13/21 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 87/41945	1987-09-22	87/41944

Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
2009-11-27	1/1	09/50586	09/50586	1/1	09/45264
Köpeskillning: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.					
2009-10-28	1/1	09/45264	09/45264	1/1	00/9441
Köpeskillning: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.					
2000-05-04	1/1	00/9441	00/9441	1/1	95/34739
Köpeskillning: 6.215.000 SEK Gäller hela fastigheten.					
Saknas	1/1	95/34739	95/34739	1/1	95/34738
Köpeskillning: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten.					

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
Saknas	1/1	95/34738	95/34738	1/1	87/41945
		Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten.			
1987-09-22	1/1	87/41945	87/41945	1/1	87/41944
		Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten.			
1987-09-22	1/1	87/41944	87/41944	1/1	13/21
		Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten.			
Saknas	1/1	13/21		13/21	

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 8.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	1987-09-22	87/41946
2	2.000.000 SEK	1987-09-22	87/41948
3	500.000 SEK	1987-09-22	87/41949
4	500.000 SEK	1987-09-22	87/41950
5	2.000.000 SEK	1988-03-11	88/10058
6	1.500.000 SEK	1989-01-10	89/1294
7	1.000.000 SEK	1989-12-01	89/57189

Avtalsrättigheter

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut: Område för allmän gång- och cykeltrafik	1996-12-23	96/49800

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	2005-09-06	05/44438

Anmärkning: Anmärkning, Akt: 09/46842

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Avlopp	Förmån	Officialservitut	2006-02-20	0182K-2006/15.1
	Karta: 79:2			
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Utfart	Last	Officialservitut	2006-02-20	0182K-2006/15.2
	Karta: 79:2			
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Område för allmän gång- och cykeltrafik	Last	Avtalsservitut	1996-12-23	0182IM-96/49800.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 4		0182K-88/73

Planer	Datum	Akt
	1988-03-21	
	Genomf. start: 1988-04-23	
	Senast ajourföring: 2015-11-16	
	Genomf. slut: 2018-02-22	
Delområde för andra anm: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/15) ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/49)		
Detaljplan: Dp 34	1990-01-24	0182K-90/24
	Genomf. start: 1990-02-17	
	Genomf. slut: 2004-12-31	
	Senast ajourföring: 2013-05-24	

Taxeringsuppgifter (veckovis uppdaterad)

Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, lokaler (325) 127674-1		Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		2016
Taxeringsvärde		
6.232.000 SEK		
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556776-1589	1/1	Övriga aktiebolag
Fastighetsbolaget 397:2 AB		
Rosenbergsvägen 2		
131 40 Nacka		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön ga:69 50	Väg

Åtgärd

	Datum	Akt
Fastighetsrättsliga åtgärder		
Avsöndring, (alt.akt 0182K-4034)	1913-03-06	01-NAC-AVS353
Avsöndring	1913-03-06	0182K-4034
Fastighetsreglering	1976-07-29	0182K-8885
Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	1996-11-28	0182K-96/109
Fastighetsreglering	2000-06-06	0182K-2000/71
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd	2006-02-20	0182K-2006/15

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:101

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Järla 1:243	1954-12-29	
A-Nacka Stg 2253	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 13:70	1983-06-15	0182K-RF2709
Nacka Sicklaön 13:70	1996-11-28	0182K-96/109

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	Telefon
Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun 131 81 Nacka	08-718 8000
Fastighetsinskrivning	
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning 761 80 Norrtälje	0771-63 63 63

609

© Lantmäteriet 2017

Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal

Bilaga 3

Hyreskontrakt

15-404	Orrens Vård och Omsorg AB	Uppsagt 2017-03-17
12-401	AB Fabulous Brands Sweden	
17-402	ELTOP AB	
17-403	Stefan Jonsson Agenturer AB	
17-404	Maria Myntti	

Värdebedömning avseende fastigheten
Sicklaön 397:2, Nacka kommun



Stockholm 2016-08-26
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Sicklaön 397:2

Nacka kommun



2016-08-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Claes Hielte.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för eventuellt förvärv.
<i>Värderingsobjekt</i>	Sicklaön 397:2 i Nacka kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är augusti 2016.
<i>Förutsättningar</i>	Eventuella förväntningsvärden vid eventuell ändrad användning skall inte beaktas. För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2016-08-23 av undertecknad tillsammans med fastighetsägaren Ulla Björkroth.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Byggnadsritningar.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Fastighetsbolaget 397:2 AB (org.nr 556776-1589)

Fastighetstyp Kontorsfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Vikdalens skola från 1913. På senare tid har mycket i omgivningarna förändrats. Värmdöleden, invigd 1968, går aldeles intill och näromgivningen utgörs i övrigt av senare bebyggelse i form av bilhandel, McDonalds, bensinstation m m. På södra sidan om Värmdöleden ligger köpcentrumet Nacka Forum m m. Servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Från hållplats Vikdalsvägen tar busser 10-15 minuter till Slussen.

Värderingeobjektet utgörs av f.d. Vikdalens skola från 1913. På senare tid har mycket i omgivningarna förändrats. Värmdöleden, invigd 1968, går aldeles intill och näromgivningen utgörs i övrigt av senare bebyggelse i form av bilhandel, McDonalds, bensinstation m m. På södra sidan om Värmdöleden ligger köpcentrumet Nacka Forum m m. Servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Från hållplats Vikdalsvägen tar busser 10-15 minuter till Slussen.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av detaljplaner från 1988-04-23 och 1990-02-17. Genomförandetiden har gått ut.

Servitut, samfälligheter, inreckningar etc. Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inreckningar etc. framgår övervägat av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Enligt uppgift har värderingsobjektet servitut på tillfartsvägen norrifrån.

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal enheter
Kontor	476	100
Summa	476	100

Areauppgifterna härrör från befintliga hyreskontrakt och två kompletterande mindre areor hämtade från areaberäknade ritningar. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 1 424 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 20-25 % av tomten. Marken är starkt kuperad, med byggnaden på en höjd. Den obebyggda delen utgörs främst av asfalterade, respektive grusade, körytor och parkeringsplatser, samt grässländer. En stödmur i granit uppfördes 2012 på tomten sydöstra sida.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med den tidigare Vikdalens skola, numera konverterad till kontor i två våningar samt inredd vind och källare. Byggnaden är uppförd 1913. Skolverksamheten upphörde 1965. Sedan dess har ombyggnationer gjorts i omgångar.

Den nuvarande ägaren förvärvade värderingsobjektet 2009. Sedan dess har omfattande renoveringar gjorts. Bergvärme och mekanisk ventilation har installerats till samtliga lokaler, fönster och ytskikt m m renoverats och markytter runt byggnaden rustats.



Byggnaden är grundlagd på källare. Stommen utgörs av tegel med bjälklag i trä. Fasaderna är klädda med puts. Fönstren är huvudsakligen av ursprunglig tvåglastyp, på vinden dock bytta till moderna treglasfönster. Taket är täckt med tegel.



Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med god kapacitet. Vinden har ett eget ventilationsaggregat. Hiss saknas.



Byggnaden inrymmer kontorslokaler av olika storlek, på bottenvåningen ett mindre kontorshotell med vissa gemensamma ytor. I källaren finns, utöver uthyrbara ytor, pannrum för bergvärmesystemet, fläckrum, elcentral, tvättstuga, förråd m m.



Kontorslokalerna har en bevarad karaktär från den ursprungliga användningen som skola. Takhöjden är mycket god, ca 4,6 m och ljusinsläppet är mycket gott genom stora, spröjsade fönster. Golven är i trä, parkett respektive plankgolv av olika ålder. WC-rummen har klinker på golv och målade väggar. Vinden är senare inredd och har ett modernare badrum. Köken har modern inredning.



Alla lokaler nås via det centrala trapphuset, utom vindslokalen som har egen entré och trappa. Planlösningen är god.

Byggnadens underhållsskick är gott. Omfattande renoveringar och moderniseringar har gjorts på senare tid. Underhållsbehov föreligger för den utväntiga entrétrappan mot nordväst, som används av hyresgästen i vindslokalen.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (HyresgästsSpecification).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra Totalt	
			kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Kontor	476	451	2 240	1 008 942	2 245	1 011 534	25	3 508	87 712
Genomsnitt / Summa	476	451	2 240	1 008 942	2 245	1 011 534	25	3 508	87 712

Hyrorna inkluderar alla tillägg, även hyresgästel.

Vissa gemensamma ytor i bottenvåningen finns inte med i de ut-hyrbara areorna ovan.

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	8	5
Genomsnitt	8	5

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area	Vakansantagande		
			m ²	fr.o.m.	t.o.m.
Vakant, bliv Sv. Skyddsplac.	Kontor	12	2016-09-01	2016-09-30	
Nuv. eget kontor	Kontor	14	2016-09-01	2016-09-30	

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-					
	2016	2017	2018	2019	2020	siktigt
Kontor	2,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	2,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och erfarenhetssiffor. Kostnaderna bedöms utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen. Hyresgästel ingår.

Lokaltyp	D&UH Totalt kr/m ²	Drift & löp. UH				Periodiskt UH kr/m ²
		Admin.	Media	Övr.		
		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	
Kontor	467 222	30	242	115		80
Genomsnitt/Summa	467 222	30	242	115		80

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

Lokaler	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
968	4 084	5 052		51
Summa	968	4 084	5 052	51

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Värdeår är 1988. Taxeringsår är 2013.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkyloperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	2 261	1 074 925
Drift & underhåll	-467	-221 988
Fastighetsskatt	-106	-50 520
Driftnetto år 1 (helår)	1 688	802 418
Driftnetto, normaliserat	1 624	772 195

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING**Metodtillämpning**

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkyränta m m) ges värden som överensstämmer med de bedöningar marknaden kan anta göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys**Allmänt**

Den svenska ekonomin påverkas i hög grad av den globala konjunkturen. I juni röstade befolkningen i Storbritannien för att lämna EU, vilket skapade turbulens på de finansiella marknaderna. Under sommaren har dessutom den politiska stämningen runt om i världen hårdnat med bl.a. en politisk maktkamp i Turkiet, terrordåd i Frankrike och en väntan på hur höstens presidentval i USA kommer att sluta.

Osäkerheten är därför stor gällande konjunkturutvecklingen i omvärlden, och i Storbritannien i synnerhet. Riksbanken har bedömt att den globala konjunkturen fortsätter att förbättras, dock i en längsammare takt. Som ett resultat av den ökade osäkerheten i omvärlden, valde Riksbanken i juli att låta reporäntan vara oförändrad på -0,50 %.

Den expansiva penningpolitik som bedrivits i Sverige under de senaste åren har bidragit till stark BNP-tillväxt, sjunkande arbetslöshet och något stigande inflation. Jämfört med april har statsobligationsräntorna sjunkit, kronan försvagats och kreditutlåningens till företag och hushåll har fortsatt att växa samtidigt som utlåningsräntorna är fortsatt låga. Börsen har återhämtat sig från sommarens nedgång. Sammantaget är de finansiella förhållandena gynnsamma för ekonomisk tillväxt. Enligt Riksbankens prognos kommer dock tillväxten ske i något lägre takt än tidigare.

Den starka prisutvecklingen på bostadsmarknaden har stannat av. Effekterna av amorteringskravet som trädde i kraft i juni kompenseras av ett lågt utbud och ett lågt ränteläge.

Fastighetsmarknaden

För den svenska fastighetsmarknaden innebär landets förhållanden devis stabila ekonomi och låga räntenivåer goda förutsättningar för att utvecklas positivt. Som följd av Storbritanniens besked om att vilja lämna EU kan tillgången till finansiering försämras ytterligare.

Under 2015 påbörjades byggandet av 45 250 nya bostäder, vilket är 26 % fler än året innan. Enligt Boverkets prognos kommer antalet påbörjade bostäder överstiga 50 000 för 2016. Trots ett högt bostadsbyggande ökar befolkningen i en snabbare takt, vilket bidragit till de senaste årens stigande bostadspriser.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. En successiv utvidgning till andra delmarknader kan dock tydligt noteras.

Fastigheter är för närvarande, generellt sett, ett av de mest intressanta tillgångsslagen att investera i och konkurrensen stor om de fastighetsobjekt som kommer ut på marknaden. Transaktionsvolymen uppgick under det första halvåret uppgick till ca 80 miljarder kr (exkl Castellums förvärv av Norrporten), vilket är högre än rekordåren 2014 och 2015.

Hyresmarknaden

Kontorshyresnivåerna utvecklats positivt och då särskilt för moderna, yteffektiva, bra belägna och "gröna" kontorslokaler. Detta gäller i synnerhet i storstadsmrådena och i regionstäderna där topphyresnivåerna gradvis skjuts uppåt. Det är också framförallt där det byggts moderna kontorshus under de senaste åren. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende huvudsakligen mindre kontorsfastigheter som köpts sedan halvårsskiftet 2014 i Stockholms län.

Kommun	Fastighet	Område	LOA m ²	BOA m ²	Tomt- areal	Värde- år	Datum	Köpeskilling			Dir avk %	Köpare	Säljare	Not
								tkr	kr/kvm	%				
Danderyd	CALLES KLIMP 8	Inverness	231	1 870	1938	2015-10	7 200	31 168				CALLES KLIMP FASTIGHETER AB	BRASCH, JAN	1
Tyresö	KUMLA 3:5	Trollbäcken	250	768	1930	2015-07	5 500	22 000				TYRESÖ KOMMUN	BERGKVIST, ANNELI	2
Täby	Degeln 1	Nytorps ind.omr.	4 566			2015-06			5 - 5,5			Profi Fastigheter	Galjaden Fastigheter	3
Sollentuna	Toppmurklan 8	Nära centrum	108	108	1 241	1935	2015-05	6 000	27 777			HEDIN, DANIEL BRF LIDINGÖ	PETTERSSON, OLOV LIDINGÖ	1
Lidingö	GEVÄRET 13	Centralt	140	1 115	1938	2015-04	4 500	32 142				RESIDENCE THE SCULPTRESS	RESIDENCE 2 AB HERTA HILFONS	1
Stockholm	Köttmånglaren 30	Mälarhöjden	246	1 222	1967	2015-04	4 500	18 292				STHLM AB Elektrounion	DÖDSBO	1
Nacka	Sicklaön 175:11	Skoglund	148	898		2015-01	6 400	43 243				Fastighet FAST.BOL. TÄBY	Privat	4
Täby	SOLLIDEN 1	Viggbyholm	380	885	1986	2014-10	6 300	16 578	5,90			SOLLIDEN 2 AB	SALAZAR, CLARIZA	1
Stockholm	Allgunnen 8	Enskede	1 102		1983	2014-09	19 000	17 241				Stockholmshem	Emlo Fastighets Ab	5
Nacka	Sicklaön 166:7	Storängen	330	3 525		2014-08	13 500	40 909				STORKROKEN AB	TORELL, JAN PROFILE GEAR MARING KETING PGM AB	6
Sollentuna	Halmbocken 10	Helenelund	298	955	1930	2014-07	5 700	19 127				DAHL, LARS		1

Noter (enligt numrering i tabellen)

- 1) Företagarvilla.
- 2) Företagarvilla med kiosk på bv.
- 3) Hyresgäster Engelska Skolan och SQC.
- 4) F.d. villa som nu görs om till företagarvilla.
- 5) Tomträtt. Lokalfastighet i två plan. Kommer att rivas och exploateras med bostäder, men planen säger småindustri och kontor idag.
- 6) Vacker äldre företagarvilla nära Värmdöleden. Numera taxerad som bostadsmark.

Fastigheterna i ortsprismaterialet har köpts till priser mellan 16 500 och 43 300 kr/kvm, således en stor spridning.

Värderingsobjektet är något större än snittet i ortsprismaterialet och bedöms ha ett något bättre läge.

De båda köpen i Nacka betingar den högsta prisnivån, drygt 40 000 kr/kvm, men tycks också ha koppling till bostadsanvändning, antingen genom konvertering från eller till sådan användning. Bostadsanvändning ger generellt de högsta värdena av alla i de här lägena.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innehållande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillningar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av den f.d. Vikdalens skola från 1913, numera konverterad till kontor. Lokalerna minner om den tidigare användningen och har mycket goda kvaliteter i form av takhöjder, ljusinsläpp och vackra detaljer. Värderingsobjektet är på det sättet relativt unikt.

Standarden är uppraderad avseende ventilation och värmekälla och underhållsskicket gott.

Avståndet till centrala Stockholm är ca 6 km och med buss tar det 10-15 minuter till Slussen.

Nackdelarna utgörs främst av den starkt kuperade tomtens, som gör t.ex. parkering svårare, och närheten till Värmdöleden med tillhörande brus.

De utgående hyrorna bedöms i stort vara marknadsmässiga.

Byggnadens underhållskick innehåller att få omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är en egenävändare eller ett mindre fastighetsbolag. Sammantaget innehåller värderingsobjektets läge, skick, litenhet och unika karaktär att det är mycket attraktivt på marknaden.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 4,5 – 5,5 % och värdet i intervallet 31 000 – 35 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkyloperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	5,00 %
- Kontor	5,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	7,02 %
Inflation/KPI: 1% 2016, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2016-09-01 - 2020-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompenstation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

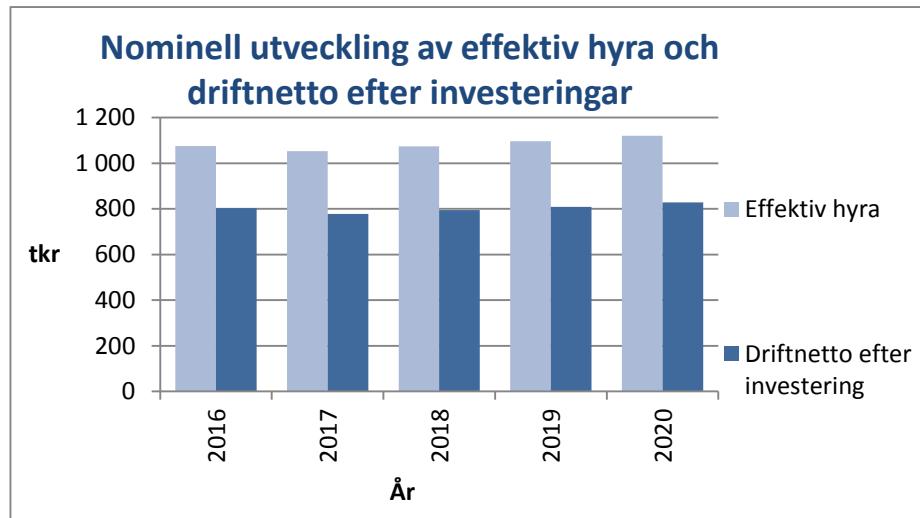
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	15 700 000 kr
- Nuvärde av restvärde	12 670 674 kr
- Nuvärde av driftnetton	3 039 355 kr
Direktavkastning, år 1	5,11 %
Direktavkastning vid kalkylslut	5,00 %
Värde kr/m ²	33 018 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	3,11

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värde tillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 925	12
Vakansgrad	%-enheter	10	-2 231	-14
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-217	-1
Inflation	%-enheter	1	945	6
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-2 583	-16
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	3 882	25

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Sicklaön 397:2 i Nacka kommun**
bedöms vid värdetidpunkten augusti 2016 till:

**Femton miljoner sjuhundratusen kronor
[15 700 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2016-08-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Sofia Moberg
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor:

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästsifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdeidpunkt augusti 2016 (kalkylstart 2016-09-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	3 039
Nuvärde av restvärde (tkr)	12 671
SUMMA (tkr)	15 710

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) **15 700**

Kassaflöde

	ÅR	2016 del	2017	2018	2019	2020
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2016					
Hyror, lokaler	2 302	365	1 105	1 127	1 150	1 176
Vakans/hyresrisk, lokaler	-45	-7	-55	-57	-58	-59
Ers. Fastighetsskatt	4	1	3	3	3	3
Effektiv hyra	2 261	358	1 052	1 074	1 096	1 120
Drift & Lopande underhåll	-387	-61	-186	-190	-193	-197
Periodiskt underhåll	-80	-13	-38	-39	-40	-41
Fastighetsskatt etc	-106	-17	-51	-51	-54	-54
Kostnader	-573	-91	-275	-279	-287	-291
Driftnetto	1 688	267	778	794	809	828

Nyckeltal

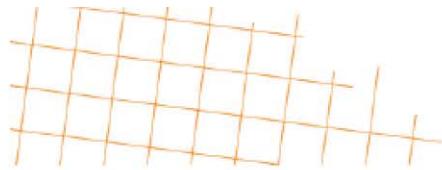
Initial driftnetto, helår (tkr)	736	Restvärde kalkylslut (tkr)	16 916
Norm. driftnetto, helår (tkr)	772	Värdeförändring (snitt %/år)	1,7
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,02		
Kalkylränta restvärde (%)	7,02	Marknadsvärde kr/m ²	33 018
Direktavkastning, initial, %	4,69	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	3,11
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,00		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid _____				Aktuell hyra				Bedömd marknadshyra					
			t.o.m.	Exkl. tillägg	kr	kr/m²	index%	Hyrestillägg	Skattetillägg	kr	Exkl. tillägg	kr	kr/m²	Totalt exkl. f-skatt	kr	kr/m²
Orrens Vård & Omsorg AB	Kontor	188	18-06-30	450 000	2 394		100	-	-	-	450 000	2 394		450 000	2 394	1
P. Grönlunds Elektriska AB	Kontor	128	19-03-31	236 750	1 850		100	-	-	-	236 750	1 850		236 750	1 850	2
AB Fabulous Brands Sweden	Kontor	80	18-08-15	177 000	2 213		100	-	-	-	177 000	2 213		177 000	2 213	3
Stefan Jonsson Agenturer AB	Kontor	41	19-10-31	95 808	2 337		100	-	-	-	98 400	2 400		98 400	2 400	4
Svensk Skyddsplacering AB	Kontor	14	16-11-30	47 381	3 510		100	-	-	-	47 381	3 510		47 381	3 510	5
Vakant, bliv Sv. Skyddsplac.	Kontor	12	-	-	-		-	-	-	-	40 250	3 500		40 250	3 500	-
Nuv. eget kontor	Kontor	14	-	-	-		-	-	-	-	47 250	3 500		47 250	3 500	-
Summor / Genomsnitt		476		1 006 939	2 235			-	-	-	1 097 031	2 307		1 097 031	2 307	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Omomsad. P-platser ingår.
- 2) Kontor 87 kvm, lager i källaren 41 kvm.
- 3) Windsplan. P-platser ingår.
- 4) 2 p-pl ingår.
- 5) Omomsad. Rullande förlängning 2 mån. 3 p-pl ingår.



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-08-18

Fastighet			
Beteckning Nacka Sicklaön 397:2	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-12-07	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2010-02-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-08-18
Nyckel: 010380599			
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104		
Adress			
Adress			
Rosenbergsvägen 2 131 52 Nacka Strand			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6579103.1	E (SWEREF 99 TM) 679839.2	Registerkarta NACKA
Areal			
Område Totalt	Totalareal 1 424 kvm	Därav landareal 1 424 kvm	Därav vattenareal
Lagfart			
Ägare 556776-1589 Fastighetsbolaget 397:2 AB Rosenbergsvägen 2 131 40 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2009-11-27	Akt 50586
Köp (även transportköp): 2009-11-20 Köpeskillning: 6.350.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anmärkning: Beviljad 10/5655			
Anteckningar			
Innehåll Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt		Inskrivningsdag 2005-09-06	Akt 44438
Anmärkningar: Anmärkning 09/46842			

Inteckningar

Totalt antal intekningar: 7
 Totalt belopp: 8.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	1987-09-22	41946
2	2.000.000 SEK	1987-09-22	41948
3	500.000 SEK	1987-09-22	41949
4	500.000 SEK	1987-09-22	41950
5	2.000.000 SEK	1988-03-11	10058
6	1.500.000 SEK	1989-01-10	1294
7	1.000.000 SEK	1989-12-01	57189

Inskrivning

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut område för allmän gång- och cykeltrafik	1996-12-23	49800

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0182IM-96/49800.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Område för allmän gång-och cykeltrafik		
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0182K-2006/15.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och föryta ledning för avlopp inom med x markerat område.		
Utfart	Last	Officialservitut	0182K-2006/15.2
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda med y markerat område för utfart.		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 4	1988-03-21 Genomf. start: 1988-04-23 Genomf. slut: 2018-02-22	0182K-88/73
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2008/15)ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2008/49)		
Detaljplan: Dp 34	1990-01-24 Genomf. start: 1990-02-17 Genomf. slut: 2004-12-31	0182K-90/24

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

		Uppgiftsår	Taxeringsår
127674-1	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2015	2013
Taxeringsvärde	därv byggnadsvärde	därv markvärde	
5.052.000 SEK	4.084.000 SEK	968.000 SEK	

Taxerad Ägare

	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556776-1589 Fastighetsbolaget 397:2 AB Rosenbergsvägen 2 131 40 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 052766043.

Taxeringsvärde 968.000 SEK	Riktvärdeområde 0182292
Byggrätt ovan mark 440 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 052765043.

Taxeringsvärde 4.084.000 SEK	Lokalyta 497 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 732.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1988	Värdeår 1988

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Nacka Sicklaön GA:69

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring	1913-03-06	0182K-4034
Fastighetsreglering	1976-07-29	0182K-8885
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1996-11-28	0182K-96/109
Fastighetsreglering	2000-06-06	0182K-2000/71
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2006-02-20	0182K-2006/15
Avsöndring (alt.akt 0182K-4034)	1913-03-06	01-NAC-AVS353

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:101

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Nacka Sicklaön 13:70	1996-11-28	0182K-96/109
A-Nacka Järla 1:243	1954-12-29	
A-Nacka Stg 2253	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 13:70	1983-06-15	0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Telefon:** 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Sävitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjekten omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförtlig till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industri tillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information diörom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal sou i något avseende begränsas fastighetsägares rådighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra grivationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsägare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömmningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlit sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömmningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc., dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömmningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömmningen är felaktig på grund av att värderingsobjekten är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utörd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller saljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okular besiktningen indikerade vid besiktningstillsfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådana som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktion (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömmning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdebedömmningen som återges i utlåtandet gällande endast vid förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömmningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtid kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm

Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg

Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö

Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping

Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping

Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck

Tel 076 846 99 55

Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås

Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund

Tel 076 114 99 88

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Kontraktsanalys	9
Marknadsanalys	13
Definitioner och värderingsmetoder	14
Ortsprisanalys	16
Avkastningskalkyl	17
Känslighetsanalys	23
Marknadsvärde	24

Bilagor

1. Karta
2. Avkastningskalkyl
3. Hyresspecifikation
4. Fotografier
5. Utdrag FDS
6. Allmänna villkor för värdeutlåtande

Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör kontorsfastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun. Adressen är Rosenbergsvägen 2. Fastigheten är belägen intill Värmdöleden vid infarten till Nacka Strand. Läget bedöms som mycket gott för kontorsanvändning, dock är läget bullerstört. Byggnaden är ursprungligen uppförd som skola, Vikdalens skola, år 1913 och har ombyggts till kontor. Byggnaden har totalrenoverats år 1988. Lokalerna är fullt uthyrda eller nyttjas av ägaren. Planlösningen är äldre och lokalerna har en medelgod standard.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 397:2, Nacka vid värdetidpunkten 26 augusti 2016 ligga kring 11 200 000 kronor som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**11 200 000 kr
Elva miljoner två hundra tusen kronor**

Nyckeltal		
Marknadsvärde/Uthyrbar area	(M/A)	22 672 Kr/m ²
Marknadsvärde/Hyror år 1	(M/H)	10,1 ggr
Driftnetto år 1/Marknadsvärde	(D/M)	7,4 %
Driftnetto år n/Marknadsvärde	(D ⁿ /M ⁿ)	7,0 %
Marknadsvärde/Taxeringsvärde (AFT-13)	(M/T)	2,2 ggr

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2016-08-26



Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB

Uppdrag

Värderingsobjekt

Fastigheten Sicklaön 397:2, Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 augusti 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten.

Uppdragsgivarens syfte med utlåtandet är att det ska användas som underlag för köp.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industri tillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se

Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 23 augusti av undertecknad Anders Almqvist tillsammans med Ulla Björkroth som representant för ägaren. Samtliga lokaler och allmänna utrymmen har besiktigats.

Nedan följer en sammanställning av övrigt underlag av väsentlig betydelse som används vid värderingen.

- Kopior på lokalhyreskontrakt
- Uppgifter från fastighetsägare investeringar och underhåll
- Kopia på ritningar
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Företagsupplysning via Creditsafe
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

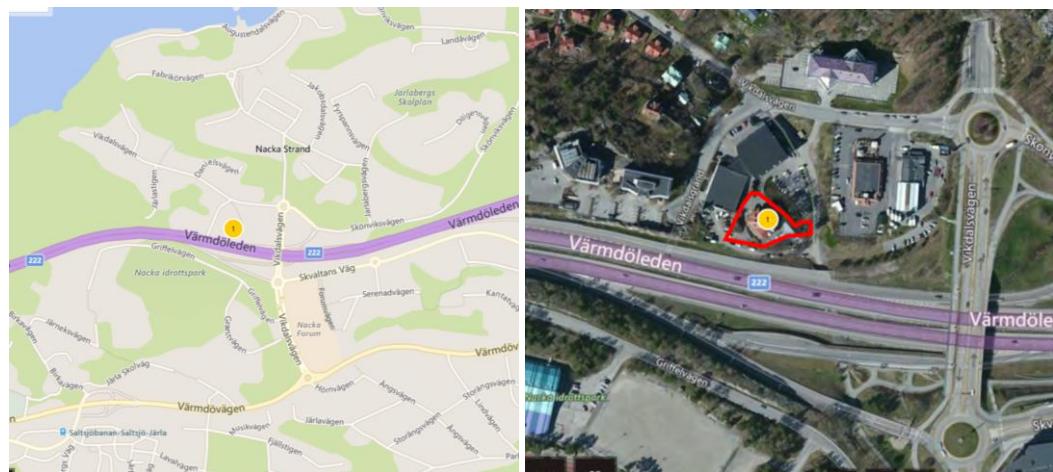
Typ av objekt

Objektet utgörs av en kontorsfastighet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Fastighets 397:2 AB, org. nr. 556776-1589.

Läge



Objektet har adress Rosenbergvägen 2. Fastigheten är belägen intill Värmdöleden vid infarten till Nacka Strand, cirka 500 m norr om Nacka Forum. Omgivningen utgörs huvudsakligen av kontor, bensinstation och Mc Donalds. Närmaste större service finns i området i form av köpcentrum Nacka Forum och kollektiva kommunikationer finns i form av buss.

Objektets läge är mycket gott i orten med hänsyn till byggnadstyp och bedriven verksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomten omfattar en areal om 1 424 m². Tomten är sluttande mot norr. Ej bebyggd tomtmark utgörs huvudsakligen av asfalterade ytor för parkering och kommunikation. Viss del är naturmark i form av träd. På tomten finns 12 parkeringsplatser. Byggnadens placering på tomten medger rundfart. Tomten är bullerstörd av trafiken på Värmdöleden.

Tomten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

På fastigheten finns en fd skolbyggnad, Vikdalens skola, uppförd år 1913. Byggnaden har ombyggts till kontor. Byggnaden har två våningsplan och inredd vindsvåning samt källare. Lokalerna används som kontor. Huvuddelen av lokalerna nås via huvudentrén medan lokalen på vindsvåningen har en egen entré på husets gavel. Byggnaden bedöms ha fått en genomgripande renovering under 1980-90-talet men bedöms även vara renoverad löpande sedan dess. Planlösningen är äldre och härstammar från då det bedrevs skola. Takhöjden är hög och bedöms uppgå till som högst 4,5 m. Tre kök finns i byggnaden varav ett delas mellan flera hyresgäster i bottenvåningen. I källarvåningen finns förråd, omklädningsrum, WC, duschkabin, bastu, tvättstuga, elcentral och pannrum.

Byggnaden har tegel på taket, puts på fasaden och fönsterkonstruktionen är av 2-glastyp, spröjsade. Windsplanet har modernare 3-glasfönster. Byggnaden uppvärms med vattenburna radiatorer från bergvärme. Lokalerna ventileras mekaniskt med moderna fläktar.

Vid besiktningen noterades ett underhållsbehov. Betongtrappa till entré är skadad, ytskikt på golv i kontor och kök är slitet, fuktskada i innertak, fönster har missfärgningar eller fukt, färgsläpp på vindskivor och puts på fasad. Fönster var öppna i flera lokaler och lokalerna bedöms bli varma vid varmt väder. Läget är bullerstört och komfortkyla bedöms därför vara nödvändigt att installera.

Byggnadens area

Nedan visas areauppgifter enligt sammanställning av hyresuppgifter. Fastighetsägaren nyttjar även en mindre del lokaler som det inte finns något avtal på. Stickprovsvis uppmätning har skett på tillhandahållit ritningsmaterial med god överensstämmelse. Kontroll har skett mot taxeringsinformation där taxerad lokalarea angivits till 497 m². Skulle nedan redovisad area avvika från faktiska förhållanden kan det påverka fastighetens värde.

Typ	Area (m ²)	Fördelning (%)
Kontor	494	100

Tabell 1 - Arealfördelning

Taxeringsuppgifter

Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärdet:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	325	1988	968 000	4 084 000	5 052 000

Tabell 2 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenheter
200-serien	Småhusenheter
300-serien	Hyreshusenheter
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenheter

Tabell 3 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även deklarera fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är föränderlig över tiden.

Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för del av Sicklaön, Kv Husfadern i Vikdalens, DP 34 90/24 är antagen 1990-01-24 och har vunnit laga kraft 1990-02-16. Planbestämmelserna anger ändamål industri och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +48 meter över nollplanet. Värmdöleden ligger på en nivå om +40 meter. Fastigheten ligger något högre.

Planen anger en högsta bruttoarea om 2 000 m² BTA tillsammans med mark på grannfastigheten.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Rättigheter etc

Objektet ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:69 vars ändamål är väg. Delägare är Sicklaön 397:1 och 397:2.

Det finns tre inskrivna rättigheter, varav två officialservitut och ett avtalsservitut. Officialservituten avser rätt att använda område för utfart och rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för avlopp. Den första rättigheten är till förmån för Sickla 397:1 och belastar värderingsobjektet medan den andra rättigheten är till förmån för värderingsobjektet och belastar Sicklaön 397:1.

Avtalsservitutet avser område för allmän gång- och cykeltrafik. Rättigheten är till förmån för Sicklaön 14:1 och belastar värderingsobjektet.

Inteckningar

Inteckningar till ett sammanlagt belopp av 8 500 000 kronor finns beviljade. Eventuell befintlig belåning har inte studerats.

Miljö

Objektet är bebyggt med ett äldre småhus som ombyggts till kontor. Före byggnadsåret bestod tomtens sannolikt av naturmark.

På fastigheten bedrivs kontor vilket kan betraktas som inte betraktas som en miljöfarlig verksamhet.

Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

För att i möjligaste mån kunna fastställa eventuell förekomst av förorening, av mark eller byggnad, från tidigare eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller närliggande fastigheter har förfrågningar riktats till ägare och hyresgäster, vilka antagits kunna bedriva verksamhet som kan medföra miljömässig belastning på värderingsobjektet. Förfrågningar beträffande byggnadsmaterial har också ställts. Vidare har relevanta myndigheter kontaktats och avstämning mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinventeringar har genomförts.

Förfrågningar och avstämningar har inte givit bevis för någon signifikant risk för förening på värderingsobjektet.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Hyresgäster

Objektet inrymmer sex lokalthyresgäster enligt en sammanställning redovisad i hyresbilaga. Ytterligare uppgifter om hyressituationen finns under rubrik ”Kontraktsanalys” och ”Avkastningskalkyl” nedan.

Ekonomi

Uppgifter om aktuella intäkter och kostnader samt bedömningar och prognoser redovisas under rubrik ”Avkastningskalkyl” nedan.

Kontraktsanalys

Allmänt - sammanfattning

Objektet innehåller enbart lokaler. Den procentuella fördelningen mellan olika typer av användning i relation till area respektive intäkter framgår av diagram nedan.

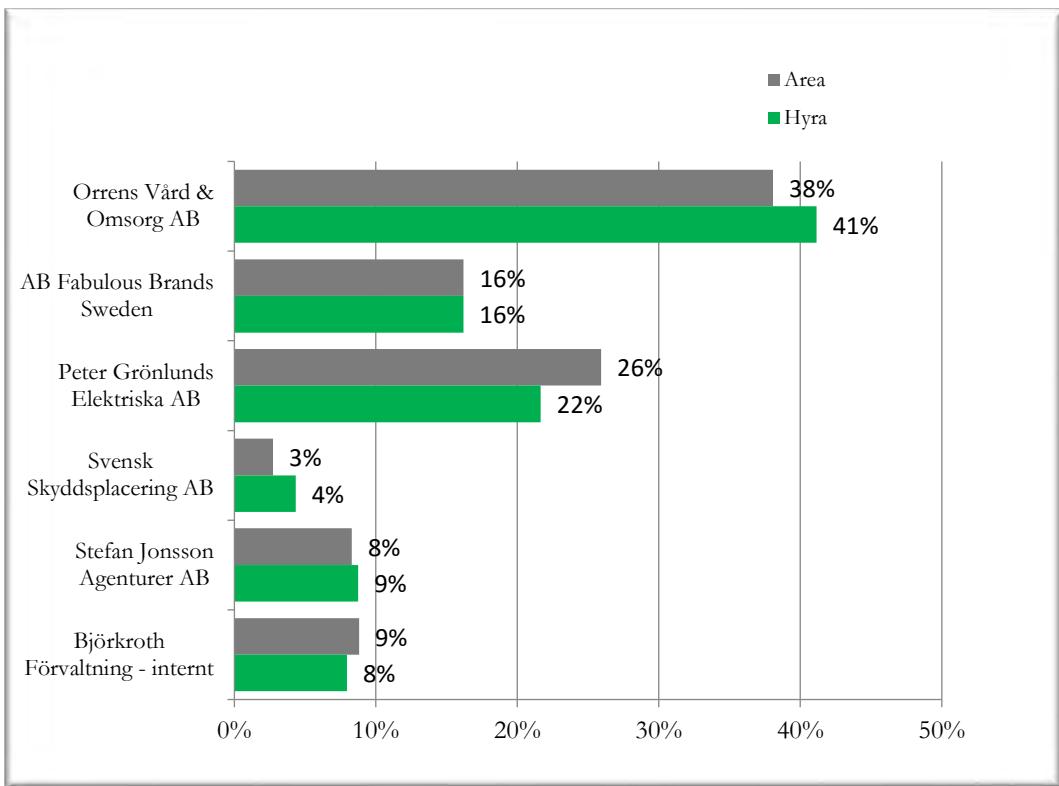


Diagram 1 - Fördelning efter hyresgäst

Lokalhyreskontraktens löptider

Objektet är uthyrt till sex olika hyresgäster. En sammanställning av gällande hyreskontrakt och sammanfattande villkor för dessa framgår av hyresbilaga.

Kontraktens förfallostruktur framgår av diagram nedan. Genomsnittlig återstående kontraktstid är 1,87 år.

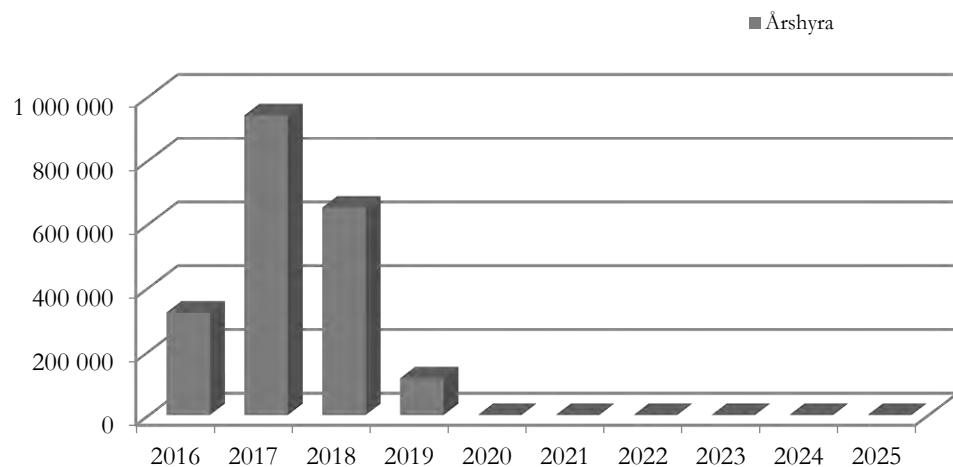


Diagram 2 - Hyresavtalens förfallostruktur relaterat till årshyra

Vakanser

Samtliga lokaler är uthynda.

Lokalhyresgäster

Samtliga lokalhyresgäster redovisas i hyresbilaga. Det finns sex lokalhyresgäster. Den till hyresvärde mest dominande hyresgästen är Orrens Vård & Omsorg. Hyresgästen är verksam inom vård. Enligt Creditsafe har hyresgästen en rating 79 (skala 1-100) vilket innebär god kreditvärdighet.

Nedan visas en klassificering enligt Creditsafe av de aktiebolag som är större hyresgäster i fastigheten. Privatpersoner, handels- och kommanditbolag samt stiftelser åsätts ingen rating.

Hyresgäst	Rating	Bransch
Orrens Vård & Omsorg AB	79	Vård
AB Fabolous Brands Sweden	99	Mode
Peter Grönlunds Elektriska AB	37	El
Svensk Skyddsplacering AB	73	Skyddsboende
Stefan Jonsson Agenturer AB	75	Mode
Björkroth Förvaltning AB	66	Fastighetsförvaltning

Tabell 4 - Hyresgästrating

Rating	Förklaring
80 – 100	Mycket god kreditvärldighet
60 – 79	God kreditvärldighet
40 – 59	Kreditvärldig
15 – 39	Kredit mot säkerhet
0 – 14	Kredit avrådes
Ingen ratingberäkning	T ex företaget är i konkurs, saknar styrelse eller är under rekonstruktion

Ny logik för optimering av ratingmodeller har tillkommit 2011-05-03. För mer information se www.creditsafe.se

Tabell 5 - Kreditvärldighet förklaring

För de aktiebolag i fastigheten som har åsatts rating är den genomsnittliga vägda ratingen 72. Som jämförelse är genomsnittlig rating 69 för samtliga svenska aktiebolag.

Totalt 100 procent av lokalhyran omfattas av rating.

Det är vår sammanfattande bedömning att hyresgäststrukturen med hänsyn till avtalstider och branschspridning är normal med beaktande av objektets karaktär.

Marknadsanalyse

Orten

I Nacka kommun finns cirka 98 000 invånare per år 2015. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var cirka 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringssliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringssliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska ”fördelas” för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan

Planbesked	Planprogram Miljöbedömning	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft
------------	-------------------------------	--------	------------	-----------	------------

Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan. För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastighetsmarknad – Nacka

I Nacka finns 116 fastigheter med lokaler med en total lokalyta om 673 804 m². Fastigheterna är främst belägna i Nacka Forum, Sickla Köpkvarter, Nacka Strand och

Orminge. Under de senaste fyra åren har fastigheter omsatts till 3,4 miljarder kr (bedömt), varav den enskilt största affären är Rikshems köp av 39 samhällsfastigheter om 1,8 miljarder kr av Nacka kommun. Fastigheterna bestod av skolor och sporthallar men även äldreboenden. Näst största affären är försäljningen av Boo Vårdcentral och Vittra-Saltsjö Boo skola till ett bedömt pris om 375 miljoner kr. Den tredje största affären är Atrium Ljungbergs köp av Sicklaön 83:33 av Länsförsäkringar till priset om 355 miljoner kr. Försäljningspriserna ligger på mellan ca 4 000 – 40 000 kr/m² lokalarea. Medelpriset uppgick till ca 13 000 kr/m² lokalarea. Omsättningen på fastighetsmarknaden uppgår till ca 5 – 6 procent per år.

Byggrätter - Nacka

Nacka kommun har stora utbyggnadsplaner. I samband med den kommande utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka kommun kommer uppemot 10 000 nya bostäder att byggas. Nyproduktionen kommer att ske i hela kommunen men stora delar är belägna vid Kvarnholmen, Nacka Strand, Sickla, Nacka Forum, Tollare, Lännersta och Saltsjö-Boo. Nacka kommun har markanvisat byggrätter för bostäder till priser om upp till 18 000 kr/m². Försäljningar av mark för kommersiella lokaler saknas eller är mycket få. Atrium Ljungberg köpte fastigheten Sicklaön 346:1 år 2013 för 41 miljoner kr med en byggrätt om ca 4 500 – 5 000 m² BTA. Affären var dock en intern affär. Stockholm Stad har upplåtit mark med tomträtt till Statoil i Hammarby Sjöstad till 320 000 kr per år. Tomten har en areal om 2 122 m² och byggnaden har en bedömd bruttoarea om 500 m². Tomträtsavgälden indikerar ett markvärde om ca 20 000 kr/m² BTA. Detta värde ska ses som ett av de högsta värdena för mark i området kring Hammarby.

Hyresmarknaden - Nacka

Vakansgraden bedöms för lokaler ligga mellan 5 - 10 procent vilket motsvarar i area mellan 30 000 och 70 000 m². Det finns 106 lokaler att hyra enligt internetsidan Objektvision. De outhynda lokalerna finns huvudsakligen i områdena Sickla, Nacka Strand, Danvikstull, Ektorp Centrum och Nacka Forum. Efterfrågan på lokaler bedöms för närvarande vara stabil medan efterfrågan på bostäder är mycket god. Under det senaste året bedöms marknadshyresnivån för lokaler vid nyteckning av kontrakt ligga mellan 1 200 – 2 000 kr/m². Vår prognos är att vakansgraden för lokaler under det närmaste året kommer att vara stabil eller sjunka något samt att marknadshyrorna för lokaler kommer att ligga oförändrat eller öka något.

Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med ett **marknadsvärde** avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den så kallade **värdetidpunkten**. En försäljning förutsätts ske efter det att objektet varit salubjudet på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid. Vad som är en normal exponeringstid beror i

det enskilda fallet på faktorer som fastighetstyp, geografiskt läge, konjunktur och möjligheter till finansiering vid förvärv.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter/tomträtter som typmässigt och egenskapsmässigt liknar objektet. Därefter görs en analys av dessa transaktioner. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdeträffande egenskaper som exempelvis taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn ska även tas till den värdeutveckling som skett mellan de tidpunkter transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Se vidare nedan under ”Ortsprisanalys”.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att man i en avkastningskalkyl gör en prognos för samtliga framtida betalningsströmmar som ett innehav av objektet ger upphov till under den valda kalkylperioden. Vanligtvis undantas dock finansiella betalningar. Kalkylen marknadsanpassas genom att man analyserar och söker efterlikna marknadens förväntningar och bedömningar vad gäller de parametrar som påverkar objektets långsiktiga värdeutveckling.

Kalkylresultatet beräknas som summan av nuvärdet av prognostiserade driftnetton och nuvärdet av det kalkymässiga restvärdet vid slutet av kalkylperioden.

Driftnettot för varje enskilt år erhålls genom att bedömda hyresinbetalningar inklusive eventuella tillägg reduceras med bedömda utbetalningar för drift och underhåll, eventuell fastighetsskatt, eventuell tomträtsavgåld och hyresrisk.

Restvärdet utgörs av det kalkymässigt bedömda marknadsvärdet i slutet av kalkylperioden. Restvärdet baseras på den prognostiserade utvecklingen av driftnettot samt en bedömning av marknadens långsiktiga avkastningskrav på den aktuella fastighetstypen i motsvarande geografiska läge.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompenstation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag/premie som varierar för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Se vidare nedan under ”Avkastningskalkyl”.

Ortsprisanalys

Urvälv

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Kontor
Område	Stockholm (ej innanför tull), Nacka, Täby, Danderyd, Solna, Sundbyberg, Sollentuna
Lokalarea	<1 000 m ²
Värdeår	1929 - 1987
Förvärvstidpunkt	2011-2016

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Fastighet	Kommun	Adress	Byggn/ Omb.år	Lokal- area	Förv.datum	Köpesk. Kr/m ²	Köpesk/ Tax. värde
Lågbron 1	Stockholm	Stora Kvinnas Väg 11	1970	120	jan-16	8 333	1,31
Solliden 1	Täby	Hörnåkersvägen 4	1986	380	okt-14	16 578	2,69
Sicklaön 138:4	Nacka	Värmdövägen 104	1973	381	mar-15	24 934	2,69
Djurholms 2:425	Danderyd	Gymnasievägen 1	1987	241	apr-13	13 278	2,33
Toppreatet 2	Sollentuna	Almvägen 59	1984	881	apr-16	7 744	1,12
Spiran 1	Solna	Postgränd 2	1929	952	okt-15	9 348	1,38
Björknäs 1:112	Nacka	Värmdövägen 629	1958	192	maj-14	26 041	2,44
Lännersta 1:807	Nacka	Fjällbrudens Väg 3	2012	208	juni-15	20 673	2,48
Lahäll 19:2	Täby	Älgstigen 43	1989	350	nov-15	17 142	2,49
Solliden 1	Täby	Hörnåkersvägen 4	1986	380	apr-12	11 973	2,55
Hjortronet 2	Sundbyberg	Urviksvägen 119	1945	178	dec-11	25 842	5,06

Tabell 6 – Ortspris

Analys

Under studerad period har det identifierats totalt 11 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 7 744 och 26 041 kr/m² taxerad area. Jämförelseöppen ger ett genomsnitt på cirka 16 535 kr/m², motsvarande genomsnitt för köpeskilling i förhållande till taxeringsvärde (K/T) är 2,41. Motsvarande median är 16 578 kr/m² respektive 2,48 gånger taxeringsvärdet (K/T).

En ökande andel av alla fastighetstransaktioner sker via paketering av enskilda fastigheter i ett aktiebolag och sedan överlättelse av aktier. Dessa transaktioner redovisas inte öppet och är därför mer svåranalyserade. Utöver redovisade transaktioner finns därför troligen ett visst mörkertal.

Ur hyresgästperspektiv prioriteras och efterfrågas i allt ökande grad kommunikationsmässigt goda lägen. För kontor och handel god tillgång på allmänna kommunikationer och övrig infrastruktur samt för tillverkning, lager och logistik även tillgång till ett väl fungerande vägnät, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet samt i förekommande fall en väl fungerande tomt för rangering, uppställning och parkering. Även en byggnads eventuella miljöklassificering kan spela in för marknadsintresset.

Vår bedömning är att dessa förhållanden kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna, miljöcertifierade och fullt uthyrdta till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

Efter genomförda analyser av rådande marknadsförutsättningar och historiska förvärv görs den samlade bedömningen att direktavkastningskraven generellt har sjunkit men att marknaden samtidigt blivit alltmer differentierad så att avkastningskraven för fastigheter med en högre riskprofil har stigit medan den för fastigheter med en lägre riskprofil har sjunkit.

Antalet förvärv är för få för att någon pristrend ska kunna utläsas. Efter genomförda analyser av ovanstående förvärv beräknas direktavkastningen initialt ligga mellan 6,0 och 6,75 procent. Av ovanstående transaktioner utgörs ett par där köparen är en bostadsrättsförening.

Någon säker slutsats kan inte dras med ledning av urvalet men med hänsyn till område/ort, objektets läge i området/orten, byggnadens skick och standard, hyresförhållanden och hyresnivåer samt värdepåverkande omständigheter i övrigt bedöms ett marknadsvärde baserat på en ortsprisanalys återfinnas inom intervallet 15 000 – 25 000 kronor.

Vår bedömning är att ett marknadsintresse vid ett eventuellt salubjudande skulle vara stort.

Fortsatt värdebedömning sker i avkastningskalkyl nedan.

Avkastningskalkyl

Allmänt

Avkastningskalkylen simulerar utfallet av de prognostiserade in- och utbetalningar som förväntas ske efter värdetidpunkten.

Kalkylperiodens längd kan variera. Den omfattar dock alltid återstående del av innevarande år, kalkylstart är alltid månaden efter värdetidpunkten.

Kalkylen är nominell, det innebär att redovisad kalkylränta är nominell och alla belopp redovisas i löpande penningvärde.

Vid uthyrning av lokaler gäller frivillig skattskyldighet för moms. Samtliga inbetalningar anges exklusive eventuell moms. Utbetalningar anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler samt för eventuella bostäder.

Den i kalkylen redovisade värdeförändringen över tiden är ett resultat av det bedömda restvärdet vid kalkylperiodens slut. Den är endast ett uttryck för marknadens förväntan om en långsiktig värdeförändring baserat på de prognosiserade driftnettona och kan därför under inga omständigheter tas som garanti eller utsaga om framtida marknadsvärden.

Känsligheten för förändringar av olika parametrar redovisas i en känslighetsanalys.

Resultat

Avkastningskalkylen ger ett avrundat värde av **11 200 000 kronor**. Se bilaga 1. Antaganden och förklaringar till ingående parametrar redovisas nedan.

Inflation

Inflationstakten, mätt som den årliga förändringen i konsumenterprisindex (KPI), var 1,1 procent i juli 2016 enligt SCB. Den underliggande inflationen mätt med KPIF (KPI med fast bostadsränta, vilken inte påverkas direkt av förändringar i bostadsräntorna) var 1,4 procent under samma period. Kalkylen baseras på en genomsnittlig och långsiktig årlig inflation (oktober – oktober) på 2 procent vilket motsvarar Riksbankens inflationsmål.

Under innevarande år tas kalkymässig hänsyn till om inflationstakten momentant avviker från inflationsmålet.

Kalkylperiod

Kalkylperioden omfattar 10 år inklusive återstående del av innevarande år. Kalkylstart är alltid månaden efter värdetidpunkten och kalkylen sträcker sig till och med december 2025.

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av en riskfri ränta, en kompensation för förväntad inflation samt en riskpremie. Kalkylräntans storlek varierar främst med marknadens krav på riskpremie. Denna premie beror av värderings-objektets typ, storlek, läge, lokalfördelning, hyresstruktur, alternativa användningsmöjligheter m.m. Vid analys av alternativa långsiktiga och riskfria placeringar kan jämförelser göras med marknadsräntan för tioåriga statsobligationer och marknadsräntan för realränteobligationer med löptider på tio år.

Kalkylräntan består av en bedömd långsiktig inflation på cirka 2 procent och ett riskfritt långsiktigt realräntekrav på cirka 2,5 procent samt en riskpremie. Bedömningen av realräntan baseras på en analys av den 10 åriga reala statsobligationsräntan sedan år 2000 som legat på mellan 0 – 5 procent. Vår bedömning av realräntan stöds av olika domar i Hovrätten och statliga utredningar. Kalkylräntan är uppdelad på två komponenter, en som avser nuvärdeberäkning av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut och en som avser nuvärdeberäkning av de årliga prognostiseringarna under kalkylperioden.

Beroende på omständigheter i det enskilda fallet, primärt där kassaflödet säkrats på längre tid med stabil hyresgäst/motpart, kan finnas skäl att vid nuvärdeberäkningen av de årliga driftnettonen använda en relativt sett lägre kalkylränta beroende på en lägre riskprofil. Vid mycket långa avtal som sträcker sig bortom kalkylhorisonten kan även valet av kalkylränta för restvärdeberäkningen komma att påverkas.

I detta fall har den individuellt bedömda och viktade kalkylräntan avseende restvärde bedömts till 9 procent varav cirka 4,5 procent är en riskpremie individuellt bedömd för detta objekt.

Den motsvarande individuellt bedömda och viktade kalkylräntan avseende driftnettonen har bedömts till 9 procent varav cirka 4,5 procent är en riskpremie individuellt bedömd för detta objekt.

Hyresinbetalningar

Fastigheten är uthyrd till fem hyresgäster. Fastighetsägaren nyttjar en del av lokalerna. Hyresavtal saknas för fastighetsägarens bolag Björkroths Fastighetsförvaltning AB. Hyresavtal förutsätts tecknas till marknadsmässiga villkor.

En redovisning av gällande hyreskontrakt, med för avkastningskalkylen väsentliga hyresvillkor återfinns i "Hyresspecifikation", bilaga 2*. Där redovisas i förekommande fall också bedömd marknadshyra på kontraktsnivå och sammantagen bedömd hyrespotential/hyresrisk.

Den totala hyresinbetalningen, omräknat till helår, blir första året med nuvarande och bedömd uthyrningssituation 1 094 000 kronor. Av detta utgör 87 000 kronor bedömda hyror. Med hyresinbetalningar avses här hyra samt förekommande tillägg till hyran, dock är undantaget eventuellt tillägg för fastighetsskatt och eventuella momentana justeringsposter som redovisas separat.

* Det förekommer fortfarande, i begränsad omfattning, lokallyreskontrakt med en äldre typ av indexbilaga där den aktuelle års hyran är beräknad med ett avrundat värde på KPI. Här redovisade hyror är beräknade utan sådan avrundning. Därför kan den faktiskt debiterade hyran i enstaka fall skilja sig från den redovisade. Skillnaden är dock marginell.

Kassaflödet baseras på gällande hyresavtal under avtalstiden. Därefter prövas utgående hyra för respektive lokal och hyresavtal mot en marknadshyra* i löpande penningvärde. I förekommande fall förutsätts en marknadsanpassning ske, förutom hyresbeloppet så marknadsanpassas även kontraktsvillkor avseende indexklausul och fastighetsskattetillägg på så sätt att hyran kopplas till en indexklausul (KPI med indexandel 100 procent) och att fastighetsskatt avseende lokalens andel debiteras som ett tillägg till hyran. Efter en marknadsanpassning bedöms hyresutvecklingen sedan följa den årliga bedömda inflationen, d v s hyran bedöms vara realt sett oförändrad.

Vakanta lokaler prövas individuellt mot marknaden vad gäller hyresnivåer och övriga hyresvillkor. Även när i tiden en uthyrning kan förväntas ske prövas individuellt.

Långsiktigt bedöms hyresutvecklingen följa den årliga bedömda inflationen.

Sammantaget bedöms hyrorna som marknadsmässiga och i vissa fall överstiga en marknadsmässig nivå.

Baserad på hyreskontrakt och gjorda bedömningar ser intäktsprognosen till grund för värderingen ut som följer;

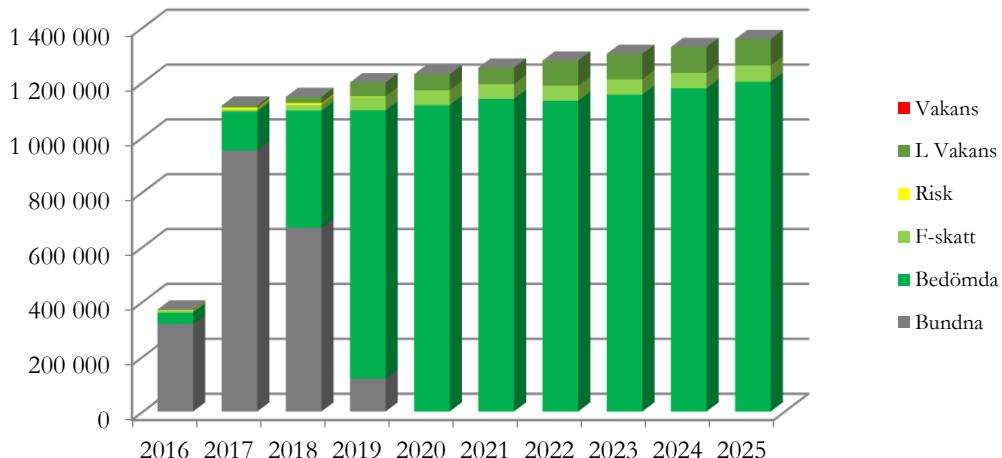


Diagram 3 – Intäktsprognos, fördelning av intäkter

* Bedömning av marknadshyra och därmed eventuell hyrespotential/hyresrisk baseras på den information som tillhandahållits och i övrigt framkommit i samband med värderingen och förutsätter att denna är korrekt och fullständig. Fördjupade analyser kan krävas i det enskilda fallet. Hyresnivåer och övriga avtalsvillkor förhandlas fram mellan två parter vilket kan resultera i annat utfall. Vidare anses alltid en bedömd hyresnivå vid värdebidragspunkten, det innebär att omvärdshändelser mellan värdebidragpunkt och tidpunkt för en eventuell förhandling kan påverka marknadshyran.

Hyresrisk

Hyresförluster på grund av vakanser och/eller utebliven hyresinbetalning benämns här sammanfattande "Hyresrisk". Hyresrisken bedöms som en ekonomisk vakans, en procentsats av den totala årliga prognostiseringen av hyran. Initiativt är hyresrisken primärt en hyresgästrisk och på lång sikt primärt en marknadsrisk.

Initial ekonomisk vakansgrad i fastigheten är 0 procent, beräknat på faktiska och bedömda hyror.

Till detta kan läggas eventuell hyresgästrisk i löpande avtal. Den har bedömts individuellt med hyresgästens rating enligt Creditsafe som grund. Saknas individuell rating har istället använts ett genomsnitt för Sveriges alla bolag alternativt annan skälig grund.

Vår bedömning är att lokalhyresgästerna i flertalet fall bedöms bedriva en uthållig verksamhet. Hyresrisken vad gäller löpande avtal bedöms normal.

Initiativt bedöms hyresrisken avseende löpande avtal till 0,7 procent för att i takt med att avtalen löper ut successivt marknadsanpassas till en långsiktig nivå på 5 procent. Den nivån är en sammanvägd procentsats av vår uppfattning om en långsiktig marknadsrisk för respektive lokal.

Drift och underhåll

Det första årets utbetalningar för drift och underhåll har bedömts utifrån allmänt skick på byggnad och tomt, baserat på en översiktlig besiktning. Någon statistik från fastighetsägaren har ej erhållits. Bedömnings har skett på kontraktsnivå och summerats till ett belopp för hela fastigheten.

Den totala utbetalningen för drift och underhåll, omräknat till helår, blir med denna bedömnings 222 300 kronor vilket motsvarar 450 kr/m² i genomsnitt. I beloppet ingår drift inklusive värme samt övriga driftutbetalningar som åligger fastighetsägare, löpande underhåll till den del som inte åligger hyresgäst enligt hyresavtal samt en årlig avsättning till periodiskt underhåll.

Av totalt belopp för drift och underhåll utgör 49 400 kronor underhåll vilket motsvarar 100 kr/m² i genomsnitt. Detta belopp får till delar betraktas som en fondering för framtidens periodiska underhållsinsatser och att den enskilda års väsentligen kan avvika från det faktiska.

55 procent av lokalerna är registrerade för frivillig skatteskylighet för moms.

Utbetalningar för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa under kalkylperioden.

Investeringar – periodiskt underhåll

Avser utbetalningar för eventuella åtgärder för att öka uthyrningsgraden alternativt för att åtgärda eftersatt underhåll, skador och brister.

Med anledning av det eftersatta underhåll som redovisats har periodiskt underhåll till en bedömd kostnad om 500 000 kronor som nödvändig under år 2016.

Beaktat i detta fall är skadad betongtrappa till entré, skadat ytskikt på golv i kontor och kök, fuktskada i innertak, fönster har missfärgningar eller fukt, färgsläpp på vindskivor och puts på fasad. Fönster var öppna i flera lokaler och lokalerna bedöms bli varma vid varmt väder. Läget är bullerstört och komfortkyla bedöms därför vara nödvändigt att installera. Inget särskilt är beaktat i detta fall.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Objektet är taxerat som hyreshusenhet med lokaler. För hyresfastigheter utgår statlig fastighetsskatt. För närvarande är skattesatsen 1,0 procent av taxeringsvärdet avseende lokaler.

Typ	Taxeringsvärde 2013 (kr)	Skattesats (%)	Fastighetsskatt 2016 (kr)
Lokaler	5 052	1,0	51

Tabell 7 - Beräkning fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt beräknas till avrundat 51 000 kronor för år 2016, det motsvarar 109 kr/m². Detta baseras på 2013 års taxeringsvärdet, under sommaren 2016 offentliggörs det nya taxeringsvärdet AFT-16. Av beloppet debiteras lokalhyresgästerna 0 kronor.

Långsiktigt antas ske en marknadsanpassning så att respektive lokalhyresgäst utöver hyran alltid betalar sin relativa andel av den fastighetsskatt som avser lokaler. Anpassningen sker i samband med att ett hyresavtal är möjligt att omförhandla. Den procentuella fördelningsgrundet är lokalens hyra i förhållande till summa möjliga hyresinbetalningar. I aktuellt fall innebär det en långsiktig vidaredebiteringsgrad på 100 procent.

Restvärdeberäkning

Restvärdet är bedömt genom att det normaliserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut dividerats med ett bedömt långsiktigt direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet på denna typ av fastighet ligger i dagsläget mellan 6,0 och 7,0 procent. Det långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga på motsvarande nivå.

Typ	Direktavkastning intervall (%)	Direktavkastning bedömd (%)
Kontor	6,0 - 7,0	7,0

Tabell 8 - Bedömt långsiktigt direktavkastningskrav per lokal/ hyresavtal/ efter användning

Avkastningsvärdets nominella utveckling (värdeutveckling) under kalkylperioden blir då i genomsnitt cirka 2,5 procent per år.

Lagfartskostnad

I samband med förvärv av fastighet är en köpare skyldig att inom tre månader söka lagfart på förvärvet. I samband med lagfarten skall stämpelskatt erläggas om förvärvet skett genom köp, byte eller liknande. Skatten beräknas på egendomens värde. För privatpersoner och bostadsrättsföreningar är stämpelskatten 1,5 procent. För juridiska personer är stämpelskatten 4,25 procent. Avdrag för detta kan göras i kalkylen med hänsyn taget till den mest sannolika köparen av objektet.

I detta fall har något avdrag inte skett.

Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen är känslig för förändringar i antaganden om framtida betalningsströmmar liksom vid förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Nedan redovisas en känslighetsanalys som illustrerar hur avkastningsvärdet påverkas då några av de mest värdepåverkande indataparametrarna förändras, förutsatt att alla övriga indata är oförändrade.

Känslighetsanalys	Höja	tkr	Sänka	tkr	Värdepåverkan	
					tkr	%
Kalkylränta	+0,5%	-422	-0,5%	+440	431	3,8
Avkastningskrav	+0,5%	-418	-0,5%	+483	451	4,0
Hyra % *	+10	+1 088	-10	-1 695	1 392	12,4
Hyra kr/m ² **	+200	+698	-200	-1 399	1 048	9,4

Tabell 9 – Känslighetsanalys

* Hyresförändring i procent avser värdepåverkan förutsatt en framtida justering och omförhandling enligt artal.

** Hyresförändring i kr/m² avser värdepåverkan förutsatt en omedelbar justering från värdetidpunkten.

Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör kontorsfastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun. Adressen är Rosenbergsvägen 2. Fastigheten är belägen intill Värmdöleden vid infarten till Nacka Strand. Läget bedöms som mycket gott för kontorsanvändning, dock är läget bullerstört. Byggnaden är ursprungligen uppförd som skola, Vikdalens skola, år 1913 och har ombyggts till kontor. Byggnaden har totalrenoverats år 1988. Lokalerna är fullt uthynda eller nyttjas av ägaren. Planlösningen är äldre och lokalerna har en medelgod standard.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 397:2, Nacka vid värdetidpunkten 26 augusti 2016 ligga kring 11 200 000 kronor som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**11 200 000 kr
Elva miljoner två hundra tusen kronor**

Nyckeltal		
Marknadsvärde/Uthyrbar area	(M/A)	22 672 Kr/m ²
Marknadsvärde/Hyror år 1	(M/H)	10,1 ggr
Driftnetto år 1/Marknadsvärde	(D/M)	7,4 %
Driftnetto år n/Marknadsvärde	(D ⁿ /M ⁿ)	7,0 %
Marknadsvärde/Taxeringsvärde (AFT-13)	(M/T)	2,2 ggr

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2016-08-26

Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare

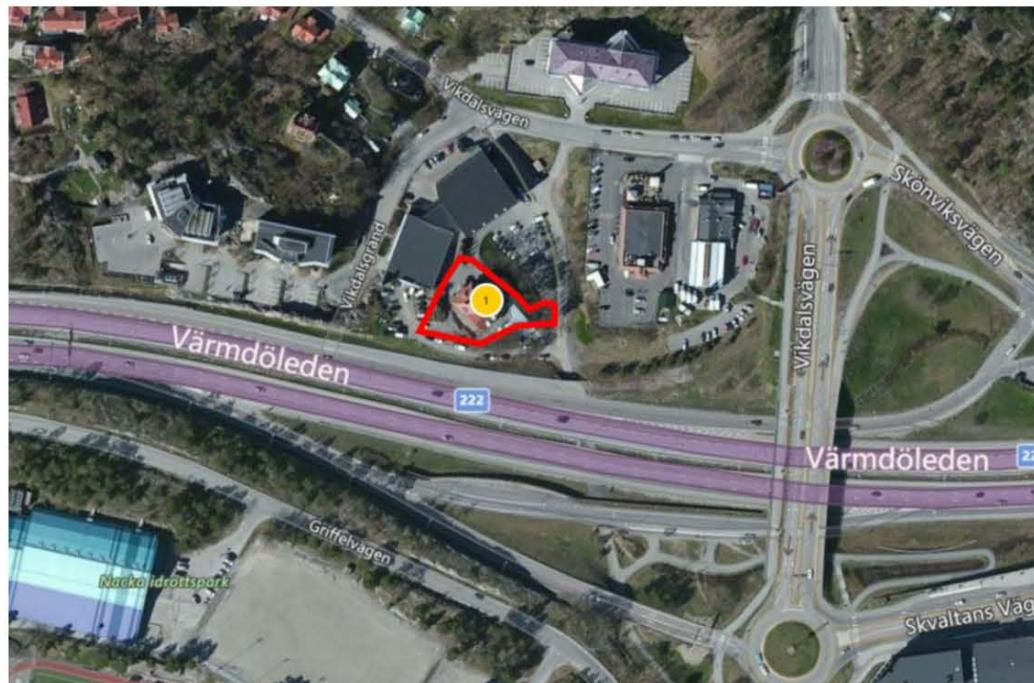
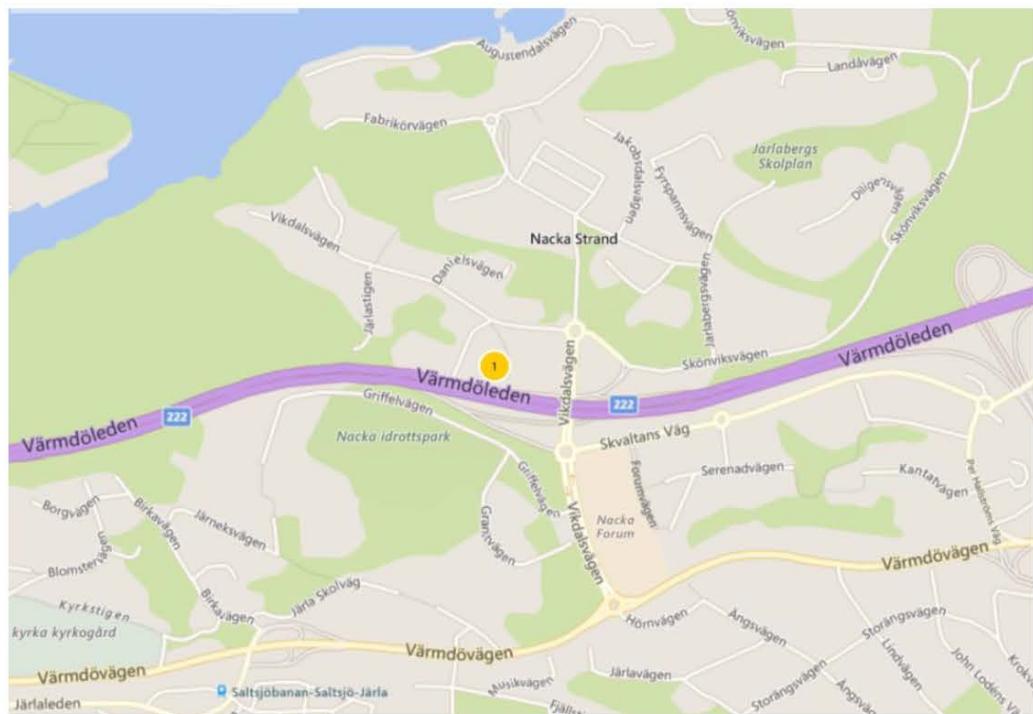
FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm
Telefon 08 - 545 297 30
www.fastighetsstrategi.se

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

 SAMHÄLLSBYGGARNA



Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Avkastningskalkyl

Objekt	Sicklaön 397:2	Kommun:	Nacka					© Fastighetsstrategi AB	
Adress:	Rosenbergsvägen 2					Referens: Nacka kommun Ansvarig AAT All redovisning i tkr/år			
Marknadsvärde (M)			augusti 2016	11 200	tkr				
Nyckeltal år 2016									
M/A=	22 672 kr/m ²								
M/H=	10,1 kr/hyreskrona								
D/M=	7,4 % dir avk år 1								
D _n /M _n =	7,0 % dir avk år 10								
M/T=	2,2 kr/taxkr AFT-13								
Grunddata år 2016									
Area (A)	494 m ²	uthyrbar							
Hyra (H)	1 113 tkr	inkl skatt							
D & U	222 tkr								
Driftnetto (D)	823 tkr								
Taxering (T)	5 052 tkr								
Typkod	325								



Bilaga 3 – Hyresspecifikation

Hyresgästens namn	Användning	Area m ²	Utgående bruttohyra kr	Utgående bruttohyra kr/m ²	Marknadsmässig hyra kr	Marknadsmässig hyra kr/m ²	F-skatt andel åter	Aktuell årshyra kr	Index andel	Kontrakt bundet till	Anmärkning
				0	0						Möjlig hyrespotential/hyresrisk i marknadsläge per värdeuttpunkten.
Summa		494	1 093 898	2 214	1 093 898	2 214	0,0%	1 093 898			
Orrens Vård & Omsorg AB (intern)	Kontor	188	450 000	2 394	450 000	2 394		450 000	100%	2018-06-30	Ej momspliktig, upp till 13 ppl ingår
AB Fabulous Brands Sweden	Kontor	80	177 000	2 213	177 000	2 213		177 000	100%	2018-08-14	5 ppl ingår
Peter Grönlunds Elektriska AB	Kontor	128	236 750	1 850	236 750	1 850		236 750	100%	2019-03-31	
Svensk Skyddsplacering AB	Kontor	13,5	47 340	3 507	47 340	3 507		47 340		2016-05-31	Upp till 3 ppl ingår i hyran
Stefan Jonsson Agenturer AB	Kontor	41	95 808	2 337	95 808	2 337		95 808	100%	2016-10-31	Upp till 2 ppl ingår i hyran
Björkroth Förvaltning - internt	Kontor	43,5	87 000	2 000	87 000	2 000		87 000	100%	2019-08-31	



Bilaga 4 – Fotografier



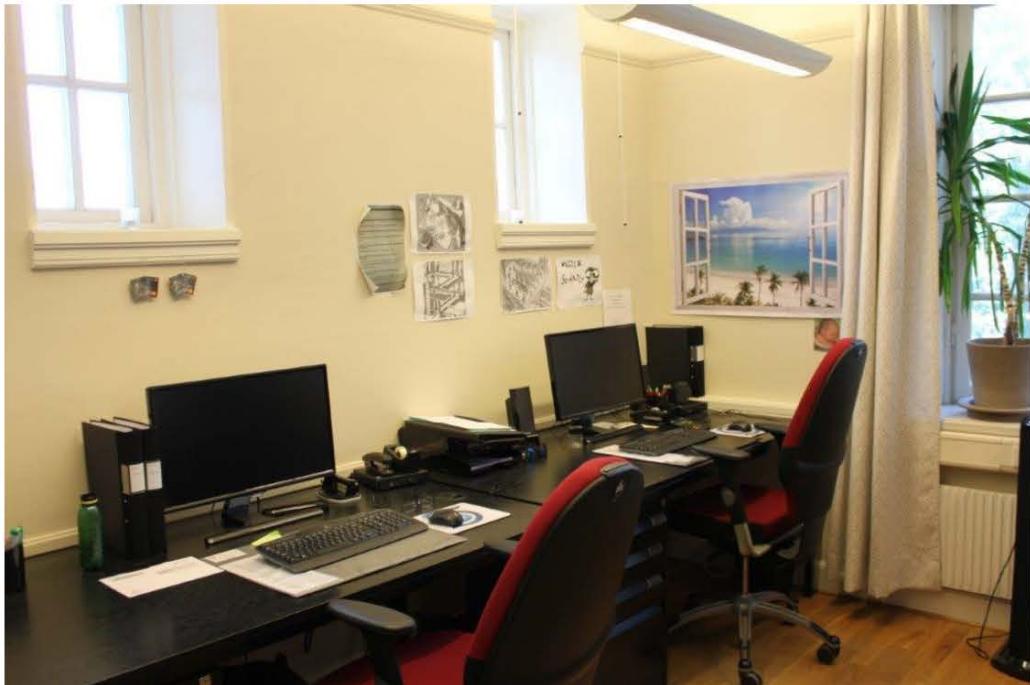


Bilaga 4 – Fotografier





Bilaga 4 – Fotografier





Bilaga 4 – Fotografier





Bilaga 5 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 397:2**

Fastighetsnyckel:	010380599	Aktualitet FR:	2009-12-07
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikts:	212104, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

TIDIGARE BETECKNING

A-NACKA JÄRLA 1 243			
A-NACKA * STG 2253			
Registrerat:	1983-06-15	Akt:	0182K-RF2709
A-NACKA SICKLAÖN 13 70			
Registrerat:	1996-11-28	Akt:	0182K-96/109
NACKA SICKLAÖN 13 70			

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 10:101

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 424 kvm	1 424 kvm	0 kvm
0,1424 ha	0,1424 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6579103.1	679839.2	
	6579204 (RT90)	1634080 (RT90)	

ÅTGÄRDER

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Avsöndring	1913-03-06	0182K-4034
Fastighetsreglering	1976-07-29	0182K-8885
Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	1996-11-28	0182K-96/109
Fastighetsreglering	2000-06-06	0182K-2000/71
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd	2006-02-20	0182K-2006/15
Avsöndring (ALT.AKT 0182K-4034)	1913-03-06	01-NAC-AVS353

ANDEL I SAMF.

Inga delägande fastigheter hittades.

ANDEL I GA

Ev. andelstal inom parantes
NACKA SICKLAÖN GA:69

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
----------------	----------------	-----------------	-------------------



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

Rosenbergsvägen 2	131 52	Nacka strand	Nacka
-------------------	--------	--------------	-------

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
 Kontorsbeteckning: AK82
 Tel: 08-718 8000

PLANER

DP 4

Plan: Detaljplan

Aktbeteckning: 0182K-88/73 **Beslutsdatum:** 1988-03-21

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010039095 010039247 010040099 010040461 010040843 010042061 010054991 010055516
 010056041 010056402 010059991 010077534 010077643 010081508 010082885 010009136
 010016929 010036326

Genomförande: 1988-04-23 - 2018-02-22

Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2008/15)ÄNDRADE BESTÄMMELSER
 SE(AKT 0182K-2008/49)

Berörd NACKA
kommun:

DP 34

Plan: Detaljplan

Aktbeteckning: 0182K-90/24 **Beslutsdatum:** 1990-01-24

Hänv. till beslut:

010036326 010036568 010039186

Genomförande: 1990-02-17 - 2004-12-31

Berörd NACKA
kommun:

RÄTTIGHETER

Redovisningen kan vara ofullständig.

Officialservitut	Akt: 0182K-2006/15.1
Officialservitut	Akt: 0182K-2006/15.2
Avtalsservitut	Akt: 0182IM-96/49800.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-08-22

Senaste ändring för fastigheten: 2010-02-11 13:00:00

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
 Kontorsbeteckning: AI24
 761 80 NORRTÄLJE
 Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:

556776-1589



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

FASTIGHETSBOLAGET 397:2 AB
ROSENBERGSVÄGEN 2
131 40 NACKA
Dagboksnr: 09/50586
Inskrivningsdag: 2009-11-27
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2009-11-20
Köpeskilling fast egendom: SEK 6 350 000
Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Fastighetsbolaget 397:2 AB

TIDIGARE ÄGARE

Tid. ägare:
556150-8192
DERK BYGGNADS & FÖRVALTNINGS AB
BRÄNNÄSVÄGEN 21
134 66 INGARÖ
Fång: Köp 1995-10-01
Köpeskilling fast egendom: SEK 3 150 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556459-6715
STADSHYPOTEK AB
103 70 STOCKHOLM
Fång: Konkursförsäljning 1995-08-04
Köpeskilling fast egendom: SEK 3 150 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556688-3111
ORRENS VÅRD&OMSORG AB
ROSENBERGSVÄGEN 2
131 40 NACKA
Fång: Köp 2009-10-23
Köpeskilling fast egendom: SEK 6 350 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556236-4918
SEABUS AB
TULEVÄGEN 14 A
182 63 DJURSHOLM
Fång: Köp 1987-09-21
Köpeskilling fast egendom: SEK 960 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: 87/56113 Beslut: Beviljad
Anm.: Namn



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

556277-0312
AH PROMOTION KONSUMENT AB
BOX 14240/ADV.FIRM. LINDAHL
104 40 STOCKHOLM
Fång: Köp 1987-06-29
Köpeskilling fast egendom: SEK 960 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556179-2960
FRIEBERGS BIL I STOCKHOLM AB
c/o FELIXSON FASTIGHETER I
STOCKHOLM AB
ÄLGÖVÄGEN 334
133 37 SALTSJÖBÄDEN
Fång: Köp 2000-04-05
Köpeskilling fast egendom: SEK 6 215 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Fång: Köp 1913-09-16
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: 78/3205 Beslut: Beviljad
Anm.: Anmärkning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: L78/3205	Akt: L13/21	Akt: L87/41944	Akt: A89/54533	Akt: A90/518
Akt: A90/28336	Akt: A90/30571	Akt: A91/17382	Akt: A92/26837	Akt: A91/51027
Akt: A92/33538	Akt: A92/38161	Akt: A93/42180	Akt: A93/9259	Akt: A93/42181
Akt: A94/48798	Akt: A95/27483	Akt: A94/27195	Akt: A95/32192	Akt: L87/56113
Akt: L87/41945	Akt: L95/39358	Akt: L95/34738	Akt: A94/44818	Akt: A95/39360
Akt: I87/41947	Akt: I87/47696	Akt: I87/47697	Akt: I87/47698	Akt: I88/10059
Akt: I89/1295	Akt: I89/57190	Akt: Ö96/1421	Akt: L95/39359	Akt: L95/34739
Akt: L00/9441	Akt: A05/51835	Akt: L09/45264		

INTECKNINGAR

Antal intekningar: 7st **Summa:** 8 500 000
Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41946
Belopp: SEK 1 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41948
Belopp: SEK 2 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41949
Belopp: SEK 500 000



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

Datapantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41950
Belopp: SEK 500 000
 BEVILJAD 95/3935

Datapantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1988-03-11 **Dagboksnr:** 88/10058
Belopp: SEK 2 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1989-01-10 **Dagboksnr:** 89/1294
Belopp: SEK 1 500 000

Datapantbrev Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1989-12-01 **Dagboksnr:** 89/57189
Belopp: SEK 1 000 000

INSKRIVNINGAR
Avtalsservitut Företrädesordning 8
Inskr.dag: 1996-12-23 **Dagboksnr:** 96/49800
 OMRÅDE FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

ANTECKNING
Anteckning:
Inskrivningsdag: 2005-09-06 **Dagboksnr:** 05/44438
Beslut: Beviljad
 INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT
Anmärkning:
 Dagboksnr: 09/46842 Beslut: Beviljad
 Anm.: ANMÄRKNING

MER INFORMATION
 Det finns 1 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 66 personer inom 250m. Sök efter grannkapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: 127674-1 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 5 052
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 1 424

Ägare:

556776-1589
 Fastighetsbolaget 397:2 AB
 ROSENBERGSVÄGEN 2
 131 40 NACKA



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1

Värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet:	127674-1 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Skatteverkets id:	52766043
Tax.värde i tkr:	968
Riktvärdeområde:	182292
Riktvärde kr/kvm:	2 200
Byggrätt i kvm:	440
Markid:	592043
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet:	127674-1 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Skatteverkets id:	52765043
Tax.värde i tkr:	4 084
Riktvärdeområde:	182292
Lokalyta i kvm:	497
Hyra i tkr/år:	732
Om-/tillbyggnadsår:	1988
Värdeår:	1988
Under byggnad:	Nej
Placerad på mark:	592043

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 6 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetskonsult AB, FS Fastighetskonsult AB och Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värdeprincip, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktorisrade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värderingar av hela, delar av fastigheter, tomrötter, byggnader på egen grund eller liknande värderingsuppgift inom Sverige. Sämt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjekten omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfalligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregisteret hänförligt till värderingsobjekter.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetsställbehör och byggnadsställbehör, dock ej industrielltbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregisteret. Den information som erhållits genom Fastighetsregisteret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätte ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregisteret har dessa enbart beaktats i den omfattning informationen därmed lämnats skriftligen från uppdragssyfven/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregisteret samt att uppgifter som lämnats av uppdragssyfven/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller annat avtal som i något avseende begränsar fastighetsägares rättighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betydande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekter inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragssyfven/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsavtaler, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömmningen har otelämnats av uppdragssyfven/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De aror som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragssyfven/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa aror och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men anser att kontrollerna genom en rimlighetsbedömning. Årgång har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vad varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter har värdebedömmningen i förkommande fall utgått från gällande hyres- och arendatext samt övriga nyttjardirektiv/avtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragssyfven/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekterna förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc., dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillsänd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömmningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjekten inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragssyfven eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömmingen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utford besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller sätjärns upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekter förutsätts ha det skick och den standard som okularbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värde. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktioner (skadelinjeten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörelsehängar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsidpunkten (datum för undertecknande av värdeutlåtandet).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värdeutlåtandepunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömmning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdeutlåtandepunkten och är förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utvecklingar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömmningen innebär inte någon utfastelse om faktisk framtid kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragssyfven och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga för foganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabbas uppdragssyfven om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsförfatagar godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9301 Område F, Solviksområdet i Kummelnäs, Norra Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9301 Område F Solviksområdet, Kummelnäs. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Område F är ett förnyelseområde i Norra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna (vägföreningen) och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde samt rusta upp Sågsjöbadet.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i februari 2009 och vann laga kraft i oktober 2010. Fastighetsägarna valde enskilt huvudmannaskap för vägarna efter omröstning. Kommunen gick på fastighetsägarnas linje. Utbyggnad av allmänna anläggningar skedde under 2013 och efter godkänd slutbesiktning debiterades anläggningsavgifter för de boende.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 7,5 miljoner kronor.

Projektet

Område F är ett förnyelseområde i Norra Boo. Området gränsar i söder till Sågsjön och i norr till Kummelnäsvägen.

Området har tidigare varit ett fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp
Projektets syfte och mål har varit

- Ge ökade byggrätter
- Bygga ut kommunalt vatten och avlopp
- Förbättra vägarnas standard
- Uprustning av Sågsjöbadet och underhålla värdefull naturmark kring badet



- Parkeringsplatser tillskapas i anslutning till badet.
- Gångväg till badet

Start-PM godkändes 2003 av Områdesnämnden i Boo. Under planarbetet arbetade kommunen mycket med referensgrupper och medborgardialoger. Efter omröstning bland de boende beslutade kommunen att vägarna skulle ha enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige 2009-02-02 och vann laga kraft 2010-10-21.

Entreprenadupphandlingen tilldelades Frentab. De allmänna anläggningarna färdigställdes 2013-01-18.

Totalt har intäkter och inkomster genererat 37,5 mkr, där de stora inkomster och intäkterna har varit försäljning av två fastigheter och anläggningsavgifter.

Kostnaderna har uppgått till 45 mkr, där den största utgiften har varit utbyggnaden av vatten och avlopp på 34 mkr. Nettot för hela projektet blir -7,5 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojekt 9301 Område F är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är, 4 000 meter VA-ledning och allmän upprustning av Sågsjöbadet och parkeringsplatser. Årliga kostnader för skötsel och underhåll är 150 000 kronor per år för VA-ledningar inklusive pumpar för lätt tryckavlopp och för Sågsjöbadet 100 000 kr per år. Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9301, Område F

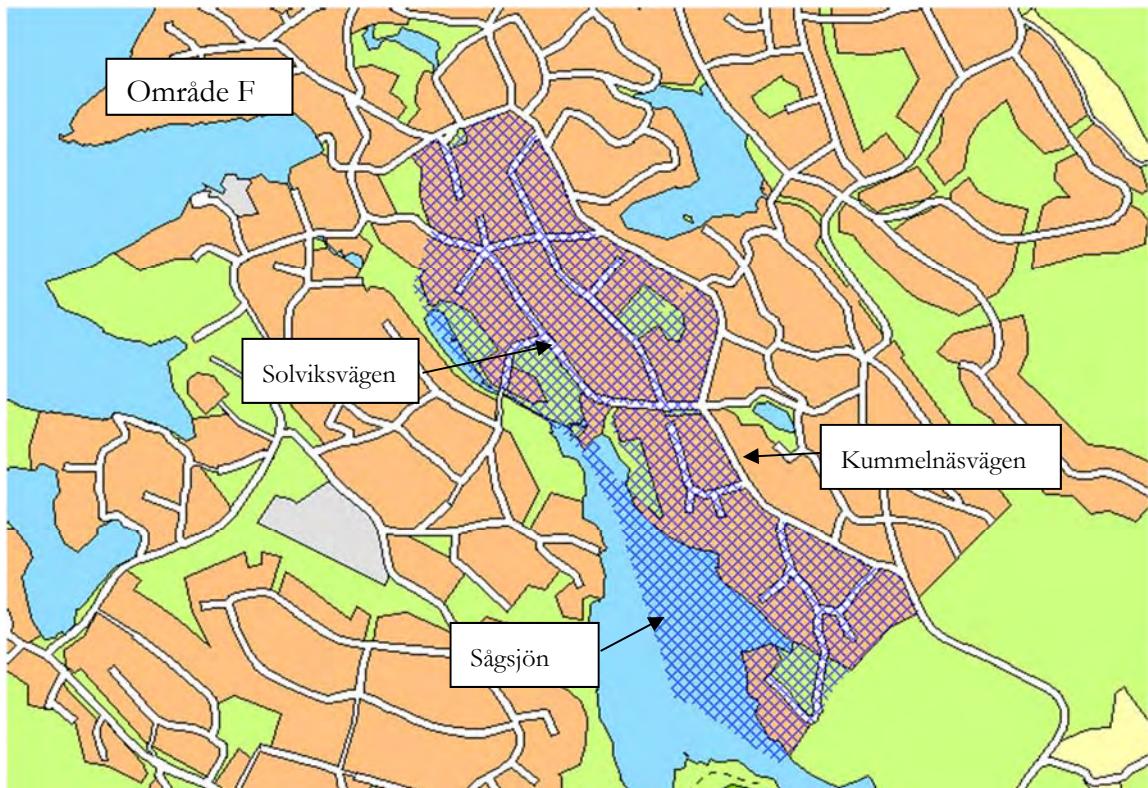
Projektledare:

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	2001-06-13	Områdesnämnden	Enkelt planförfarande
✓	Start-PM, godkännande	2003-03-12	Områdesnämnden	Övergång till normalt planförfarande
✓	Detaljplaneavtal			
✓	Detaljplan, samråd	2007-05-08 2007-06-29	Delegation planchefen	Två alternativ enskilt alt. Kommunalt huvudmannaskap Telefonomröstning medför enskilt huvudmannaskap
✓	Detaljplan, utställning	2007-10-10	MSN	Utställningen pågick mellan 2007-10-26 och 2007-11-16 Sågsjöbadet med parkering utlyft ur planen
✓	Detaljplan, tillstyrkt	2008-11-12	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	2009-02-02	KF	
✓	Detaljplan, laga kraft	2010-10-21		
✓	Utbyggnads-PM	2012-08-20	KS	
✓	Tilldelning av entreprenad	2012-12-03	KS	Delegationsbeslut
✓	Slutbesiktning allmänna anläggningar	2013-10-31		

✓ | Driftöverlämning

| 2013-10-31 |

Infoga detaljerad karta samt översiktskarta från Solen.



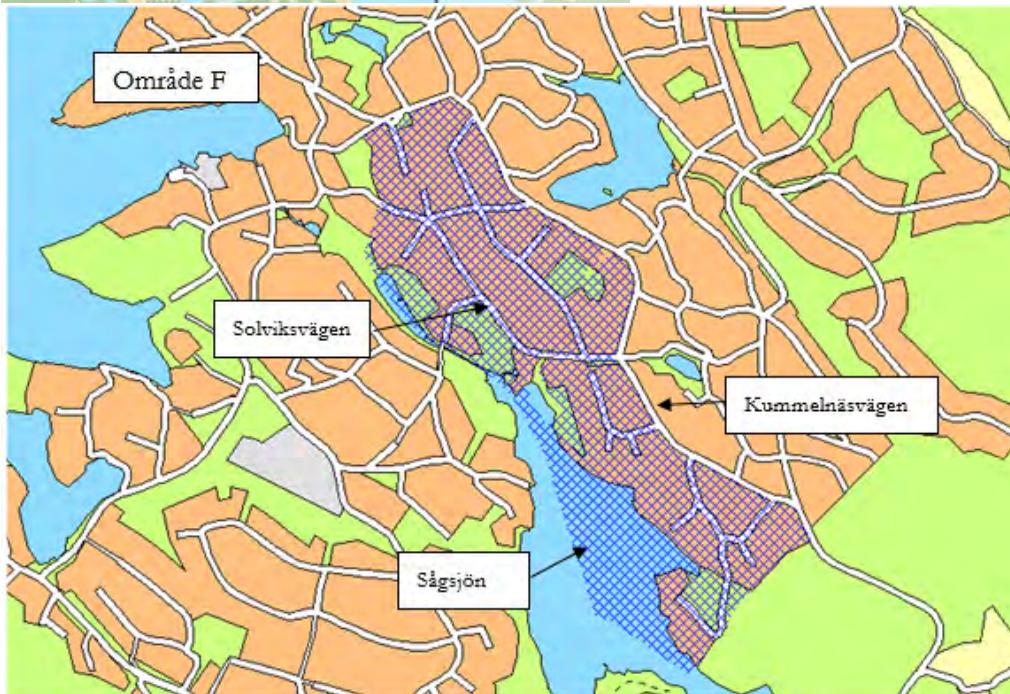
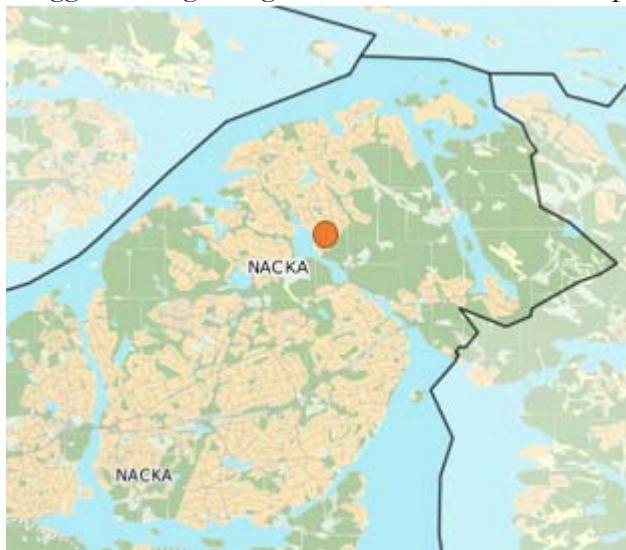
SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 930 I Område F

2017-06-19
Björn Bandmann
KFKS 2011/261-251

Sammanfattning

Projektets syfte har varit att möjliggöra permanentboende, genom att ge ökade byggrätter, kommunalt vatten- och avlopp och förbättra vägarnas standard. Kommunen beslutade om att planera området för enskilt huvudmannaskap efter att ha rådfrågat boende. Detaljplanen antogs 2009-02-02 och vann laga kraft 2010-10-21. Inom ramen för område F renoverades Sågsjöbadet och gångvägen till badet. Parkeringsplatser har tillskapats i anslutning till badet. En lärdom är att i framtiden bör fastighetsägarnas pump finnas tillgänglig innan anslutningsavgift erläggs så fastighetsägaren inte ska behöva vänta på pumpen i onödan.



Nacka kommun

Björn Bandmann

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7

I Projektets syfte och mål

Projekt 9301 Område F är ett förnyelseområde i Norra Boo. Området gränsar i söder till Sågsjön och i norr till Kummelnäsvägen.

Området har tidigare varit ett fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Ägarna till fritidshusen har succesivt bosatt sig permanent i sina hus. Gällande tomtindelning och vägnät skulle i huvudsak behållas i syfte att bevara områdets karaktär. Området bestod av 146 fastigheter och detaljplanen föreslog 22 nya småhusfastigheter.

Projektets syfte har varit möjliggöra denna ökade permanentbosättning genom att

- Ge ökade byggrätter
- Bygga ut kommunalt vatten- och avlopp
- Förbättra vägarnas standard
- Underhålla värdefull naturmark t ex området kring Sågsjöbadet.
- Uprustning av Sågsjöbadet och gångvägen till badet, inom ramen för utbyggnad av område F
- Parkeringsplatser tillskapas i anslutning till badet.
- I området har en fastighet reserverats för en förskola

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte 2008-11-12 att en del av planområdet bestående av Sågsjöbadet, GC-väg och parkering lyfts ur detaljplanen för Område F (Solviksområdet) för att få kommunalt huvudmannaskap, då vägföreningen inte ville vara huvudman för badet.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Område F 2009-02-02 med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Utbyggnaden för badet låg inom ramen för utbyggnad av område F.

- Byggrätter har tillskapats
- Kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda
- Vägarnas standard har förbättrats. Oklart vilken hållfasthet som vägarna har.
- Sågsjöbadet underhålls av kommunen och gångvägen till badet är utbyggt.
- Parkeringsplatser har tillskapats i anslutning till badet.
- I området har en fastighet reserverats för en förskola som är under uppförande (tillhör inte område F)
- Två fastigheter med kommunen som markägare har sålts.

Inga målområden har prioriterats i projektet.

Start-PM för detaljplan Område F godkändes av Områdesnämnden 2001-06-13 med föreslaget enkelt planförfarande, då planen endast skulle beröra en mindre del av fastighetsägarna. Planarbetet syftade till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse på befintliga tomter samt att vägarna rustas upp och att området försågs med kommunalt vatten och avlopp.

Ett nytt Start-PM godkändes 2003-03-12 för övergång till normalt planförfarande, då enkelt planförfarande inte var möjligt att tillämpa.

Kommunen arbetade mycket med medborgardialog. Det var en referensgrupp och kvartersdialoger kring detaljplanen. Det anordnades ett särskilt seminarium om enskilt och kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Område F gick ut på samråd juni 2007 på delegation av planchefen. Under samrådstiden ställdes två alternativ mot varandra, enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Telefonomröstning bland fastighetsägarna föreslog enskilt huvudmannaskap. Kommunen gick på den linjen.

Detaljplanen hade utställning under november 2007 och antogs 2009-02-02 och vann laga kraft 2010-10-21.

Detaljprojekteringen för område F, förutom Solviksvägen gjordes av konsultföretaget Markstyrkan med början hösten 2011-09-01 till 2012-03-15. Entreprenadupphandlingen tilldelades Frentab. Kontrakt tecknades 2013-01-18. De allmänna anläggningarna VA och väg färdigställdes. Entreprenaden godkändes 2013-10-31. Garantibesiktningen utfördes och godkändes 2016-11-24. Innan planläggningen var klar gjordes en detaljprojektering av Solviksvägen, som utfördes av WSP. VA för område F och Värmdös VA-ledningar genom området lades ner i vägen. Arbetet utfördes av SVEAB.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr inklusive VA: (Utbyggnads-PM)

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Netto	21 056	43 628	-22 572

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	9 555	-156	9 399
Gata/Park	3 923	-4 354	-431
Planarbete/Expl.	1 431	-6 158	-4 727
Netto ex VA	14 909	-10 668	4 241
VA	22 569	-34 352	-11 783
Netto inkl. VA	37 478	-45 020	-7 542

Kostnaden för planarbete beräknas till 1,5 mkr. Resterande kostnader för planarbete/Expl. utgörs av resurser, projektledning och administration

- Tillgångar (4000 m VA-ledningar) som skapas och deras bruttovärde (inkomster och kostnader) ska läggas in i anläggningsregistret.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna. VA-anläggningar 150 000 kr/år, 100 000 kr/år för Sågsjöbadet, enligt dokument ”Schablon för DoU” under rubriken Drift & Förvaltning.
- Realisationsvinst för 9 167 tkr

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- 92 månader mellan start-PM och planantagande.
- 20 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 57 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 20 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 192 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- 168 fastigheter med byggrätt
- Tid för utbyggnad 12 månader
- För förnyelseområden uppskattas den totalt medgivna byggrätten inom planen, 30000 kvm BTA
- Inga lokaler
- 4000 m nya VA-ledningar (meter ledning)

2.3.3 Kostnader

- 35 700 kr Planläggningskostnad per ny bostad Fastighet
- 204 000 kr Kostnader för allmänna anläggningar VA per ny bostad

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplanen har genomförts med enskilt huvudmannaskap för vägarna och kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp.

Utmaning i detta projekt har varit att

- Se till att vägföreningen bygger sina vägar efter planbestämmelsen så att tillräcklig hållfasthet uppnås
- Svårigheter att påverka och uppmuntra till motsvarande standard som en kommunal väg kräver som t ex belysning och gångbana.
- Svårighet vid samordnad entreprenad, att fördela kostnader rättvist mellan parterna.
- En lantmäteriförrättning genomfördes för detaljplanen. Alla fastighetsgränser följe inte de tänkta fastighetsgränserna i detaljplanen. Detta ledde till att projektering av anslutningspunkter hamnade inne på kvartersmark. Vägföreningen blev då tvingade att skriva separata avtal med fastighetsägarna för att entreprenaden skulle fortgå utan stillestånd.

Förbättringsförslag

- Pumparna ska delas ut innan kommunens anslutningspunkter är klara, så att fastighetsägarna inte ska behöva vänta på att relationshandlingar är klara.
- Pumparnas läge ska anges i frischaktsavtal så att det blir bästa möjliga placering åstadkoms.

Det vi gjorde bra:

- Kommunen arbetade mycket med medborgardialog. Det var en referensgrupp och kvartersdialoger kring detaljplanen. Det anordnades ett särskilt seminarium om enskilt och kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detta gjorde att de boende kände sig delaktiga i planen.
- Förberedde entreprenören på att vara hjälpsam och tillmötesgående och ge mycket information till de boende. Detta medförde att de boende fick mer förståelse för de olägenheter som uppkom under byggnationen.

Öppenhet och mångfald

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





Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T2 2017 – beslut om ny budget för stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om budget för stadsbyggnadsprojekt enligt bilaga 4 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige noterar den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt.

Sammanfattning

Exploateringsbudgetens syfte är att möjliggöra bostadsbyggandet i Nacka kommun i enlighet med tunnelbaneavtal och politiska mål genom finansieringen av detaljplaneläggning av nya byggrätter för bostäder och verksamheter, förhandlingar, försäljning av mark och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Exploateringsportföljen består av 130 ekonomiskt aktiva projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 1 miljard kronor. Utöver dessa projekt finns ett stort antal projekt i planeringsskede. Den totala projektportföljen omfattar därmed över 200 stadsbyggnadsprojekt. Totalt sett förväntas exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 2 2017 föreslås förändrad projektbudget för åtta pågående stadsbyggnadsprojekt och en utökning av tidigare beviljade medel för ett (1) projekt i tidigt skede. Totalt föreslås en budgetförändring och en utökning av beviljade medel om 68,2 miljoner kronor.



Tillsammans påverkar de åtta pågående projekten den totala exploateringsbudgeten och portföljen med 18,2 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 113,7 miljoner kronor och ökade utgifter med 131,9 miljoner kronor.

Därutöver föreslås att projektmedel för projekt i tidigt skede, som sedan tidigare beviljats med 150 miljoner kronor fördelat på åren 2017-2019, utökas med 50 miljoner kronor för år 2020. Projektmedel för projekt i tidigt skede föreslås fördelas ut på stadsbyggndaprojekt i tidigt skede på uppdrag av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i samband med projektstart. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, föreslås beviljas en projektbudget hos kommunfullmäktige så fort projektet är budgeteringsbart.

Ärendet

Exploateringsenheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Idag pågår arbete med cirka 130 aktiva stadsbyggndaprojekt som har beviljats en initial eller en total projektbudget samt ett stort antal projekt i planeringsskede. Dessa har tillsammans syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertialbokslut 1 för 2017.

Exploateringsverksamheten föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för åtta pågående stadsbyggndaprojekt i exploateringsportföljen om 18,2 miljoner kronor samt en utökning av projektmedel för projekt i tidigt skede om 50 miljoner kronor. Total föreslagen förändring av beviljade medel är 68,2 miljoner kronor enligt tabellen nedan. Se även bilaga 2. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten kommer efter beslut att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 1,1 miljarder kronor.

De flesta av projekten i exploateringsportföljen är i ett mycket eller ganska tidigt skede av processen vilket gör att det inte är möjligt att ta fram en budget för hela projektet. En budget för hela projektet tas fram något senare när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord.

Stadsbyggndaprojekten ska med vissa undantag redovisa ett överskott alternativt ett nollresultat vid avslut. De projekt som avviker från detta är stora infrastrukturprojekt som finansieras av markförsäljningsintäkter och i viss mån av exploateringsbidrag från andra projekt. Även förnyelseområdena fortsätter redovisa underskott om ej lika stora underskott som för några år sedan.



I tertialbokslut 2 2016 beviljades projektmedel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. I detta ärende föreslås motsvarande budget även beviljas för budgetår 2020. Under andra tertialet har inga medel från den övergripande summan för år 2017 utnyttjats men under hösten kommer ett antal projekt föreslås tilldelas projektmedel för år 2017, exempelvis projekten Orminge Torg och Stadsparken.

Den största budgetförändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende berör Solbrinken Grundet, ett förnyelseområde som nu föreslås få en totalbudget för hela projektets genomförande.



Förslag på budgetförändringar:

Förklaring till färgmarkering:

Grönt = projektet beräknas generera ett överskott alt ett nollresultat vid projektavslut

Gult = projekt beräknas generera ett överskott över tid till följd av tomrättsavgåld

Rött = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beviljad projektbudget (mnkr)			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny beviljad projektbudget (mnkr)			Notering
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
<i>Investeringar som begär en första budget:</i>											
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Summa Nya investeringar:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherreprojekt	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	7,7	-8,7	-1,0	1,9	-0,9	1,0	9,6	-9,6	0,0	
Förnyelseområde	Solbrinken Grundet [9434]	0,0	-9,4	-9,4	94,9	-106,6	-11,7	94,9	-116,0	-21,1	
Kommunal mark	Bergs gård [9238]	0,0	-14,3	-14,3	0,0	-3,0	-3,0	0,0	-17,3	-17,3	
Kommunal mark	Sydvästra Plania [9242]	0,0	-7,6	-7,6	0,0	-2,7	-2,7	0,0	-10,3	-10,3	
Kommunal mark	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	6,8	-48,1	-41,3	8,5	-10,8	-2,3	15,3	-58,9	-43,6	
Kommunal mark	Svindersberg [9265]	2,8	-5,2	-2,4	0,0	-1,7	-1,7	2,8	-6,9	-4,1	
Förnyelseområde	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	27,1	-37,2	-10,1	4,6	-4,8	-0,2	31,7	-42,0	-10,3	Mark ingår
Kommunal mark	Hamnvägen, Fisksätra [9545]	0,0	-2,4	-2,4	3,8	-1,4	2,4	3,8	-3,8	0,0	
-	Projektmedel tidiga skeden 2017-2020	0,0	-150,0	-150,0	0,0	-50,0	-50,0	0,0	-200,0	-200,0	
	Summa Tilläggsinvesteringar	44,4	-282,9	-238,5	113,7	-181,9	-68,2	158,1	-464,8	-306,7	
	Summa Nya investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Summa Tilläggsinvesteringar	44,4	-282,9	-238,5	113,7	-181,9	-68,2	158,1	-464,8	-306,7	
	Totalt tillkommande invest. inkl markförsäljning	44,4	-282,9	-238,5	113,7	-181,9	-68,2	158,1	-464,8	-306,7	
	Totalt tillkommande invest. exkl markförsäljning				110,2	-181,9	-71,7				

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Typ	Projekt	Fördelning av begärd budget per år, inkl markförsäljning (mnkr)							Proj avslut år	Status	
		Budget begäran	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021-> Netto	Summa			
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherreprojekt	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	1	1	1				1	2023	Plan	
Förnyelseområde	Solbrinken Grundet [9434]	-12	-5	-3	-1	-28	25	-12	2024	Plan	
Kommunal mark	Bergs gård [9238]	-3	-2	-2				-3	2031	Plan	
Kommunal mark	Sydvästra Plania [9242]	-3	-2	-1				-3	2029	Plan	
Kommunal mark	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	-2		-2	0			-2	2025	Plan	
Kommunal mark	Svindersberg [9265]	-2	-1	-1				-2	2029	Plan	
Förnyelseområde	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	0	-2	2				0	2018	Genomf	
Kommunal mark	Hamnvägen, Fisksätra [9545]	2	-1	1	2			2	2022	Plan	
-	Projektmedel tidiga skeden 2017-2020	-50				-50		-50	-		
	Summa Tilläggsinvesteringar	-68	-12	-5	1	-78	25	-68			
	Förändring beviljade medel inkl markförsäljning	-68	-12	-5	1	-78	25	-68			
	Förändring beviljade medel exkl markförsäljning	-72	-12	-8	1	-78	25	-72			



Projekt med behov av tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Erstavik 25:38, Morningside Marina [projektnummer 9535] positiv förändring om 1,0 miljoner kronor

Förstudien av allmänna anläggningar är nu klar. Den blev försenad och något dyrare än beräknat. Intäkterna ökar till följd av fastighetsreglering av kommunal mark. Projektets inkomster förväntas därmed överensstämma med utgifterna.

ÖVRIGA PROJEKT:

Solbrinken Grundet [projektnummer 9434], ökade utgifter om 11,7 miljoner kronor,

Förnyelseområde i sydöstra Boo som omfattar cirka 190 fastigheter. Projektet följer tidplan. Under hösten kommer detaljprojekteringen pågå samt förberedande arbeten inför granskning. Projektet begär budget fram till projektavslut. Intäkterna är osäkra och är beroende av antalet avstyckningar i planen vid granskning. Utgifterna är kalkylerade till 116 miljoner kronor och inkomsterna till 94,9 miljoner kronor. Kalkyler efter detaljprojekteringen kan komma att ytterligare justera budgeten inför genomförandet.

Bergs gård [projektnummer 9238], ökade utgifter om 3,0 miljoner kronor,

Projektet syftar till att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder samt nya verksamheter inom tunnelbanans influensområde. Nuvarande verksamhetsutövares tomträtsavtal är uppsagt men rättsprocesser pågår. Programarbetet har följt budget men den juridiska processen behöver en utökad budget därav föreslås de beviljade medlen ökas med 3,0 miljoner kronor.

Sydvästra Plania [projektnummer 9242], ökade utgifter om 2,7 miljoner kronor,

Stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med nybyggnation på kommunal mark med markanvisning. Målsättning om 380 bostäder, ny förskola, lokaler samt ny skola och omdisponering av befintliga idrottsanläggningar. Detaljplan har varit på samråd under våren 2017. Samrådsyttrande från Trafikverket gör gällande att det kommer att krävas vägplan för att möjliggöra de anslutningar som krävs mot Järlaleden och Planiavägen. En process med Trafikverket är uppstartad. Projektets initiala budget behöver utökas med anledning av detta eftersom omtag i planarbetet krävs liksom fler utredningar. En utökning av utgifterna med 2,7 miljoner kronor föreslås därav.

Delplan 1, Älta C, etapp A och B [projektnummer 9630], ökade utgifter om 2,3 miljoner kronor,

Projektet är det första i Älta centrum och det är ett led i att genomföra programmet för Älta centrum. Planarbetet pågår för den första detaljplanen och markanvisning är genomförd för cirka 235 bostäder. Även planläggningen av förskola och skola pågår. Totalt beräknas närmare 1000 bostäder rymmas inom projektet.



Projektet är mycket komplext, med flytt av huvudvattenledning, riskavstånd från Ältavägen, dagvattenfrågor, flytt av bensinstation och komplexa avtals- och markförhandlingsfrågor. Detta gör att fler utredningar behövs och det behövs mer tid för de interna resurserna i projektet. Utgifterna bedöms öka med 10,8 miljoner kronor och inkomsterna bedöms öka med 8,5 miljoner kronor. Nettoförändringen är 2,3 miljoner kronor.

I nästa steg tas detaljprojektering av allmänna anläggningar fram och intäkterna från markförsäljningarna blir klara. Budgeten kompletteras efter det med hela genomförandeskedet.

Svindersberg [projektnummer 9265], ökade utgifter om 1,7 miljoner kronor,

Kommunal mark mellan Alphyddan och Finntorp där en markanvisningstävling är avgjord. Projektet har en initial budget som behöver utökas med ytterligare 1,7 miljoner kronor. Anledningen är att föreslaget kontorshus vid Svindersviksvägen kommer att tas med i den första detaljplanen. Detta medför extra kostnader för utredningar i detaljplaneskedet. Även projektets andel av övergripande kostnader från samordningsprojekt i Sickla-Plania är inlagda, dessa ska vid senare tillfälle faktureras vidare.

Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [projektnummer 9320], ökade utgifter om 0,2 miljoner kronor,

Utbyggnaden av allmänna anläggningar går enligt tidplan och slutbesiktning planeras till hösten 2017. Genomförandet har blivit dyrare än beräknat bland annat till följd av omfattande behov av försiktig sprängning kring Boo gård för att värna kulturmiljön. Samtidigt ökar inkomsterna. Bland annat beräknas den kommunala tomtens ge en ökad intäkt om cirka tre miljoner kronor. Sammantaget har projektet en negativ nettoförändring om 0,2 miljoner kronor.

Hamnvägen, Fisksätra [projektnummer 9545], positiv förändring om 2,4 miljoner kronor,

Projektet Hamnvägen består av kommunägd mark som ska markanvisas för bostäder och en multihall. Projektet får ökade utgifter om 1,4 miljoner kronor för planläggningen i och med multihallens lokalisering till projektet eftersom detaljplanearbetet blir mer omfattande. Projektets totala utgifter förväntas därmed efter föreslagen förändring bli 3,8 miljoner kronor. Även förväntade inkomster bedöms till 3,8 miljoner kronor vilket i dagsläget gör att projektekonomin visar på i balans.



FÖRÄNDRING AV PROJEKTMEDDEL TIDIGT SKEDE:

Förändring av Projektmedel tidigt skede år 2020, ökade utgifter om 50,0 miljoner kronor,

Beviljade medel finns för projekt i tidigt skede för åren 2017 – 2019 om 50 miljoner kronor per år, totalt 150 miljoner kronor. Projektmedel för budgetår 2020 föreslås beviljas på motsvarande belopp, utgift om 50 miljoner kronor.

Budgeten syftar till att stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede kan startas upp. Förslaget omfattar, precis som tidigare beviljade projektmedel, att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ges i uppdrag att fördela ut medel från den generella projektramen på projektnivå i samband med projektstart och projektet får därmed en initial budget. Den generella projektramen ska användas för de projekt som idag är planerade samt projekt i ett tidigt skede innan projektbudget kan begäras och beslutas. Inget enskilt projekt ska tilldelas ett belopp högre än 5-15 miljoner kronor från beviljad projektram. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, föreslås beviljas en projektbudget hos kommunfullmäktige. Syftet med den generella projektramen är att snabba upp processen att starta upp stadsbyggnadsprojekt.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektporrföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 68,2 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 1,1 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 1.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaljänstkostnad och övriga driftkostnader. Stadsbyggnadsprojekten i portföljen inkluderar tills vidare även förväntade inkomster och utgifter avseende VA, vilket efter genomförandet kommer att övertas av Nacka vatten och avfall AB.

Information om projekt som kan komma att få kostnadspåverkan på kommunens driftresultat:

- **Marksanering vid byggande av tillfälliga bostäder på Svärdsö (se även informationsärende vid KSSU 29 augusti 2017 §158)**



Om beslut tas att saneringsåtgärder ska vidtas med anledning av uppförande av tillfälliga bostäder på Svärdsö är en tidig grov bedömning att kostnaderna för sanering av förorenade massor ligger inom intervallet 5-7 mnkr. Merparten bedöms härröra från framför allt utbyggnaden av Älgövägen kopplat till genomförande av förnyelseprojektet på Älgö. Hela eller delar av kostnaden kan komma att belasta kommunstyrelsens resultat direkt.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekt men de allra flesta direkt.

Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt, T2 2017

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

Projnr	Proj beskrivning							Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T1 2017 och tidigare,netto)	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
		Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Varav											
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
Summa total projektkalkyler tkr		4 055 360	-5 166 206	-1 110 847	625 654	-974 794	-349 141	-1 075 391	-349 141	-532 110	-109 340	-2 065 981	-1 042 620	-68 227					
Summa projekt under genomförande		2 321 621	-3 121 216	-799 595	407 600	-697 694	-290 094	-761 855	-290 094	-25 322	-78 912	-1 156 183	-799 428	-167					
Summa projekt under planläggning		1 733 738	-2 044 990	-311 252	218 053	-277 100	-59 047	-313 536	-59 047	-506 787	-30 428	-909 798	-243 192	-68 060					
Projekt under genomförande																			
9104 Norra Skuru [9104]		136 200	-126 397	9 803	13 000	-27 714	-14 714	-61 956	-14 714	-4 030	-4 424	-85 123	9 803	0	2019				
9107 Danvikshem II [9107]		10 513	-10 512	0	0	-2 931	-2 931	957	-2 931	1 974	0	0	0	0	2023				
9145 Sickla köpvarter och industriområde [9145]		8 447	-28 883	-20 436	2 000	-4 266	-2 266	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	0	2017					
9151 Kvarnholmen [9151]		593 951	-604 331	-10 380	0	-109 499	-109 499	75 085	-109 499	24 336	-302	-10 380	0	2028					
9164 Saltsjögåvarn [9164]		4 669	-6 308	-1 639	399	-3	396	-638	396	-890	-507	-1 639	0	2017					
9171 Finnboda Varv [9171]		12 249	-9 202	3 047	8 402	-764	7 638	-6 868	7 638	1 184	-318	1 636	3 047	0	2019				
9183 Barnhemsvägen [9183]		3 884	-6 930	-3 046	1 366	-1 117	249	-3 909	249	-126	0	-3 786	-3 046	0	2017				
9184 Marinstaden [9184]		18 778	-20 592	-1 814	3 282	-4 327	-1 045	-521	-1 045	-248	0	-1 814	0	2017					
9192 Forum Nacka [9192]		33 508	-35 089	-1 580	4 381	-864	3 516	-4 335	3 516	-775	-18	-1 613	-1 580	0	2017				
9195 Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]		25 895	-42 495	-16 600	0	0	0	-16 526	0	-74	0	-16 600	-16 600	0	2021				
9196 Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]		30 062	-52 011	-21 949	0	0	0	-29 675	0	7 725	0	-21 949	-21 949	0	2017				
9214 Kvarnholmsförbindelsen [9214]		199 395	-422 835	-223 440	0	0	0	-217 916	0	-5 524	0	-223 440	-223 440	0	2017				
9217 Lokomobilvägen hyresräatter [9217]		5 790	-5 204	586	5 681	-1 318	4 363	-1 551	4 363	-1 633	-594	586	586	0	2018				
9218 Kontor Uddvägen Sicklön 346:1 [9218]		17 906	-7 796	10 110	13 109	-3 779	9 329	66	9 329	715	0	10 110	10 110	0	2019				
9220 Nacka Strand - program [9220]		2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9221 Flerbostadshus Sicklön 202:9 vid Ektorp C [9221]		7 046	-6 209	837	630	-160	470	549	470	139	-919	238	837	0	2018				
9227 Tvärbanan [9227]		0	-84 090	-84 090	0	-35 536	-35 536	-32 876	-35 536	-5 381	-10 297	-84 090	-84 090	0	2017				
9228 Studentbostäder Alphyddan [9228]		0	-8 200	-8 200	0	-4 222	-4 222	-1 123	-4 222	-2 480	-375	-8 200	-8 200	0	2019				
9229 Studentbostäder Ektorp [9229]		4 000	-25 901	-21 901	2 000	-910	1 090	-8 909	1 090	-1 282	-12 800	-21 901	-21 901	0	2018				
9233 Nacka Strand, norra branten [9233]		3 763	-3 763	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
9300 Riset-Sångfällevägen [9300]		22 000	-36 269	-14 269	17 000	-28 768	-11 768	-5	-11 768	-2 495	-5 001	-19 269	-14 269	0	2020				
9301 Kummelnäs område F [9301]		36 397	-46 952	-10 555	20 796	-33 389	-12 593	-2 537	-12 593	-4 858	-87	-20 075	-10 555	0	2017				
9302 Område G, del av Kummelnäs [9302]		16 000	-32 838	-16 838	16 000	-29 966	-13 966	-17	-13 966	-2 855	0	-16 838	-16 838	0	2019				
9306 Område E, Björnberget [9306]		37 076	-40 955	-3 879	13 616	-18 455	-4 839	2 217	-4 839	-1 257	0	-3 879	-3 879	0	2017				
9309 Tollare 1:16 m fl [9309]		75 292	-74 565	726	60 700	-52 851	7 849	-5 186	7 849	-1 729	-208	726	726	0	2022				
9310 Boo Hembygdspark [9310]		22	-2 006	-1 984	0	0	0	-1 240	0	-606	-138	-1 984	-1 984	0	2017				
9316 Område H Munkkärssvägen [9316]		10 100	-9 501	599	4 100	-8 450	-4 350	-32	-4 350	-1 011	-8	-5 401	599	0	2018				
9320 Område Y och Z, Bz 1:51 m.fl [9320]		31 750	-42 035	-10 285	8 900	-3 415	5 485	-21 336	5 485	-2 344	-190	-18 385	-10 118	-167	2018				
9321 Boo kommunalhus [9321]		2 045	-12 892	-10 847	1 950	-2 553	-603	-9 239	-603	-930	-76	-10 847	-10 847	0	2018				
9368 Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]		4 204	-4 595	-391	3 347	-2 168	1 179	-1 197	1 179	-159	-214	-391	-391	0	2017				
9374 Dalarövägen Röpvägen [9374]		37 457	-39 648	-2 191	10 392	-15 630	-5 238	-3 243	-5 238	-1 139	-132	-9 751	-2 191	0	2018				
9382 Verksamhetsområde Semestervägen [9382]		9 990	-7 246	2 744	590	-1 564	-974	-2 614	-974	-754	-314	-4 656	2 744	0	2018				
9384 Lövberga [9384]		16 849	-19 801	-2 952	4 504	-4 686	-182	-5 189	-182	-616	-23	-6 009	-2 952	0	2018				
9390 Lilla Björknäs 2 [9390]		40 100	-81 221	-41 121	14 152	-29 253	-15 101	-24 096	-15 101	-2 283	0	-41 479	-41 121	0	2017				
9395 Telegraffberget [9395]		126 522	-136 032	-9 510	0	-690	-690	-23 936	-690	4 839	-4 722	-24 510	-9 510	0	2021				
9397 SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]		0	-14 424	-14 424	0	0	0	-14 361	0	-63	0	-14 424	-14 424	0	2018				
9402 Kummelnäsvägen [9402]		12 865	-55 708	-42 844	500	-4 916	-4 416	-36 121	-4 416	-2 307	0	-42 844	-42 844	0	2017				
9406 Tollareängen [9406]		33 680	-7 562	26 118	6 430	-3 235	3 195	-731	3 195	910	-1 356	2 018	26 118	0	2018				
9409 Vikingshillsvägen [9409]		16 990	-107 825	-90 835	6 200	-29 412	-23 212	-65 119	-23 212	-2 503	0	-90 835	-90 835	0	2019				
9416 Rörsundsviken 2 [9416]		3 600	-9 868	-6 268	3 600	-9 594	-5 994	0	-5 994	-275	0	-6 268	-6 268	0	2020				
9418 Rörsundsviken 1 [9418]		2 500	-9 212	-6 712	2 500	-9 134	-6 634	0	-6 634	-78	0	-6 712	-6 712	0	2020				
9432 Graninge stiftsgård [9432]		3 764	-3 764	0	0	-198	-198	-991	-198	1 189	0	0	0	0	2019				
9511 Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]		32 581	-4 299	28 282	1 000	-547	453	-1 338	453	-671	-412	-1 968	28 282	0	2017				
9527 Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]		47 400	-51 630	-4 230	450	-610	-160	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	-4 230	0	2017				
9528 Älgö [9528]		182 670	-414 094	-231 424	73 274	-133 374	-60 100	-157 552	-60 100	-8 201	-6 562	-232 415	-231 424	0	2017				
9530 Båthall Neglinge 2:1 [9530]		3 585	-433	3 152	0	0	0	-64	0	31	-14	-48	3 152	0	2017				
9531 Lännbohöjden [9531]		29 694	-7 961	21 733	3 200	-661	2 539	-278	2 539	-255	-1 174	833	21 733	0	2018				
9556 Samordningsprojekt Fisksätra [9556]		0	-1 600	-1 600	0	0	0	0	0	-1 600	0	-1 600	-1 600	0	2017				
9609 Södra Hedvigslund, Älta [9609]		90 412	-92 980	-2 568	26 280	-33 464	-7 184	-22 547	-7 184	-878	-98	-30 708	-2 568	0	2019				
9612 Altadalen [9612]		174 307	-134 003	40 304	46 050	-31 303	14 747	-7 401	14 747	816	-999	7 163	40 304	0	2021				
9621 Stensövägen, Älta [9621]		33 553	-21 173	12 380	3 820	-2 862	958	-2 947	958	-519	-112	-2 620	12 380	0	2017				
9624 Ältabergs verksamhetsområde [9624]		60 557	-72 153	-11 596	0	-9 006	-9 006	-16 938	-9 006	-676	-26 014	-52 634	-11 596	0	2017				
9625 Oxelvägen, panncentralen [9625]		5 967	-10 839	-4 871	4 000	-129	3 871	-9 132	3 871	389	0	-4 871	-4 871	0	2018				
9627 Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]		2 740	-5 484	-2 744	0	0	0	0	0	-2 744	0	-2 744	-2 744	0	2018				

Projnr	Proj beskrivning							Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T1 2017 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år	
								Varav			Planläggning	Mark exkl.markink				
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA							
Projekt under planläggning																
9103 Ektorps centrum [9103]		19 031	-3 297	15 734	3 000	-268	2 732	287	2 732	-227	-58	2 734	15 734	0	2026	
9197 Danviks Center [9197]		2 300	-688	1 612	1 600	-2	1 599	92	1 599	-78	0	1 612	1 612	0	2020	
9202 Henriksdalsberget, punkthus [9202]		6 500	-564	5 936	1 500	-55	1 445	-6	1 445	-504	0	936	5 936	0	2020	
9206 Henriksdalsbacken [9206]		48 200	-7 621	40 579	3 200	-3 000	200	-3 064	200	-1 557	0	-4 421	40 579	0	2020	
9216 Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]		51 210	-51 186	24	11 470	-11 277	193	-211	193	41	0	24	24	0	2023	
9219 Planprogram Henriksdal [9219]		0	-7 420	-7 420	0	0	0	0	0	-7 320	-100	-7 420	-7 420	0	2018	
9222 Tunnelbana till Nacka [9222]		0	-3 183	-3 183	0	0	0	0	0	-3 183	0	-3 183	-3 183	0	2019	
9223 Program för Planiaområdet [9223]		1 000	-5 047	-4 047	0	0	0	0	0	-4 047	0	-4 047	-4 047	0	2017	
9224 Allmänna anläggningar Saltsjögävarn [9224]		0	-1 448	-1 448	0	0	0	-748	0	-700	0	-1 448	-1 448	0	2018	
9225 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]		0	-11 412	-11 412	0	0	0	-10 423	0	-989	0	-11 412	-11 412	0	2018	
9226 Allmänna anläggningar Finnborga [9226]		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018	
9231 Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2028	
9232 Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]		6 095	-6 179	-84	973	-993	-20	-64	-20	0	0	-84	-84	0	2026	
9235 Klineten Uddvägen 11 [9235]		4 471	-4 471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2025	
9236 Samordning Henriksdal [9236]		7 130	-10 403	-3 273	647	-615	31	-32	31	-3 272	0	-3 273	-3 273	0	2024	
9237 Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]		424 535	-111 831	312 704	22 000	-22 094	-94	-199	-94	9 920	-1 373	8 255	312 704	0	2024	
9238 Bergs gård [9238]		0	-17 302	-17 302	0	-45	-45	-39	-45	-11 088	-6 131	-17 302	-14 302	-3 001	2031	
9239 Södra Nacka Strand dp 4, etapp 1 [9239]		20 400	-12 601	7 799	13 800	0	13 800	-9 326	13 800	3 325	0	7 799	7 799	0	2024	
9240 Norra Nacka Strand dp 3 etapp 1 [9240]		11 644	-11 644	0	2 915	-3 364	-449	449	-449	0	0	0	0	0	2025	
9241 Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]		0	-20 081	-20 081	0	0	0	-4 755	0	-15 326	0	-20 081	-20 081	0	2023	
9242 Sydvästra Plania [9242]		0	-10 326	-10 326	0	0	0	0	0	-8 416	-1 911	-10 326	-7 579	-2 747	2029	
9243 Samordning Sickla – Plania		9 959	-9 959	0	0	0	0	0	0	24	-24	0	0	0	2032	
9244 Järla Stationsområde [9244]		157 230	-127 784	29 446	13 130	-13 130	0	-54 556	0	-1 058	-964	-56 579	29 446	0	2022	
9245 Överdäckning 222 och bussterminal [9245]		20 000	-218 383	-198 383	0	0	0	0	0	-198 383	0	-198 383	-198 383	0	2025	
9246 Sickla Gillevägen/Atlasvägen [9246]		810	-2 691	-1 881	0	0	0	0	0	-1 800	-81	-1 881	-1 881	0	2020	
9247 Jarlaberg Enspännergården [9247]		32 068	-29 939	2 129	14 400	-11 516	2 884	-16	2 884	-738	0	2 129	2 129	0	2021	
9248 Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]		1 300	-1 423	-123	0	0	0	0	0	-123	0	-123	-123	0	2020	
9249 Ekudden Fingerörtsvägen [9249]		1 650	-1 744	-94	0	0	0	0	0	-94	0	-94	-94	0	2019	
9250 Saltängen Fasanvägen [9250]		1 700	-1 768	-68	0	0	0	0	0	-68	0	-68	-68	0	2019	
9251 Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [9251]		2 340	-2 488	-148	0	0	0	0	0	-848	0	-848	-148	0	2020	
9252 Finntorp Furuvägen [9252]		1 600	-1 728	-128	0	0	0	0	0	-128	0	-128	-128	0	2019	
9253 Finnbona Östra Finnbonavägen [9253]		1 736	-1 737	-1	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	0	2021	
9254 Eknäs Trädgårdsvägen [9254]		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017	
9255 Nya Nacka Forum [9255]		4 500	-5 053	-553	0	0	0	0	0	-553	0	-553	-553	0	2030	
9256 Ryssberget [9256]		3 210	-4 596	-1 386	0	0	0	0	0	-1 386	0	-1 386	-1 386	0	2022	
9257 Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]		0	10 127	10 127	0	0	0	0	0	4 757	-5 370	-10 127	-10 127	0	2023	
9258 Samordning Centrala Nacka [9258]		13 000	-20 502	-7 501	0	-1 441	-1 441	-3 093	-1 441	-2 487	-480	-7 501	-7 501	0	2030	
9259 Västra Nacka strand - dp 5, kajen [9259]		2 480	-2 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022	
9262 Birkavägen [9262]		2 955	-10 847	-7 893	0	-947	-947	-5 248	-947	-815	-884	-7 893	-7 893	0	2022	
9263 Centrala Nacka 3d (Kristallen) [9263]		0	-55	-55	0	0	0	0	0	-55	0	-55	-55	0	2017	
9264 Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [9264]		6 900	-8 964	-2 064	0	0	0	0	0	-2 064	0	-2 064	-2 064	0	2029	
9265 Svindersberg [9265]		2 800	-6 881	-4 081	0	-538	-538	-269	-538	-1 762	-1 513	-4 081	-2 351	-1 730	2029	
9266 Östra Gräsvägen [9266]		1 700	-3 130	-1 430	0	0	0	0	0	-1 131	-299	-1 430	-1 430	0	2021	
9267 Centrala Nacka 17 b, Östra Vikdalens [9267]		9 340	-21 388	-12 048	0	0	0	0	0	-11 113	-935	-12 048	-12 048	0	2026	
9268 Kvarteret Bakaxeln, Plania 8 [9268]		3 282	-3 282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2029	
9319 Område W (Lännersta 2) [9319]		64 593	-97 497	-32 904	16 700	-28 247	-11 547	-21 489	-11 547	-6 164	-5	-39 204	-32 904	0	2020	
9330 Liljekonvaljen IV [9330]		2 883	-1 075	1 809	349	0	349	524	349	-14	-440	419	1 809	0	2020	
9371 Bågvägen-Abroddsvägen [9371]		54 430	-57 616	-3 186	22 200	-22 388	-188	-5 902	-188	-2 096	0	-8 186	-3 186	0	2025	
9410 Ny Skurubro [9410]		0	-13 437	-13 437	0	-3 859	-3 859	-6 008	-3 859	-3 571	0	-13 437	-13 437	0	2023	
9415 Område C, Vikingshill [9415]		13 450	-26 445	-12 995	0	-12 205	-12 205	0	-12 205	-790	0	-12 995	-12 995	0	2022	
9417 Norra Boo samordning [9417]		0	-2 561	-2 561	0	0	0	0	0	-2 561	0	-2 561	-2 561	0	2017	
9419 SÖ BOO Samordning [9419]		6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021	
9420 Dalvägen Gustavsvägen [9420]		191 425	-212 936	-21 511	34 320	-31 039	3 281	-31 279	3 281	-2 513	0	-30 511	-21 511	0	2030	
9421 Dalkarsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]		155 000	-137 099	17 901	0	-20 000	-20 000	-107 000	-20 000	-10 099	0	-137 099	17 901	0	2024	
9423 Område A, Eols udde [9423]		9 600	-15 085	-5 485	9 000	-14 104	-5 104	0	-5 104	-381	0	-5 485	-5 485	0	2021	
9424 Kraftledning Norra Boo samordning [9424]		0	-1 700	-1 700	0	0	0	0	0	-1 700	0	-1 700	-1 700	0	2020	
9426 Lilla Björknäs 3 [9426]		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020	
9428 Fågelstigen [9428]		14 300	-14 375	-75	4 000	-4 420	-420	1 534	-420	-1 189	0	-75	-75	0	2020	

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T1 2017 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
					Varav														
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.markink								
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	32 433	-28 562	3 871	5 500	-1 908	3 592	-10 891	3 592	1 464	-295	-6 129	3 871	0	2020				
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	142 064	-133 645	8 419	27 000	-25 139	1 861	6 581	1 861	-3 023	0	5 419	8 419	0	2022				
9431	Bo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	-13 075	-13 075	0	-818	-818	-6 263	-818	-5 994	0	-13 075	-13 075	0	2020				
9433	Björknäs Talluddsvägen [9433]	3 732	-5 491	-1 758	2 615	-2 500	115	-1 000	115	-794	-80	-1 758	-1 758	0	2021				
9434	Solbrinken Grundet [9434]	94 856	-115 994	-21 138	0	-9 657	-9 657	-1 471	-9 657	-10 010	0	-21 138	-9 430	-11 708	2024				
9435	Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]	0	-18 649	-18 649	0	-197	-197	-9 699	-197	-7 641	-1 113	-18 649	-18 649	0	2021				
9436	Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [9436]	3 910	-19 089	-15 179	0	-2 022	-2 022	-5 099	-2 022	-6 964	-1 093	-15 179	-15 179	0	2022				
9437	Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	8 026	-19 734	-11 708	0	-1 383	-1 383	-1 774	-1 383	-9 918	-2 732	-15 808	-11 708	0	2022				
9438	Samordning Orminge C [9438]	7 200	-11 055	-3 855	0	0	0	0	0	-3 855	0	-3 855	-3 855	0	2030				
9439	Kils Verksamhetsområde (NYA) [9439]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	0	0	0	-640	-640	-640	0	2017				
9535	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	9 560	-9 560	0	800	-1 358	-558	-14	-558	-8	0	-580	-1 022	1 022	2023				
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	0	0	0	-163	0	244	-81	0	0	0	2017				
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	318	-1 778	-1 460	30	-1 460	-129	0	-1 559	-1 559	0	2019				
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	4 421	-7 073	-2 652	0	0	0	0	0	-2 652	0	-2 652	-2 652	0	2017				
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	4 767	-4 767	0	0	-358	-358	-610	-358	1 057	-90	0	0	0	2022				
9545	Hamnvägen, Fisksätra [9545]	3 774	-3 774	0	0	0	0	0	0	485	-485	0	-2 424	2 424	2022				
9552	Metrevsgatan, Fisksätra [9552]	0	-2 842	-2 842	0	0	0	-102	0	-2 637	-102	-2 842	-2 842	0	2017				
9554	Samordning renovering Saltsjöbanan [9554]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9628	Del av Ältabergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	0	0	0	-874	0	-297	-24	-1 194	-1 194	0	2017				
9630	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	15 348	-58 940	-43 592	6 618	-24 435	-17 817	-21 347	-17 817	-2 279	-2 150	-43 592	-41 272	-2 320	2025				
9631	Apelvägen Älta [9631]	15	-992	-977	0	0	0	0	0	0	-977	-977	-977	0	2017				
9632	Samordningsprojekt Älta C [9632]	5 000	-5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
Beviljade projektmedel tidiga skeden 2017-2020		-200 000			-200 000			-150 000				-150 000		-50 000					

ProjektkalkylInk/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.Netto = Ink/int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.**Netto investeringar**Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.VA = Totala (inkomster +intäkter) minus totala utgifter för VA.Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.Mark = Totala utgifter för inlösen av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutföras i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T1 2017 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
								Varav											
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggn ing	Mark exkl.marki nk								
	Summa total projektalkyler tkr	158 088	-464 813	-306 725	16 318	-39 448	-23 130	-44 476	-23 129	-185 420	-12 379	-265 404	-238 498	-68 227					
	Summa projekt under genomförande	31 750	-42 035	-10 285	8 900	-3 415	5 485	-21 336	5 485	-2 344	-190	-18 385	-10 118	-167					
	Summa projekt under planläggning	126 338	-422 778	-296 440	7 418	-36 033	-28 615	-23 140	-28 615	-183 076	-12 189	-247 020	-228 380	-68 060					
	Projekt under genomförande																		
	9320 Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	31 750	-42 035	-10 285	8 900	-3 415	5 485	-21 336	5 485	-2 344	-190	-18 385	-10 118	-167	2018				
	Projekt under planläggning																		
	9238 Bergs gård [9238]	0	-17 302	-17 302	0	-45	-45	-39	-45	-11 088	-6 131	-17 302	-14 302	-3 001	2031				
	9242 Sydvästra Plania [9242]	0	-10 326	-10 326	0	0	0	0	0	-8 416	-1 911	-10 326	-7 579	-2 747	2029				
	9265 Svindersberg [9265]	2 800	-6 881	-4 081	0	-538	-538	-269	-538	-1 762	-1 513	-4 081	-2 351	-1 730	2029				
	9434 Solbrinken Grundet [9434]	94 856	-115 994	-21 138	0	-9 657	-9 657	-1 471	-9 657	-10 010	0	-21 138	-9 430	-11 708	2024				
	9535 Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	9 560	-9 560	0	800	-1 358	-558	-14	-558	-8	0	-580	-1 022	1 022	2023				
	9545 Hamnvägen, Fisksätra [9545]	3 774	-3 774	0	0	0	0	0	0	485	-485	0	-2 424	2 424	2022				
	9630 Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	15 348	-58 940	-43 592	6 618	-24 435	-17 817	-21 347	-17 817	-2 279	-2 150	-43 592	-41 272	-2 320	2025				
	Beviljade projektmedel tidiga skeden 2017-2020											-150 000	-150 000	-150 000	-50 000				

Projektkalkyl

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

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

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

Netto investeringar

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

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

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

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

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

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

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

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

9242932000 Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	
Beslut startPM	2003-02-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2003-02-02	
Detaljplan antagen	2011-03-28	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-05-22	2016:3
Beslut utbyggnadsPM	2014-06-10	2017:8
Driftöverlämning	2017-09-29	2018:5
Beslut projektavslut	2018-06-01	2019:3
Beskrivning	Förnyelseområde kring Boo Herrgård. Området innehåller 37 fastigheter och 8 nya fastigheter är möjliga att bilda genom avstyckning. En kommunal villatomt kan säljas inom planområdet. Inom området är fastigheterna mycket stora vilket leder till relativt höga gatukostnader. Skattefinansiering föreslås av för bland annat Boo-badet och gångbana längs Boovägen.	
Lägesrapport	2017-08-28	
	Status	Åtgärd
Tid	●	Utbyggnad av allmänna anläggningar pågår och slutbesiktning är beräknad till september 2017.
		Upprustning av Boobadet påbörjas i höst och blir färdigställd under december 2017.
Kostnad	●	Entreprenadkostnader har ökat med cirka 20 % från kontraktssumman. Intäkterna ökar i projektet. Både VA-intäkterna och gatukostandsintäkterna är uppräknade med ny taxa respektive index. Utöver det ska kostnader från entreprenaden fördelas vidare på ledningsägarna, det är beräknad uppgå till cirka 1,8 mkr i intäkter.
Produkt	●	En omvärdning av den kommunala villafastigheten Bo 1:1081 är gjord, tomtens är värderad till 8,1 mkr, det är en ökning med 3,1 mkr från tidigare beslutad budget.
Lägesbeskrivning	Ingen förändring avseende produkt.	
	2017-08-18	
	Utbyggnad av allmänna anläggningar blir klara enligt tidplan. Slutbesiktning sker i september 2017. Upprustning av Boobadet pågår och blir färdigställd i december 2017. Efter slutbesiktningen påbörjas debitering av VA-anslutningar samt GKA.	

9242953500 Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
Projekttyp	Bygggherreprojekt		
Byggherre			
Beslut startPM	2011-05-02	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2011-05-26		
Detaljplan antagen	2017-12-11	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2018-11-30	2021:40	
Beslut utbyggnadsPM	2019-07-31		
Driftöverlämning	2021-01-01		
Beslut projektavslut	2023-02-01		
Beskrivning	Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäsviken, ca 800 m öster om Saltsjö-Duvnäs station. Det omfattar fastigheten Erstavik 25:38. Bostäder samt marin verksamhet föreslås på platsen. Övriga anläggningar som ska byggas ut inom projektet är ett allmänt stråk längst kajen, ökad trafiksäkerhet på Saltsjöbadsvägen, bullerskydd för Saltsjöbanan samt kommunalt Vatten och avlopp. Ett flertal miljö- och trafikrelaterade frågor måste lösas inom ramen för planarbetet.		
Lägesrapport	2017-08-30		
	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Förstudien färdigställd och godkänd av både Nacka kommun och Exploatören i Q2 2017. Utställning av detaljplanen sker Q3 2017 och ett antagande av detaljplanen planeras till Q4 2017. Efter detaljplanen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas. Avvikelsen består av att förstudien försenades ytterligare ett kvartal till Q2 2017 samt att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden valde att bordlägga beslut om utställning 1 månad.	I nuvarande tidplan för detaljplanen finns inget utrymme för ytterligare förseningar. Ytterligare åtgärd för att förkorta tidplanen för planprocessen finns inte i dagsläget.
Kostnad		Projektet ansöker om reviderad budget. Ökad omsättning p.g.a. ökade kostnader för förstudie av gentemot tidigare beslutad nettobudget. Projektets allmänna anläggningar, intern plantid samt ökad kostnad för intern tid vid genomförandet. Byggherren bekostar dessa nämnda utredningar och intern tid. Intäkt för markförsäljning av kvartersmark uppstår i samband med fastighetsreglering.	Detta påverkar nettobudgeten +1 miljon kronor netto beräknas därmed bli +- noll kronor.
Produkt			
Lägesbeskrivning	Förstudien för allmänna anläggningar färdigställd och godkänd av både Nacka kommun och Exploatören i Q2 2017. Utställning av detaljplanen sker Q3 2017 och planerat antagande blir Q4 2017. I nuvarande tidplan för detaljplanen finns inget utrymme för ytterligare förseningar. Förhandling av Exploateringsavtalet pågår och ska beslutas i samband med antagandet av detaljplanen.		

99923800 Bergs gård [9238]

Pågående fas	Projekt- planering	
Projekttyp	Stora projekt	
Byggherre		
Beslut startPM	2014-09-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-11-15	
Detaljplan antagen	2017-06-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-06-23	2021:150
Beslut utbyggnadsPM	2017-06-23	2023:700
Driftöverlämning	2017-06-23	2027:1150
Beslut projektavslut	2029-01-01	
Beskrivning	Projektet syftar till att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder samt nya verksamheter inom tunnelbanans influensområde. Nuvarande verksamhetsutövares tomträtsavtal är uppsagt men rättsprocesser pågår.	
Lägesrapport	2017-08-29	
	Status	Åtgärd
Tid		Tidplanen avser arbete fram till 2019 eftersom tomträttshavaren kan förfoga över marken fram till den juridiska processen för att säkerställa matchning den 31/12 2018. Tidplanen kommer att kunna specificeras noggrannare när programsamråd och miljöutredning är genomförda då föroreningarna är kända och en tydlig etappindelning kan göras. I det fall den juridiska processen drar ut på tiden kommer även stadsbyggnadsprocessen att behöva revideras.
Kostnad		Programarbetet har intensifierats i samklang med den juridiska processen. Ett flertal nödvändiga utredningar är genomförda och ett förslag till detaljplaneprogram är i slutfasen. CirkleK motsätter sig att ge kommunen tillträde för miljöundersökningar vilket troligtvis födryrar undersökningarna.
Produkt		Produkten är att ta fram detaljplaner för fastigheten och ändra nuvarande ändamål med användningen av marken från industri till bostäder.
Lägesbeskrivning	Under våren 2017 avsågs att starta miljöutredningen. Motparten har dock inte gett kommunen tillträde till området efter att ha vunnit i första instans gällande den juridiska processen. Miljöutredningen kommer tillsammans med övriga utredningar att visa på vilka etapper som kan planeras och genomföras först. Programsamråd planeras under hösten 2017 och detaljplanering avses att starta 2018. Målet förväntas att tas behandlas under hösten 2017. Kommunikationsinsatser pågår under hela 2017.	

99924200 Sydvästra Plania [9242]

Pågående fas	Projekt- planering	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-04-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2017-06-30	
Detaljplan antagen	2018-03-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-03-31	2025: 180
Beslut utbyggnadsPM	2019-04-19	2026: 200
Driftöverlämning	2028-12-31	
Beslut projektavslut	2029-05-31	
Beskrivning	Stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med nybyggnation på kommunal mark med markanvisning. Målsättning kring 380 bostäder i 4-7 våningar, ny förskola om 8 avdelningar samt lokaler i markplan. Ny skola om ca 10.000m ² samt omdisponering av befintliga idrottsanläggningar. Befintliga idrottsanläggningar samt skola och förskola skall vara i drift under hela byggtiden.	
Lägesrapport	2017-08-29	
	Status	Åtgärd
Tid	● Projektet följer gällande tidplan	
Kostnad	● Arbetet med genomförandeplanering av skolfastigheten och kommande marksanering kommer att innehära mer intern tid om ca 0,5 mkr. Saneringskostnaden är osäker i dagsläget och kommer att budgeteras i ett senare skede. Fördelningskostnader från samordningsprojekt ökar kostnaderna med ca 0,8 mkr.	Budgeten behöver utökas med totalt 2,7 mkr
	En omstart i projektet krävs, bl a till följd av Trafikverkets krav. Intern tid till följd av detta och markanvisningar ökar kostnaderna. Omtag och fler utredningar i planarbetet ökar kostnaderna med ca 0,8 mkr	
	Samtliga kostnader kommer att balanseras med markintäkter vid försäljning av mark för bostadsändamål. Denna intäkt budgeteras i ett senare skede. Även kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att budgeteras när projekteringen är klar	
Produkt	●	Inga förändringar av produkt.
Lägesbeskrivning	<p>Detaljplan har varit på samråd under våren 2017. Samrådsyttrande från Trafikverket gör gällande att det kommer att krävas vägplan för att möjliggöra de anslutningar som krävs mot Järlaleden och Planiavägen. En process med Trafikverket är uppstartad och beräknas ta ca 2 år. Länsstyrelsen har i sitt yttrande haft synpunkter på lämpligheten att bebygga denna plats med hänsyn till markföroreningarna och en dialog med LST kommer att krävas under hösten för att förklara och förtydliga våra planer för saneringen, omfattningen om saneringen som följd av att arbeten med Järlaleden kräver vägplan är osäker och budgetering av saneringskostnaden sker i ett senare skede. En följd av Trafikverkets beslut att kräva vägplan är att vi tittar över möjligheten att dela upp detaljplanen i två delar, Sickla skola och Verktygsfabriken(bostäderna). Denna uppdelning är ett måste om vi inte ska försena utbyggnaden av Sickla skola åtminstone 2 år. Ett förslag på uppdelning tas fram under augusti/september 2017. Delningen av detaljplanen möjliggör för att vi markanvisar innan antagen detaljplan och detta ska studeras närmare under vägplaneskedet.</p>	

99943400 Solbrinken Grundet [9434]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande- förberedelser	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-12-08	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2017-01-31	
Detaljplan antagen	2018-12-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2019-11-30	2022:50
Beslut utbyggnadsPM	2019-11-30	2023:50
Driftöverlämning	2022-01-03	2024:30
Beslut projektavslut	2024-12-30	2025:30
		2026:22
Beskrivning	Förnyelseområdet runt Solbrinken och Evedalsvägen. Området omfattar cirka 190 fastigheter. Kommunen äger fastighet Backeböl 1:453 inom planområdet där förskoleverksamhet bedrivs.	
	Gemensamt för många av fastigheterna inom området är att de är belägna nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer från trafiken. Styckningsmöjligheter kommer att prövas i planläggningen.	
Lägesrapport	2017-08-28	
Tid	Status	Åtgärd
Tid	● Går enligt tidplan. Planarbetet pågår parallellt med att detaljprojektering för allmänna anläggningar. Målet är att gå ut på granskning kv 2 2017.	En riskanalys med åtgärdsplaner är framtagen som uppdateras löpande i projektet. På så sätt kan man undvika att tidplanen rubbas allt för mycket.
Kostnad	● Projektet begär budget för hela genomförandet fram till projektavslut. Intäkterna är något osäkra och är beroende av antalet avstyckningar i planen vid granskning.	Nettobudgeten hamnar på ca - 21 000 tkr varav VA-delen har ett netto om - 8 600 tkr. När Start-PM antogs och är beroende av antalet avstyckningar i planen var nettobudgeten uppskattad till - 30 000 tkr.
Produkt	● ingen förändring avseende produkt.	Detaljprojektering är upphandlad och pågår fram till december. Parallelt med det pågår det en uppdatering av gatukostnadsutredning samt detaljplanearbete inför granskning. I samband med detaljprojekteringen tas nya kalkyler fram, vilka kan komma att påverka budgeten.
Lägesbeskrivning	2017-08-17 Sammanställning av samrådsredogörelse är nästan klar och projektet följer tidplan. Under hösten kommer detaljprojekteringen pågå samt förberedande arbeten inför granskning. 2016-08-12 Projektering fortgår och följer enligt tidplan. Under höst/vinter kommer ett planförslag bearbetas fram inför samråd 1 kv 2017. För tillfället utredes planenhetens inkomna ansökningar om möjliga avstyckningar från fastighetsägarna i området. Exploateringsenheten förbereder arbetet med gatukostnadsutredningen samt ansvarar för att projekteringen och detaljplanekartan inte avviker från varandra. Parallelt med projektet pågår det en utvärdering om befintliga förskolan kommer klara av framtida behov. 2016-04-19 Nästan alla kvartersdialoger är avklarad med dem boende, två stycken kvarstår. Bullerutredningen är levererad, den kommer ge förutsättningar för kommande planbestämmelser för vissa fastigheter i planområdet som störs av bullret från Värmdöleden. Pågående arbeten i projektet är framtagande av grundkartan, pågående förprojektering av allmänna anläggningar. Förprojekteringen börjas i maj och ska bli färdigställd i december innan samrådsskede. Till hösten kommer gatukostnadsutredning påbörjas.	
	Start-PM godkänd av KSSU. Framöver gäller det att ta fram bullerutredning och beställa projektering, grundkarta samt geotekniskundersökning. Under våren pågår det kvartersdialoger med dem boende i området.	

99954500 Hamnvägen, Fisksätra [9545]

Pågående fas	Projekt- planering	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre		
Beslut startPM	2017-01-30	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2017-04-30	
Detaljplan antagen	2018-12-02	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2019-06-02	2020:40
Beslut utbyggnadsPM	2019-12-02	2021:40
Driftöverlämning	2021-12-02	
Beslut projektavslut	2022-04-02	
Beskrivning	Kommunalt ägd mark i Fisksätra som lämpar sig för ca 40-80 bostadslägenheter med verksamheter i bottenvägen. Hänsyn behöver tas till buller från Saltsjöbanan samt rökutvecklingen från Vattenfalls fjärrvärmepanna. En markanvisningstävling ska arrangeras efter samråd pga riskerna från Saltsjöbanan och Vattenfalls fjärrvärmepanna.	
Lägesrapport	2017-08-29	
Tid	Status	Åtgärd
Tid	● Ett projektdirektiv är beslutat. Under hösten 2017 ska ett Start-PM tas fram. Samråd är planerad till kvartal 2 2018.	Resurser tillsätts för att slutföra Start-PM samt påbörja planprocessen.
Kostnad	● Budgeten föreslås utökas efter att multihallens lokalisering blev beslutad inom projekt Hamnvägen. Det medför att kostnader för detaljplanearbete ökar med 0,7 mkr samt projektledning med 0,6 mkr jämfört med tidigare budget.	Budget om 3,7 mkr innefattar markanvisning och planläggning samt tillhörande utredningar.
Produkt	● I projektet ingår det att skapa cirka 80 bostäder samt multihall.	Budget för hela projektet begärs efter att markanvisningstävlingen är färdig och en byggherre är utsedd för både bostäder och multihallen. Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter. Utredningar pågår under hösten för att möjliggöra en exploatering enligt planprogrammet samt Start-PM.
Lägesbeskrivning	2017-08-16	Start-PM är påbörjad. Parallelt pågår det tre utredningar, risk, stoft från värmecentralen samt geoteknik. Det är förberedande arbeten inför samråd samt markanvisning. Dessa utredningar kommer att utreda skyddsavstånd från panncentralen, hur panncentralens luftföreningar påverkar området, risken för urspärning och risker förknippade med spårövergång vid Saltsjöbanan samt behovet av riskreducerande skyddsåtgärder för den nya bebyggelse samt multihallen.

99963000 Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande- förberedelser	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre		
Beslut startPM	2016-02-02	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-11-01	
Detaljplan antagen	2019-01-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2019-02-01	2021:472
Beslut utbyggnadsPM	2019-03-31	2022:54
Driftöverlämning	2024-12-31	2023:190
Beslut projektavslut	2025-06-30	2024:268
Beskrivning	"Projektet syftar till att förverkliga del av Nacka kommunens ÖP genom att tillämpa strategin "Utveckling av lokala centra och dess omgivning". Projektet ämnar pröva en tätare stadsmiljö med ett ökat utbud av kultur, service handel och bostäder, samtidigt som kvalitén höjs i det offentliga rummet. Småstadskänslan skall stärkas och tillgängligheten till Älta C skall förbättras. En ny kommunal förskola ska byggas intill Oxelvägen och ytterligare en förskola ska byggas i bottenvåningen på nytt flerbostadshus invid Ältavägen/nya Älta torg. I kvarteret väster om detta planeras ett nytt äldreboende om ca 54 lgh samt ett nytt kultur- och fritidskvarter som ersätter nuvarande "Kulturknoten". Markanvisningstävling avseende ca 230 lgh genomfördes under 2016. Projektet omfattar 2-3 detaljplaner.	
Lägesrapport	2017-08-29	
Tid	Status	Åtgärd
	●	

		<p>Pga komplexa frågeställningar under förstudiearbetet har tidplanen för samråd förskjutits. Samråd planeras nu till november 2017. Vilket innebär planerat antagande för centrumområdets detaljplan till Q4 2018. Antagande av detaljplanen Förskola vid Oxelvägen planeras till Q3 2017, dock pågår fortfarande förhandlingar med markägaren om köp av mark vilket kan påverka antagandetiden och på så sätt även byggstart samt in flytt. Utbyggnad av markanvisade bostäder kommer att anpassas till att de befintliga verksamheterna Sjöängen förskola och Almdungen förskola har flyttat. Nuvarande tidplan för detta är Q1-Q2 år 2019.</p>	<p>Projektet planerar att påbörja detaljprojektering av allmänna anläggningar innan detaljplanen är klar för att kunna påbörja utbyggnation tidigare.</p>
Kostnad	●	<p>Budgeten är planerad för att räcka hela planskedet. Inom planskedet kommer projektet även att projektera alla allmänna anläggningar inom centrumområdet, projektera och genomföra omläggning av en huvudvattenledning samt projektera och genomföra en ny lokalgata som ska försörja förskolan vid Oxelvägen.</p> <p>Tidigare beviljad budget kommer inte att räcka för planskedet varför projektet söker reviderad budget. Orsakerna till detta är att tidplanen för planskedet har utökats vilket innebär att mer intern tid behöver läggas på projektet, förstudien inom projektet har fördyrats p.g.a. av områdets komplexitet, en markanvisning av ett äldreboende planeras vilket innebär ökad intern tid samt att nu ingår även en budget för projektering och genomförande av lokalgatan som ska försörja förskolan vid Oxelvägen.</p> <p>Effekterna har även reviderats utifrån vad byggherrarna inom projektet ska erlägga under planskedet</p> <p>Observera att i dagsläget ingår inte intäkter från markförsäljningar och exploateringsbidrag samt kostnader för genomförandet av allmänna anläggningar inom budgeten. När projektet har mer säkra siffror för genomförandet av allmänna anläggningar kommer en total projektalkalkyl att begäras för hela projektet.</p>	<p>Kostnaderna är beräknade till cirka 59 miljoner kronor och intäkterna är beräknade till cirka 15 miljoner kronor. Detta påverkar nettobudgeten med -3 miljoner kronor gentemot tidigare beslutad nettobudget.</p>
Produkt	●	<p>En grundläggande skillnad från planprogrammet är att idrottshallen samt högstadieskolan ej längre är aktuella inom projektet, dessa verksamheter planeras istället inom Stavsborgsskolan som ska utvecklas. Därmed har Wallenstam kunna öka antalet byggrätter på sina fastigheter vilket lett till att de tot ca 475 lgh som presenteras i programmet har ökat till ca 980. Strukturplanen har i viss mån därmed även arbetats om. Ältavägen tas ej med i denna detaljplan pga behovet av ny vägplan.</p> <p>Om risken kvarstår med anledning av transporter av farligt gods kan Ältavägen med ett krav på riskavstånd om 25 m komma att påverka innehållet i planen.</p>	<p>En förprojektering görs dock för Ältavägen inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt med ett antagande om att risken kan elimineras, dvs. att Preem Petroleum AB upphör med sina transporter av farligt gods på Ältavägen. Detta görs för att säkerställa att omvandlingen av Ältavägen till stadsgata är möjlig även efter byggnation av bostäder längs med Ältavägen inom detta projekt. Ältavägen (som stadsgata) avses inkluderas i kommande stadsbyggnadsprojekt öster om Ältavägen och en ny vägplan avses att sökas hos Trafikverket för omvandling av Ältavägen till stadsgata.</p> <p>Samordningsprojektet har dialog med Preem för att hitta en lösning angående drivmedelstationen och transporter till verksamheten. Projektet tar till samrådet fram en utredning för farligt gods längs med Ältavägen samt dialog med Länsstyrelsen kommer att hållas under samrådet.</p>

Projektering och förfrågningsunderlag för att gå ut på anbud av omläggningen av huvudvattenledningen är klar.

Förstudie inkl. trafik, landskap, dagvatten, geoteknik, fältsmätning, VA och ledningssamordning och kostnadskalkyl är klar.

Antagande av detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen planeras till Q3 2017. Samråd för detaljplanen Älta C, etapp A och B planeras till Q4 2017.

Genomförandeplanering av projektet är påbörjad och kommer att fortsätta under Q3-Q4 2017.

Status	Orsak	Åtgärd																
● Tid	följer gällande tidplan																	
● Kostnad	I etapp 1 kommer även tänkt kontorshus vid Svindersviksvägen att tas med. Detta medför extra kostnader för utredningar i detaljplaneskedet. Fördelningskostnader från samordningsprojekt är inlagda. Dessa faktureras vidare i ett senare skede.	Kostnad för utredningar kontorshus är tillagda med 1,2 mkr och fördelningskostnad från samordningsprojektet med 0,5 mkr. Detta medför en negativ nettojustering med 1,7 mkr. Kostnaden för utredningar kring kontorshuset kommer att kompenseras av markintäkter vid markanvisning av kontorshuset.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: right; padding-right: 5px;"></th> <th style="text-align: right; padding-right: 5px;">Budget total</th> <th style="text-align: right; padding-right: 5px;">Prognos totalt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 5px;">Kostnader (SEK)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">5 150 510,50</td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">6 881 009,50</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 5px;">Effekter (SEK)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">2 800 000,00</td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;">2 800 000,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 5px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 5px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 5px;"></td> </tr> </tbody> </table>		Budget total	Prognos totalt	Kostnader (SEK)	5 150 510,50	6 881 009,50	Effekter (SEK)	2 800 000,00	2 800 000,00						
	Budget total	Prognos totalt																
Kostnader (SEK)	5 150 510,50	6 881 009,50																
Effekter (SEK)	2 800 000,00	2 800 000,00																
● Produkt	Produkt oförändrad.		<p>Lägesbeskrivning</p> <p>Markanvisningen för etapp 1 är avslutad och KS har tilldelat Småa. Detaljplanearbetet påbörjas augusti 2017 och beräknas pågår i 2 år. Den tänkta kontorsfastigheten längs med Svindersviksvägen kommer att studeras inom detta detaljplanearbete och visar det sig att vi kan få ihop en byggnad där med hänsyn till värvmdöleden och östlig förbindelse så planläggs det inom etapp 1. Ramavtalsförhandlingar pågår med Olofssons bil främst för att säkerställa att OKQ8 macken är borta i tid. Nästa möjliga avyttring är maj 2020 enligt avtalet mellan OKQ8 och Olofssons bil.</p>															

Bilaga 4

Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt, T2 2017

- Föändringar i stadsbyggnadsprojekt med redan beviljad budget; ökade utgifter 18,2 miljoner kronor.
- Föändring av Projektmedel tidigt skede åren 2017 – 2020; ökade utgifter 50,0 miljoner kronor

Total föreslagen negativ förändring; 68,2 miljoner kronor

Förändringar i stadsbyggnadsprojekt med redan beviljad budget, 18,2 miljoner kronor

Byggherreprojekt:

- Erstavik 25:38, Morningside Marina [projektnummer 9535] positiv förändring om 1,0 miljoner kronor

Övriga projekt:

- Solbrinken Grundet [projektnummer 9434], ökade utgifter om 11,7 miljoner kronor
- Bergs gård [projektnummer 9238], ökade utgifter om 3,0 miljoner kronor
- Sydvästra Plania [projektnummer 9242], ökade utgifter om 2,7 miljoner kronor
- Delplan 1, Älta C, etapp A och B [projektnummer 9630], ökade utgifter om 2,3 miljoner kronor
- Svindersberg [projektnummer 9265], ökade utgifter om 1,7 miljoner kronor
- Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [projektnummer 9320], ökade utgifter om 0,2 miljoner kronor
- Hamnvägen, Fisksätra [projektnummer 9545], positiv förändring om 2,4 miljoner kronor

Förändring av Projektmedel tidigt skede åren 2017 – 2020, 50,0 miljoner kronor

Kommunstyrelsen beviljas att fördela på stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede.

- Projektmedel för tidigt skede för år 2020, utgift om 50 miljoner kronor

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Statsbidrag för ökat bostadsbyggande 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ansöker om Statsbidrag för ökat bostadsbyggande från Boverket. Beslutet fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i delegationsordningen.

Sammanfattning

För att öka takten på bostadsbyggandet i Sverige införde regeringen 2016 ett sökbart kommunalt bidrag, 2017 uppgår det totala anslaget till 1,8 miljarder kronor. Boverket hanterar ansöknings- och utbetalningsförfarandet. Ansökningsperioden är 1 augusti till 1 oktober. Nacka sökte och fick detta statsbidrag 2016.

Ärendet

Regeringen fördelar, genom Boverket, ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet, 2016 och 2017 fördelas cirka 3,6 miljarder kronor. Bidraget tilldelas bidragsberättigade kommuner. Boverket handlägger bidragsansökningar och administrerar bidraget. Nacka kommun uppfyller villkoren för att få söka bidraget.

Bidragets syfte

Bidraget syftar till att öka bostadsbyggandet i kommunerna mot bakgrund av det ökade behovet av bostäder för att möta befolkningsökningen och den stora asylinvandringen. Alla kommuner som uppfyller de villkor som ställs har rätt till bidrag, men måste ansöka om detta hos Boverket.



Villkoren för bidraget

- Att kommunen under en tolvmånadersperiod har gett startbesked som möjliggör byggande av minst en bostad. Tolvmånadersperioden är den 1 augusti 2016 och tolv månader framåt.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn av planens aktualitet enligt 3 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Resultatet av en översyn av planens aktualitet kan vara positiv, det vill säga att planen är aktuell, eller negativ, det vill säga att planen inte är aktuell. Beslut om planens aktualitet eller inte beslutas av kommunfullmäktige. Om planen inte är aktuell ska beslutet innehålla vilka åtgärder som ska vidtas.
- Att det i kommunen den 31 juli innevarande år finns minst en folkbokförд nyanländ som fått uppehållstillstånd. Tolvmånadersperioden är den 1 juli föregående år och tolv månader framåt.
- Folkbokföringsadressen den 31 juli är utgångspunkten. De nyanlända ska även omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlännningar. Detta villkor gäller endast för en del av stödet (60 procent).

Fördelningen av bidraget

Statsbidrag utgår till kommuner som ansöker och uppfyller villkoren, 1,8 miljarder kronor fördelar 2017 och därefter 1,3 miljarder kronor årligen.

Hur stort bidraget blir för Nackas del avgörs av hur många bidragsberättigade bostäder det byggts i landets kommuner under det gångna året och som bidraget ska fördelas emellan samt hur många nyanlända som fått uppehållstillstånd under perioden och som finns folkbokförda i dessa kommuner. En förändring från föregående års ansökan är att en företrädare för kommunen gör ansökan med e-legitimation och att det krävs en fullmakt som är registrerad i Boverkets fullmaktsregister. Boverket beslutar hur det årliga anslaget ska fördelas under andra hälften av november månad. Boverket betalar ut bidraget senast den 1 december.

Stödet är uppdelat i två olika potter och stödnivån skiljer sig. Stödet från pott A är större än det som fördelas från pott B.

Pott A utgör 60 procent av den totala stödsumman (1,08 miljarder kronor av 1,8 miljarder kronor för 2017). Potten fördelas mellan de bostäder som motsvarar ett behov av bostäder hos nyanlända i kommunen, som fått uppehållstillstånd mellan juni föregående år och juli innevarande och som fanns folkbokförda i kommunen den 31 juli.



Behovet av bostäder för nyanlända beräknas genom att man delar antalet nyanlända med den genomsnittliga hushållstorleken i Sverige, 2,2 personer. Det tal man får fram används som referenstal för bostadsbehovet bland de nyanlända. Boverket hämtar in de uppgifter som behövs för beräkningen av referenstalet från Statistiska centralbyrån, SCB.

Fördelning ur pott B

Pott B utgör 40 procent av stödsumman (720 miljoner kronor av 1,8 miljarder kronor för 2017). Denna pott fördelas mellan de bostäder som byggs utöver behovet hos de nyanlända, det vill säga de bostäder som inte får stöd från pott A.

En kommun kan få stöd från både pott A och pott B samtidigt.

Antal givna startbesked för perioden 20160801 – 20170731 är 1652 bostäder. Det kan jämföras med 1236 bostäder föregående ansökningsperiod, 2015-2016.

Ekonomiska konsekvenser

Hur stort bidraget kan komma att bli för Nacka kommun 2017 är i nuläget inte möjligt att beräkna.

Konsekvenser för barn

Det finns inga särskilda eller bestämda konsekvenser för barn i ärendet. Ett uteblivet eller lägre bidrag än budgeterat kan medföra ett behov av omfördelning av medel som skulle kunna få konsekvenser för barn.

Bilagor

Kopia på fullmakt för Boverkets e-tjänster

Andreas Totschnig

Enhetschef/bitr.

Stadsbyggnadsdirektör

Enheten för strategisk

stadsutveckling

Eric Telander

Administratör

Enheten för strategisk

stadsutveckling

Kommunstyrelsen

Revisionsrapport 2/2017 - intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt

Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till kommunfullmäktiges revisorer över revisionsrapport 2/2017 – intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i Investeringsprojekt.

Kommunstyrelsen uppdrar till stadsledningskontoret att väva in de rekommendationer som revisorerna har lämnat i det pågående arbetet kring så kallade ÄTA-arbeten.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges revisorer har genom att titta på tre bygprojekt granskat hur kommunen hanterar det som kallas ÄTA; **ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten**. Revisorerna lämnar fem rekommendationer, som stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen i princip ska ställa sig bakom. Stadsledningskontoret har under vårvintern inlett ett arbete med delar av de frågor som revisorerna tar upp.

Ärendet

Kommunfullmäktiges revisorer har i revisionsskrivelse den 7 juni 2017 lämnat rekommendationer till kommunstyrelsen avseende investeringsprojekt och det som kallas ÄTA; **ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten**. Revisionsskrivelsen baserar sig på en granskningsrapport som EY AB (EY) utfört på uppdrag av revisorerna, ”Revisionsrapport 2/2017 – intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt”.

EY grundar sin rapport på en genomgång av tre genomförda investeringsprojekt. Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för samtliga. Exploateringenhetens är beställare av två av investeringsprojekten, ”Kvarnholmsförbindelsen” och ”Ny påfartsramp vid Björknäs”. Lokalenheten är beställare av det tredje, ”Långsjöns förskola”.

Följande bör noteras om de granskade projektet.



- De två förstnämnda investeringsprojekten är inte typiska för den typ av investeringsprojekt som exploateringsenheten ansvarar för och drevs inte av projektledare från exploateringsenheten. ”Kvarnholmsförbindelsen” är ett unikt projekt med unika förutsättningar, vilket revisionsrapporten inte har fångat in. För mer traditionella projekt har exploateringsenheten rutiner av den typ som efterlyses i revisionsrapporten.
- Investeringsprojektet ”Ny påfartsramp vid Björknäs” handlades upp av Trafikverket, som därmed hanterade avtalsfrågorna med entreprenören.
- Långsjöns förskola var ett försäkringsärende.

Rekommendationerna i rapporten

EY har, som angetts ovan, funnit att kommunens arbete i investeringsprojekt har vissa brister och har lämnat följande rekommendationer.

1. Utarbeta en kommungemensam rutin för riskanalyser avseende byggnadsprojekts ekonomiska ramar där ÄTA är en del som särskilt lyfts fram. Riskanalyser bör vara en del i beslutsunderlag på politisk nivå.
2. Utarbeta rutiner för att säkerställa att beslut om ÄTA fattas i behörig ordning. I detta ingår bland annat att klargöra om och i så fall under vilka omständigheter beslut om ÄTA utgör ett delegationsbeslut eller ej.
3. Utarbeta rutiner för att säkerställa att beslut om ÄTA dokumenteras på ett tillräckligt sätt.
4. Upprätta en enhetlig rutin för projektavslut där väsentliga ÄTA-poster specificeras och kommenteras oavsett om ÄTA rymds inom budget eller ej.
5. I det administrativa verktyg som används av kommunen finns möjlighet att markera vilka kostnader som utgörs av ÄTA genom att använda en separat aktivitetskod. Det bör vara ett krav att aktivitetskoden används när ÄTA föreligger och det bör finnas en kontroll som säkerställer att så sker.

Rekommendationer tar framförallt sikte på metodutvecklingsarbete i syfte att förbättra kommunens interna kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt. En av rekommendationerna är av mer juridisk natur och rör frågan hur ÄTA-arbeten beslutas i behörig ordning samt om ett sådant beslut kan fattas på delegation av kommunstyrelsen och i så fall under vilka förutsättningar.

Tjänstemanorganisationens samlande kommentarer till rekommendationerna i rapporten

Nedan kommenteras rekommendationerna utifrån kommunalrättsliga aspekter samt synpunkter och kommentarer inhämtade från berörda enheter. Inledningsvis berörs rekommendationen rörande ÄTA-arbeten, som är av mer juridisk natur.



Behovet av att säkerställa att ÄTA-arbeten beslutas i behörig ordning?

Förkortningen ÄTA står för ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten i förhållande till ett ursprungligen avtalat (entreprenad-)arbete. På entreprenadrättens område råder avtalsfrihet. Vad som gäller för ändringar, tillägg eller avgående arbete kan därför skilja sig åt beroende på vad som avtalats. I standardavtalet som brukar användas inom branschen regleras vad som ska gälla kring ÄTA-arbeten. Såväl dessa regler som avtalsinnehållet i övrigt kan emellertid ändras, antingen aktivt av de utsedda ombuden i entreprenaden eller på annat sätt mot bakgrund av allmänna avtalsrättsliga grundsatser eller sedvanlig fullmaktslära.

Revisionsrapporten fram fokuserar på de ekonomiska konsekvenserna av ÄTA-arbeten, som i regel innebär fördyrningar i investeringsprojekten och att kostnaderna överstiger beslutad budget för projekten. Ett ändrat avtalsinnehåll kan emellertid också exempelvis avse att en viss väg ska förflyttas, uppfylla ytterligare funktioner eller på annat sätt förändras, att förseningsvite inte ska tas ut i enlighet med ingånget entreprenadkontrakt, att ett visst arbete inte ska utföras eller att ändrings- och tilläggsarbeten kan överenskommas på annat sätt än vad som följer av ingånget entreprenadkontrakt. Således finns det fler aspekter att beakta ur juridisk synvinkel än enbart de ekonomiska följderna av ÄTA-arbeten.

Mer omfattande förändringar, förändringar av mer principiell betydelse eller förändringar som anses ha beslutats av annan än delegat torde innebära att beslutskompetensreglerna i kommunallagen överträds. Detta oavsett om ändringen i sig inte innebär att budget för ett investeringsprojekt ”spricker”. Ändringen ifråga kan dock godkännas i efterhand av genom att behörigt organ/behörig tjänsteman fattar beslutet om ändringen. Stadsledningskontoret kommer att utreda vilka typer av ÄTA-beslut som i och för sig skulle kunna fattas på delegation. Ett förarbete till detta inleddes under vårvintern 2017. I stadsledningskontorets utredning kommer att ingå att ÄTA-arbeten ska, i den utsträckning som är möjligt, beslutas och hanteras på ett och samma sätt inom hela kommunen.

Behovet av ytterligare rutiner enligt lämnade rekommendationer

Arbetet med att implementera befintliga rutiner, förbättra dessa och skapa nya rutiner eller beslutsdokument, inklusive kalkyler, är ett pågående arbete inom kommunen. Ett exempel på sådant arbete är det som en arbetsgrupp inom exploateringsenheten bedriver.

Arbetsgruppen ska göra en översyn av befintliga kalkymallar för enskilda projekt för att säkerställa ett formaliserat arbetssätt inom enheten. I detta arbete ska särskild vikt läggas vid risk och ÄTOR. Det finns även en kommunövergripande investeringsgrupp där controllers med ansvar inom flera verksamhetsområden över tid ska tillse bland annat att enhetliga arbetssätt och beslutsunderlag utarbetas. Detta inkluderar även rapportering i samband med projektavslut. Arbetet kommer att påbörjas under hösten 2017 och fortsätta under kommande år. I sammanhanget ska också nämnas att berörda enheter söker nya arbetsformer för entreprenader, i syfte att få bättre styrning och kontroll över entreprenadarbetena och de ekonomiska frågorna. Enheten för fastighetsutveckling har sedan en tid arbetat med ett flertal entreprenader inom ramen för ett samverkansavtal med



en entreprenör. I enlighet med detta samverkansavtal genomförs riskanalyser i olika skeden, bland annat inför budgetering, och förankring sker med politiken inför varje skede. I riskanalysarbetet fokuserar de ansvariga tjänstemännen på att identifiera osäkerheter i projektet. Detta görs även i arbetet med slutrapporter, i vilka det redogörs för ekonomiska händelser i projektet och projektens framdrift. Således finns det processer och rutiner rörande riskanalysarbete hos berörda enheter och enheterna har också ett förbättringsarbete igång. Varken processerna eller rutinerna är dock kommunemensamma i den mening som föreslås av kommunens revisorer och förbättringsarbetena bedrivs enskilt på respektive enhet.

Vidare arbetar exploateringsenheten löpande med implementering och utbildning avseende projektkalkyler och riskhantering samt hantering av ÄTOR ur både ett juridiskt och ett ekonomiskt perspektiv. Detta omfattar att säkerställa att befintliga rutiner att särredovisa ÄTOR efterlevs. Majoriteten av ÄTA-arbetena föranleds av bristfälliga projekteringshandlingar som externa konsulter tar fram och som kommunen ansvarar för gentemot entreprenören som utför entreprenadarbetena. Exploateringsenheten har därför sedan en tid arbetat med att ta fram arbetssätt som förändrar risken och behovet av att hantera ÄTA-arbeten. Enheten för fastighetsutveckling har förändrat behovet av ÄTA-arbete genom sitt ändrade arbetssätt, eftersom entreprenören har ett gemensamt ansvar med kommunen för budget och prognosarbete i dessa investeringsprojekt. I mindre byggprojekt har enheten för fastighetsutveckling rutiner för dokumentation av ÄTA-arbeten och utarbetande av kvalitetssäkrande systematik pågår.

Det ska tilläggas att exploateringsenheten har resursmässigt förstärkt med två projektcontrollers som under hösten kommer att arbeta närmare projektledarna för att bland annat öka kvaliteten i den ekonomiska projektstyrningen.

När det gäller den femte rekommendationen (separata aktivitetskoder), är de inte odelat givet att det finns en nytta med att kostnadsföra ÄTA-arbeten separat på en särskild aktivitetskod. Karaktären av ÄTA-arbeten och de bakomliggande orsakerna kan skilja sig åt beroende på vilket arbetssätt som används i en entreprenad och vilket ansvar som kommunen i egenskap av beställare har. Det kan därför vara av mer eller mindre värde att särredovisa dessa kostnader. Sammantaget kan dock konstateras att en sådan särredovisning sannolikt inte tar någon nämnvärd tid i anspråk och att det bör i samliga fall medföra en högre grad av tydlighet i redovisningen av projektet och förenkla uppföljningsarbetet. Det är viktigt att de kostnader som avser ÄTA-arbeten också utgör del av avskrivningsunderlaget för investeringen.

Det föreslagna yttrandet

I det föreslagna yttrandet noterar kommunstyrelsen att revisionen avser projekt som inte utgör den sedvanliga typen av investeringsprojekt, särskilt vad avser



exploateringsverksamheten. I övrigt föreslås att kommunstyrelsen uttalar att den tar till sig rekommendationerna och att de kommer att vävas in i det arbete som redan pågår.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med att utveckla arbetssätt i enlighet med rekommendationerna rymmer inom ordinarie budget för ansvariga enheter.

Konsekvenser för barn

Alla åtgärder som leder till en mer kvalitativ och effektivare verksamhet har positiva konsekvenser för barn i det att skatemedlen används på bästa sätt. Det kan dock inte sägas finnas några direkta konsekvenser för barn som kan redovisas i ärendet.

Bilagor

Förslag till yttrande

Revisionsskrivelse

Revisionsrapport

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Gunilla Glantz
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Soheil Farhoudi
Kommunjurist
Juridik- och kansliheden

Kommunfullmäktiges revisorer

Yttrande över revisionsrapport 2/2017 - intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt

Kommunstyrelsen noterar att de projekt som kommunfullmäktiges revisorer har granskat inte utgör den sedvanliga typen av investeringsprojekt, särskilt vad avser exploateringsverksamheten. Kvarnholmsförbindelsen var ett unikt projekt som skiljer sig från den typ av genomförandeprojekt som huvuddelen av exploateringsverksamheten består av.

Investeringsprojektet ”Ny påfartsramp vid Björknäs” handlades upp av Trafikverket, som därmed hanterade avtalsfrågorna med entreprenören och Långsjöns förskola var ett försäkringsärende.

Delar av de rutiner som revisorerna rekommenderar finns inom verksamheten när det gäller mer traditionella investeringsprojekt. Detta oaktat instämmer kommunstyrelsen i att det finns ett behov att göra ett arbete utifrån rekommendationer som revisorerna har lämnat. Stadsledningskontoret har under vårvinter 2017 inlett ett arbete kring delar av de frågor som rekommendationerna avser och rekommendationerna kommer att vävas in i det arbete som redan pågår.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Nacka kommun
Revisorerna

Revisionsskrivelse
2017-06-07

Till: Kommunstyrelsen

För kännedom: Kommunfullmäktige

Granskning av intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt

EY har på uppdrag av oss revisorer genomfört en granskning av kommunens hantering av ÄTA i byggnationsprojekt (ändringar, tillägg och avgående). Granskningen har inriktats mot tre projekt där Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd. Projekten avser Kvarnholmsförbindelsen, ny påfartsramp Björknäs och Långsjöns förskola.

Granskningen visar att det föreligger brister i rutinerna kring ÄTA och kommunstyrelsen behöver vidta åtgärder för att förbättra den interna kontrollen. Bland annat behöver arbetet med riskanalyser kopplat till ÄTA formaliseras och utgöra ett obligatoriskt beslutsunderlag i samband med att beslut fattas på politisk nivå om investeringar där ÄTA kan förekomma.

Beslut om ÄTA fattas som regel av byggprojektledare och i något av de granskade fallen även av inhyrd konsult. Det behöver klargöras om beslut om ÄTA utgör delegationsbeslut eller ej och på vilka grunder sådana bedömningar ska göras.

Dokumentationen av ÄTA-beslut sker inte enligt en formaliserad rutin. Ofta framgår besluten av skriftliga protokoll men granskningen visar även att dokumentationen sker i form av e-postkorrespondens. I ett av de granskade projekten, Långsjöns förskola, har en konsult ansvarat för projektet och det saknas såväl protokoll som e-mail som underlag för besluten om ÄTA. Det ser vi allvarligt på.

Vi lämnar följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- ▶ Utarbeta en kommungemensam rutin för riskanalyser avseende byggnadsprojekts ekonomiska ramar där ÄTA är en del som särskilt lyfts fram. Riskanalyser bör vara en del i beslutsunderlag på politisk nivå.
- ▶ Utarbeta rutiner för att säkerställa att beslut om ÄTA fattas i behörig ordning. I detta ingår bland annat att klargöra om och i så fall under vilka omständigheter beslut om ÄTA utgör ett delegationsbeslut eller ej.
- ▶ Utarbeta rutiner för att säkerställa att beslut om ÄTA dokumenteras på ett tillräckligt sätt, oavsett vilken enhet det gäller.
- ▶ Upprätta en enhetlig rutin för projektavslut där väsentliga ÄTA-poster specificeras och kommenteras oavsett om ÄTA ryms inom budget eller ej.
- ▶ I det administrativa verktyg som används av kommunen finns möjlighet att markera vilka kostnader som utgörs av ÄTA genom att använda en separat aktivitetskod. Det bör vara ett krav att aktivitetskoden används när ÄTA föreligger och det bör finnas en kontroll som säkerställer att så sker.

Vi önskar svar från kommunstyrelsen på denna skrivelse och bifogad rapport senast den 30 september 2017.

För revisorerna i Nacka kommun



Lars Berglund
Ordförande

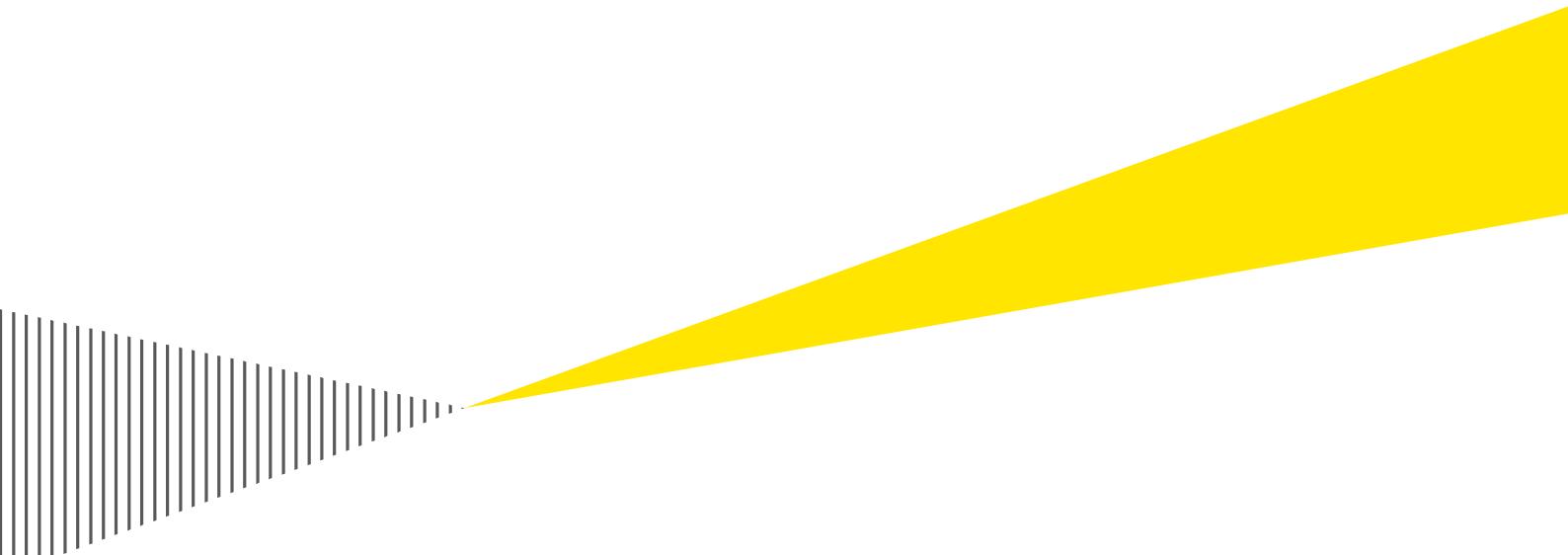


Yvonne Wessman
Vice ordförande

Bilaga: Revisionsrapport nr 2/2017 – Granskning av intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt

Granskning av intern kontroll avseende ÄTA och omfattningsförändringar i investeringsprojekt

Nacka kommun



Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
1 Inledning	3
1.1 Bakgrund.....	3
1.2 Syfte.....	3
1.3 Revisionsfrågor	3
1.4 Ansvariga nämnder	3
1.5 Metod	3
1.6 Kvalitetssäkring	4
2 Intern kontroll avseende rutiner för ÄTA	5
2.1 Riskanalys och beslutsfattande	5
2.1.1 Riskanalys och budgetering	5
2.1.2 Beslutsfattande avseende enskilda poster	6
2.2 Hur ÄTA motiveras	6
2.3 Avslutande dokumentation	6
3 Granskning av specifika projekt.....	7
3.1 Kvarnholmsförbindelsen	7
3.1.1 ÄTA i projektet.....	7
3.1.2 Riskanalys.....	7
3.1.3 Avtal och beslut om ÄTA	7
3.1.4 Avslutande dokumentation	8
3.2 Ny påfartsramp vid Björknäs	9
3.2.1 ÄTA i projektet.....	9
3.2.2 Riskanalys.....	9
3.2.3 Avtal och beslut om ÄTA	9
3.2.4 Avslutande dokumentation	10
3.3 Långsjöns förskola	11
3.3.1 ÄTA i projektet.....	11
3.3.2 Riskanalys.....	11
3.3.3 Avtal och beslut om ÄTA	11
3.3.4 Avslutande dokumentation	12
4 Bedömning.....	13
4.1 Svar på revisionsfrågorna.....	13

Sammanfattning

Nacka kommun nyttjar ett stort antal leverantörer som utför byggnationsarbeten inom bland annat områdena exploatering, fastigheter och teknik. I flera fall rör det sig om stora och komplexa projekt som spänner över lång tid och där det i samband med beslut om budget och upphandling inte fullt ut går att överblicka vilka utgifter projekten i slutändan kommer att medföra. Tilläggsarbeten och ändringar kan behöva ske i projekten under arbetets gång och benämns ofta ÄTA (ändringar, tillägg och avgående).

Det föreligger ett antal risker med ÄTA som behöver hanteras inom ramen för kommunens beslutsprocesser och interna kontroll kopplat till byggnationsprojekt.

EY har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en granskning av kommunens hantering av ÄTA. Granskningen har inriktats mot tre projekt där kommunstyrelsen är ansvarig nämnd. Projekten avser Kvarnholmsförbindelsen, ny påfartsramp Björknäs och Långsjöns förskola.

Granskningen besvarar följande revisionsfrågor:

- ▶ Täcker riskanalysen i beslutsunderlagen in risken för ÄTA inom olika områden och risken för att beslutad budget inte kommer att klaras?
- ▶ Finns detaljerade kalkyler som underlag för beslutet?
- ▶ Har beslut om ÄTA fattats enligt kommunens besluts-/delegationsordning?
- ▶ Hur har beslut om ÄTA dokumenterats? Finns protokoll från byggmöten eller liknande där omfattning och anledning till ÄTA framgår?
- ▶ Finns det i avtal reglerat hur ÄTA ska hanteras och prissättningen för detta?
- ▶ Är fler än en person involverad i beslutet?
- ▶ Motiveras tillkommande ÄTA utgifter på ett tydligt sätt och framgår det någon analys till varför dessa tillkommit?
- ▶ Har investeringsrapporteringen till KS och KF omedelbart uppdaterats och med relevant information?
- ▶ Redogörs det i slutrapport på ett relevant sätt för ÄTA som uppkommit?

Det förekommer att riskanalyser upprättas för investeringsprojekt. Dock är dokumentation av riskanalyserna inget som följer av en formaliserad rutin som kommunen tillämpar. För de granskade projekten framgår det inte några riskanalyser kopplat till specifikt ÄTA i de politiska beslutsunderlagen. Vår bedömning är att riskanalyser inte upprättats på ett tillräckligt sätt i de beslutsunderlag som framlagts på politisk nivå för några av de granskade projekten.

Att riskanalyserna är tydliga och väl genomarbetade bedömer vi vara av väsentlig betydelse ur flera synpunkter. Främst för att beslutsunderlagen ska anses vara tillräckliga för att ansvarig politisk nivå ska kunna bedöma de ekonomiska riskerna kopplat till omfattningen av projektet. Det är även viktigt för att kunna säkerställa att beslutsfattandet kring ÄTA sker inom ramen för det politiska beslut som fattats. Granskningen visar att beslut om ÄTA som regel fattas av byggprojektledare och i något fall även av inhyrd konsult.

Huruvida beslut om ÄTA är ett delegationsbeslut enligt kommunallagen eller inte är inte enkelt att besvara. Omständigheter i respektive projekt kan vara avgörande för om så är fallet. Kommunen saknar tydliga riktlinjer för detta, vilket innebär risk för att beslut som borde anmälas som delegationsbeslut inte anmäls. För att det ska vara möjligt för en projektledare att besluta om ÄTA måste det vara säkerställt att beslutet fattas inom ramen för den budget och med den inriktning på projektet som kommunfullmäktige har beslutat. De politiska

beslutsunderlagen i de granskade projekten bedöms inte vara tillräckligt detaljerade och specifika för att undgå krav på anmälan om ÄTA som delegationsbeslut, alternativt krav på att nytt investeringsbeslut på politisk nivå innan ÄTA beslutas.

För de projekt som genomförs inom *exploateringsenheten* avslutas dessa med en så kallad projektavslutsrapport. I denna behandlas väsentliga budgetavvikeler och det framgår huruvida dessa uppkommit till följd av ej förväntade ÄTA. Vi bedömer att det vore önskvärt att en enhetlig rutin för rapportering och analys av utfall för ÄTA utarbetas för alla investeringsprojekt inom kommunen (även utanför exploateringsenheten).

Granskningen visar att det vid överenskommelse om ÄTA normalt upprättas skriftliga protokoll. I vissa fall sker det dock på annat sätt, exempelvis genom e-mail. I ett av de granskade projekten har en konsult ansvarat för projektet och det saknas såväl protokoll som e-mail som underlag för besluten om ÄTA. En skriftlig specifikation över ÄTA har upprättats för detta projekt. Det är viktigt att dokumentation av ÄTA löpande hanteras på ett enhetligt och stringent sätt.

Vi bedömer sammantaget att den interna kontrollen vad gäller hantering av ÄTA har brister och behöver förbättras. Rutiner och intern kontroll behöver ses över i flera avseenden. Bland annat behöver följande hanteras:

- ▶ Utarbeta en kommun gemensam rutin för riskanalyser avseende byggnadsprojekts ekonomiska ramar där ÄTA är en del som särskilt lyfts fram. Riskanalyser bör vara en del i beslutsunderlag på politisk nivå.
- ▶ Utarbeta rutiner för att säkerställa att beslut om ÄTA fattas i behörig ordning. I detta ingår bland annat att klargöra om och i så fall under vilka omständigheter beslut om ÄTA utgör ett delegationsbeslut eller ej.
- ▶ Utarbeta rutiner för att säkerställa att beslut om ÄTA dokumenteras på ett tillräckligt sätt.
- ▶ Upprätta en enhetlig rutin för projektavslut där väsentliga ÄTA-poster specificeras och kommenteras oavsett om ÄTA ryms inom budget eller ej.
- ▶ I det administrativa verktyg som används av kommunen finns möjlighet att markera vilka kostnader som utgörs av ÄTA genom att använda en separat aktivitetskod. Det bör vara ett krav att aktivitetskoden används när ÄTA föreligger och det bör finnas en kontroll som säkerställer att så sker.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Nacka kommun nyttjar ett stort antal leverantörer som utför byggnationsarbeten inom bland annat områdena exploatering, fastigheter och teknik. I flera fall rör det sig om stora och komplexa projekt som spänner över lång tid och där det i samband med beslut om budget och upphandling inte fullt ut går att överblicka vilka utgifter projekten i slutändan kommer att medföra. Tilläggsarbeten och ändringar kan behöva ske i projekten under arbetets gång och benämns ofta ÄTA (ändringar, tillägg och avgående).

Det föreligger ett antal risker med ÄTA som behöver hanteras inom ramen för kommunens beslutsprocesser och interna kontroll kopplat till byggnationsprojekt. Revisorerna har uppdragit till EY att granska kommunens interna kontroll av sådana förändringar som sker under projekttiden.

1.2 Syfte

Syftet med granskningen är att ge revisorerna underlag för att bedöma om den interna kontrollen kopplat till hantering av ÄTA är ändamålsenlig.

1.3 Revisionsfrågor

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Täcker riskanalysen i beslutsunderlagen in risken för ÄTA inom olika områden och risken för att beslutad budget inte kommer att klaras?
- ▶ Finns detaljerade kalkyler som underlag för beslutet?
- ▶ Har beslut om ÄTA fattats enligt kommunens besluts-/delegationsordning?
- ▶ Hur har beslut om ÄTA dokumenterats? Finns protokoll från byggmöten eller liknande där omfattning och anledning till ÄTA framgår?
- ▶ Finns det i avtal reglerat hur ÄTA ska hanteras och prissättningen för detta?
- ▶ Är fler än en person involverad i beslutet?
- ▶ Motiveras tillkommande ÄTA utgifter på ett tydligt sätt och framgår det någon analys till varför dessa tillkommit?
- ▶ Har investeringsrapporteringen till KS och KF omedelbart uppdaterats och med relevant information?
- ▶ Redogörs det i slutrappart på ett relevant sätt för ÄTA som uppkommit?

1.4 Ansvariga nämnder

Granskningen omfattar kommunstyrelsen.

1.5 Metod

Granskningen har skett baserat på intervju med enhetschef för exploateringenheten samt controllers inom fastighetsprocessen.

Granskningen omfattar processen som sådan vad gäller ÄTA och andra tillägg. Det vill säga en granskning och bedömning av styrdokument, riktlinjer, rutiner, processer och kontroller kopplat till ÄTA i investeringsprojekt har utförts.

Vidare har tre specifika projekt valts ut i samråd med de förtroendevalda revisorerna. För dessa projekt har hanteringen av ÄTA-poster följts upp med avseende på de revisionsfrågor som presenterats samt som underlag för att bedöma om de svar som lämnats vid intervjuer stämmer med den faktiska hanteringen. Projekten avser Kvarnholmsförbindelsen, ny påfartsramp Björknäs och Långsjöns förskola.

1.6 Kvalitetssäkring

Samtliga intervjuade har fått möjlighet att komma med synpunkter på rapportutkastet för att säkerställa att revisionsrapporten bygger på korrekta fakta.

2 Intern kontroll avseende rutiner för ÄTA

Nedan följer en redogörelse över de svar som presenterats vid intervjuer med ansvariga personer inom exploateringsenheten samt generella svar från projektledare i de granskade projekten.

2.1 Riskanalys och beslutsfattande

2.1.1 Riskanalys och budgetering

Enligt Nacka kommuns redovisningsreglemente (kallat "Så gör vi i Nacka") är alla anskaffningar till ett värde överstigande 100 tkr att anse som en investering. Av detta framgår att alla investeringar ska beslutas av kommunfullmäktige innan projekt får påbörjas. Detta beslut ska alltid föregås av ett godkännande i ansvarig nämnd. Vidare framgår även att om behov av ytterligare medel utöver vad som beslutats av kommunfullmäktige föreligger, så ska detta i god tid begäras av ansvarig nämnd. Beslut om investeringsbudget fattas vid det kommunfullmäktigesammanträde där beslut fattas om tertialbokslut 1 och 2.

Av delegationsordning för kommunstyrelsen framgår att beslut om genomförande av investering inom beslutad budget ska fattas av stadsutvecklingsutskottet. I de fall investeringen understiger en miljon kronor har budgetansvarig enhetschef delegation att ensam fatta beslut om investering. Avseende investeringsprojekt inom exploateringsenheten har enhetschef vid exploateringsenheten delegation att fatta beslut om investering inom ramen för beslutad investeringsbudget.

Vid inledningen av ett investeringsprojekt tas en initial kalkyl för projektet fram som underlag för framarbeitande av en första budget till politisk nivå. I denna budget ska ett riskpåslag om 10-20 % utöver kalkylerad kostnad påföras projektets budget. Riskpåslaget finns med i projektstyrningsverktygets kalkyltabell och i de beslutsunderlag som ligger till grund för beslutad budget.

För allmänna anläggningar finns i regel externa kalkyler med som underlag. Dessa tas ofta fram av konsulter i samband med förstudie respektive detaljprojektering. Innan förstudie är klar beräknas budgeten av projektledaren baserad på framtagna och erfarenhetsmässiga schabloner.

Inom exploateringsenheten upplevs att det historiskt varit stora problem med kravställande i genomförda upphandlingar inom exploateringsenheten vilket medfört att oförutsedda utgifter ofta blivit större än initial kalkyl. Problematiken beskrivs dels vara relaterad till brister i kravställande från kommunens sida dels brister i underlag från de projektörer kommunen anlitat. Detta problem bedöms alltjämt kvarstå i många upphandlingar vilket hanteras genom riskpåslag i budgeten.

För investeringsprojekt *inom exploateringsenheten* upprättas ett så kallat start-PM som ett separat dokument i vilken en kortfattad beskrivning av projektets budget ska ingå. Utöver detta upprättas ett så kallat utbyggnads-PM inför start av projektering. I utbyggnads-PM ska – utöver beskrivning av projektet och dess budget – även en känslighetsanalys av projektets ekonomiska utfall framgå. Någon motsvarighet till detta finns inte för investeringar inom övriga enheter i kommunen.

2.1.2 Beslutsfattande avseende enskilda poster

Tillkommande kostnader i form av ÄTA beställs av det enskilda projektets projektledare. Detta sker antingen vid byggmöten eller vid separata ÄTA-möten tillsammans med entreprenören. *Det saknas en tydlighet med avseende på om beslut om ÄTA kan vara delegationsbeslut* i enlighet med kommunallagen och i så fall under vilka förutsättningar. Attest av faktura för ÄTA sker enlighet med beslutad attestordning. Attestanten har ett ansvar för att kostnader endast godkänns inom beslutad budget. Om ÄTA inte specifikt har budgeterats och riskanalyser saknas för ÄTA föreligger uppenbar risk för att beslutad budgetram kan komma att överskridas även vid beslut om ÄTA i projekts initiala skeden. Delegationsordningar behöver uppdateras och förtydligas vad gäller beslut om ÄTA.

I det administrativa verktyg som används av kommunen finns möjlighet att markera vilka kostnader som utgörs av ÄTA genom att använda en separat aktivitetskod. Denna används dock enligt uppgift inte på regelbunden basis. Förekomsten av ÄTA rapporteras inte separat till berörd nämnd eller kommunstyrelsen.

2.2 Hur ÄTA motiveras

Av protokoll från bygg- eller ÄTA-möten med entreprenören framgår vilka ÄTA som beställts. Någon formell motivering till behovet av dessa görs dock inte. I de fall uppkomna ÄTA medför behov av revidering av budget ska de utökade anslagen motiveras i beslutsunderlag. I de fall budgetöverskridandet är häntförligt till ÄTA sker alltså motivering av dessa i samband med att beslutsunderlag upprättas till ansvarig nämnd respektive kommunstyrelsen. Uppstår inget behov av revidering av budget dokumenteras inte någon motivering av uppkomna ÄTA.

Hantering av ÄTA ska regleras i avtal med entreprenören. I de fall en aktuell ÄTA inte reglerats i avtal med entreprenören tillämpas branschspecifika standardavtal.

2.3 Avslutande dokumentation

När ett projekt avslutas upprättas en slutrapport för projektet för behandling i ansvarig nämnd. I slutrapporten kommenteras större utgiftsavvikeler jämfört med senast beslutad kalkyl, dock benämns inte uppkomna ÄTA i denna. Någon jämförelse mot ursprunglig budget görs inte i slutrapport, vilket revisionen även tidigare framfört vara en brist ur uppföljningssynpunkt.

3 Granskning av specifika projekt

3.1 Kvarnholmsförbindelsen

3.1.1 ÄTA i projektet

Kvarnholmsförbindelsen är ett av Nacka kommuns större exploateringsprojekt. Projektet har enligt den budget som beslutades av kommunfullmäktige i december 2015 en beslutad budget om 223,6 mnkr. Per 2016-12-31 hade projektet totalt upparbetade nettokostnader om 213,7 mnkr. Upparbetade ÄTA i projektet uppgår till 3,9 mnkr.

3.1.2 Riskanalys

Vi har inhämtat det start-PM som upprättats för projektet per december 2007. Av detta framgår en övergripande beskrivning av projektet. Av *start-PM framgår ingen känslighetsanalys med avseende på risk för budgetöverskridande*. Utöver start-PM har ett dokument avseende succesiv kalkyl tagits fram där en djupare analys utförts av projektets ekonomiska konsekvenser. Något utbyggnads-PM har inte upprättats för projektet då denna rutin inte var implementerad i kommunen vid inledandet av entreprenaden.

Projektets budget har reviderats i samband med Tertiabokslut 1 2011. Av den samlade exploateringsredovisningen framgår att behov föreligger att öka budgeten för projektet.

Bedömning

Vi bedömer att den riskanalys som dokumenterats kopplat till fördyringar av projektet är bristfällig i det beslutsunderlag som legat till grund för beslut på politisk nivå.

3.1.3 Avtal och beslut om ÄTA

I avtal mellan Nacka kommun och entreprenören framgår att ÄTA ska beslutas i enlighet med branschens standardavtal.

Vi har tagit del av protokoll från byggmöten med kommunens projektledare och entreprenören, vilka visar på att ÄTA aviserats och beställts löpande under projektets gång. Beslut om ÄTA har sålunda fattats av projektledning i samband med byggmöten. Det har även förekommit *att konsulter utan attesträtt gjort beställning vid protokollförlada byggmöten*. Fakturorna som avser utgifter för ÄTA har dock attesterats av behörig person enligt attestordning.

Huruvida beslut om ÄTA är ett delegationsbeslut enligt kommunallagen eller ej är inte enkelt att besvara. Omständigheter i respektive projekt kan vara avgörande för om så är fallet. Kommunen saknar tydliga riktlinjer för detta, vilket innebär risk för att beslut som borde anmälas som delegationsbeslut inte anmäls. För att det ska vara möjligt för en projektledare att besluta om ÄTA måste det vara säkerställt att besluten fattas inom ramen för den budget och med den inriktning på projektet som kommunfullmäktige har beslutat. De politiska beslutsunderlagen vad gäller ÄTA i det granskade projektet bedöms inte vara tillräckliga för att undgå krav på anmälan om ÄTA som delegationsbeslut, alternativt krav på nytt investeringsbeslut på politisk nivå innan ÄTA beställs. Konsulter bör inte besluta om ÄTA.

3.1.4 Avslutande dokumentation

Då projektet per dagens datum inte är avslutat har ingen slutrappport upprättats för projektet. Delaktiveringar av projektet förväntas genomföras under 2017. Slutredovisning upprättas dock först i samband med slutaktivering av projektet. Slutredovisning kommer att upprättas vid aktivering av Etapp 2.

3.2 Ny påfartsramp vid Björknäs

3.2.1 ÄTA i projektet

Påfartsramp Björknäs är ett infrastrukturprojekt som Nacka kommun bedriver i samarbete med Vägverket. I projektets projektavslutsrapport hade projektet totalt upparbetade kostnader om 53,8 mnkr. Kostnaderna i beslutad budget uppgick till 29,6 mnkr. Upparbetade ÄTA i projektet uppgår till 8,7 mnkr och utgör sålunda en förhållandevis stor andel av de totala utgifterna.

3.2.2 Riskanalys

Vi har inhämtat det start-PM som upprättats för projektet per våren 2009. Av detta framgår en övergripande beskrivning av projektet samt de uppskattade kostnaderna för att genomföra detsamma. Någon känslighetsanalys med avseende på risk för budgetöverskridande har inte inkluderats i start-PM.

Vidare har vi även tagit del av protokoll från byggmöten med kommunens projektledare och entreprenören vilka visar på att ÄTA aviserats och beslutats löpande under projektets gång.

Bedömning

Vi bedömer att den riskanalys som dokumenteras kopplat till fördyringar av projektet är bristfällig i det beslutsunderlag som legat till grund för beslut på politisk nivå.

3.2.3 Avtal och beslut om ÄTA

I avtal mellan Nacka kommun och Trafikverket framgår att ÄTA ska debiteras på separata fakturor. Avtalet innefattar ingen separat klausul om hur beslut om ÄTA ska fattas. Beställning av ÄTA har dock skett vid protokolförda byggmöten under projektets gång och bekräftats genom en efterföljande beslutsattest i ekonomisystemet.

Beställning av ÄTA har dokumenterats i protokoll som förts av byggprojektledare. Fakturorna som avser ÄTA har attesterats av behörig person.

Bedömning

Huruvida beslut om ÄTA är ett delegationsbeslut enligt kommunallagen eller ej är inte enkelt att besvara. Omständigheter i respektive projekt kan vara avgörande för om så är fallet. Kommunen saknar tydliga riktlinjer för detta, vilket innebär risk för att beslut som borde anmälas som delegationsbeslut inte anmäls. För att det ska vara möjligt för en projektledare att besluta om ÄTA måste det vara säkerställt att besluten fattas inom ramen för den budget och med den inriktning på projektet som kommunfullmäktige har beslutat. De politiska beslutsunderlagen i det granskade projektet bedöms inte vara tillräckliga för att undgå krav på anmälan om ÄTA som delegationsbeslut, alternativt krav på nytt investeringsbeslut på politisk nivå innan ÄTA beslutas.

3.2.4 Avslutande dokumentation

Projektavslutsrapport har upprättats och denna har behandlats av kommunstyrelsen i oktober 2016. Av såväl projektavslutsrapport som protokoll från kommunstyrelsens sammanträde framgår på ett tydligt sätt en sammanfattnings av de ÄTA som uppkommit i projektet och vilken påverkan dessa har haft på projektets totala budget.

Bedömning

Uppkomna ÄTA:s påverkan på projektets ekonomiska utfall har tydliggjorts på ett tillfredsställande sätt i det beslutsunderlag som legat till grund för beslut på politisk nivå.

3.3 Långsjöns förskola

3.3.1 ÄTA i projektet

Långsjöns förskola avser nybyggnation av en förskola efter att den förskola som tidigare legat på platsen totalförstörts i en brand. I projektets slutredovisning till nämnden hade projektet totalt upparbetade kostnader uppgående till 29,1 mnkr inom en beslutad budgetram om 32 mnkr. Upparbetade ÄTOR i projektet uppgår till 5,9 mnkr.

3.3.2 Riskanalys

Långsjöns förskola är ett investeringsprojekt inom Lokalenheten varför något start-PM inte upprättats för projektet¹. En investeringsskalkyl har upprättats för projektet vilken grundar sig på erhållen offert från entreprenör. Enligt uppgift har investeringsskalkyl baserats på denna offert samt hänsyn tagits till projektledarens uppskattningar av tillkommande kostnader inklusive ÄTA. Någon dokumenterad riskanalys har inte upprättats. Av beslutsunderlag till kommunstyrelsen framgår inte någon riskanalys avseende tillkommande utgifter för ÄTA och dess påverkan på projektets budget.

Bedömning

Vi bedömer att beslutsunderlaget för investeringen i förskolan är bristfålligt vad gäller avsaknad av riskanalys.

3.3.3 Avtal och beslut om ÄTA

Av offert och avtal med entreprenör framgår att ÄTA ska beställas skriftligen av kommunen och debiteras till självkostnadspris med ett påslag om 12 % från entreprenörens sida. Vid förfrågan har framkommit att dessa beställningar gjorts via e-post. Då projektledaren inte längre arbetar vid Nacka kommun och denne inte sparat denna korrespondens har det inte varit möjligt att i efterhand verifiera dessa beställningar. Debiterade ÄTA finns dock dokumenterade i en separat ÄTA-journal.

Fakturorna avseende ÄTA har attesterats av behörig person.

Bedömning

Vi bedömer att dokumentationen av beställning av ÄTA har brutit då den e-postkorrespondens som utgjort bekräftelse på beställning inte har sparats. Det bör tas fram tydliga rutiner för hur dokumentation av beställning av ÄTA ska ske oavsett om det är en anställd eller konsult som utgör projektledare.

Huruvida beslut om ÄTA är ett delegationsbeslut enligt kommunallagen eller ej är inte enkelt att besvara. Omständigheter i respektive projekt kan vara avgörande för om så är fallet. Kommunen saknar tydliga riktlinjer för detta, vilket innebär risk för att beslut som borde anmälas som delegationsbeslut inte anmäls. För att det ska vara möjligt för en projektledare att besluta om ÄTA måste det vara säkerställt att besluten fattas inom ramen för den budget och med den inriktning på projektet som kommunfullmäktige har beslutat. De politiska

¹ Start-PM och projektavslutsrapport upprättas endast för investeringsprojekt som genomförs inom Exploateringenheten.

beslutsunderlagen i det granskade projektet bedöms inte vara tillräckliga för att undgå krav på anmälan om ÄTA som delegationsbeslut, alternativt krav på nytt investeringsbeslut på politisk nivå innan ÄTA beslutas.

3.3.4 Avslutande dokumentation

Vi har inhämtat det överlämningsprotokoll som upprättats vid driftsättning av anläggningen. Av överlämningsprotokoll framgår inte någon ekonomisk uppföljning mot beslutad budget eller analys av utfallet.

Vi har tagit del av den slutredovisning som lämnats till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Av slutredovisningen framgår beslutad investeringsram och faktiskt utfall på ackumulerad nivå. Analys avseende ÄTA framgår ej av slutredovisningen.

Bedömning

Vi bedömer att den analys av projektets utfall med avseende på ÄTA i projektet är bristfälligt beskrivet i slutredovisningen.

4 Bedömning

4.1 Svar på revisionsfrågorna

Revisionsfråga	Svar
Täcker riskanalysen i beslutsunderlagen in risken för ÄTA inom olika områden och risken för att beslutad budget inte kommer att klaras?	Det förekommer att en mera detaljerad riskanalys upprättas för investeringsprojekt. Dock är dokumentation av detta inget som följer av en formell rutin som kommunen tillämpar. Vidare kommuniceras inte någon riskanalys som tar hänsyn till risken för tillkommande kostnader i form av ÄTA i det beslutsunderlag som ligger till grund för det politiska beslut som ska fattas i ärendet. I några av de projekt som stickprovsvis granskats framgår att riskanalyser inte upprättats på ett tillräckligt sätt i de beslutsunderlag som framläggs på politisk nivå.
Finns detaljerade kalkyler som underlag för beslutet?	Kalkyler upprättas för investeringsprojekt inom såväl exploateringsenheten som lokal enheten. Dock varierar omfattningen av tilläggssinformation som biläggs upprättade kalkyler för läsarens förståelse av de bedömningar som legat till grund för kalkylen.
Hur motiveras att det uppkommit ÄTA?	Separat motivering av uppkomna ÄTA dokumenteras ej.
Finns det i avtal reglerat hur ÄTA ska hanteras och prissättningen för detta?	Hanteringen av ÄTA regleras antingen genom separat klausul i avtal med entreprenör alternativt genom tillämpande av branschspecifika standardavtal.
Är beslut om ÄTA ett delegationsbeslut som rapporterats till berörd politisk instans (dvs den som delegerat)?	Beslut om ÄTA betraktas normalt sett inte som delegationsbeslut och rapporteras därmed inte separat till berörd nämnd. Enligt vår uppfattning krävs det ett säkerställande av att bestäld ÄTA är inom ramen för beslutat projekt och beslutad budget för att kunna hanteras på detta sätt. Negativa budgetavvikselser som uppkommer på grund av ÄTA ska inte föregå politiska beslut.
Finns protokoll från byggmöten eller liknande där omfattning och anledning framgår?	I normalfallet finns dokumentation i form av byggmötesprotokoll eller motsvarande. Vår granskning visar dock på att dokumentation av beslutade ÄTA inte sparats för ett av de granskade projekt. I detta fall finns dock en lista över debiterade ÄTA.
Hur har ÄTA beslutats?	Hur ÄTA beställs varierar beroende på avtal. I normalfallet beställs ÄTA av projekt- eller byggledare vid så kallade byggmöten. Granskningen visar även att konsult gjort beställningar av ÄTA, vilket inte bör förekomma utan skriftlig bekräftelse från behörig person.
Är fler än en person involverad i beslutet och är det överordnad som fattat beslutet?	Beslut om ÄTA fattas normalt av byggprojektledare. Attest av utgift sker av behörig attestant för projektet/kostnadsstället. Det kan vara samma person som godkänner utgiften och attesterar fakturan.

Har investeringsrapporteringen till KS och KF omedelbart uppdaterats och med relevant information?	Investeringsrapporten till KS och KF uppdateras endast i de fall projektet begär en utökad budget. Någon separat beskrivning av uppkomna ÅTA bifogas inte beslut om justerad budget.
Redogörs det i slutrapport på ett relevant sätt för ÅTA som uppkommit?	För de projekt som genomförs inom exploateringenheten upprättas en Slutrapport för projekt. I denna kommenteras större avvikelse mot budget och eventuella ÄTAs påverkan på avvikelsen. Som revisionen tidigare rapporterat avseende granskning av intern kontroll upprättas ingen Slutrapport för investeringsprojekt inom Lokalenheten. Jämförelser görs inte heller med ursprungligt beslutad budget.

Stockholm, 17 maj 2017

Jonatan Svensson
Auktoriserad Revisor

Kommunstyrelsen

Förslag till Klimatfördplan 2050 för Stockholmsregionen

Yttrande till Stockholms läns landsting, tillväxt- och regionplaneförvaltningen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen att anta föreslaget yttrande till Stockholms läns landsting, tillväxt- och regionplaneförvaltningen, över Klimatfördplan 2050 för Stockholmsregionen.

Sammanfattning

Klimatfördplanen är en vägledande, strategisk handlingsplan för Stockholmsregionens för att uppnå fossilfrihet 2050. Syftet är att visa hur regionens klimatmål kan nås enligt RUFS 2050. Arbetet med att ta fram den regionala klimatfördplanen leds av Stockholms läns landsting, tillväxt- och regionplaneförvaltningen, och länets miljö- och samhällsbyggnadsråd. Klimatfördplanen ska efter remiss och justering lämnas till landstingsfullmäktige för beslut 2018.

Den regionala klimatfördplanen 2050 ska bidra till att samordna och regionalisera nationella, lokala och enskilda satsningar, vilka behöver långsiktighet, helhetsperspektiv och översikt. Klimatfördplanen skapar den nödvändiga inramningen och inriktningen för detta arbete. Ingående sektorer är bebyggelsektorn, transporter, industri, jord- och skogsbruk, samt markanvändning och energiproduktion (inklusive avfall). Klimatanpassning tas inte upp. Resan mot nollutsläpp blir inte konfliktfri och i synnerhet inneboende intressekonflikter mellan en långsiktig måluppfyllelse och nödvändiga, genomgripande beslut i närtid måste lösas.

Fördplanen har status som ett planeringsunderlag enligt 7 kap 5 §. plan- och bygglagen. Det innebär att kommunerna och statliga myndigheter ska använda sig av underlaget i sin fysiska planering.



Ärendet

Klimatfördplanens tidsavgränsning är 2045, det vill säga: målet för ett län utan nettoutsläpp år 2045, precis som för hela landet (motsvarar Sveriges nationella mål 2045). Klimatfördplanen omfattar avsnitt med sektorerna byggd miljö och service (byggsektorn), transporter, industri, jord- och skogsbruk samt markanvändning och energiproduktion (inklusive avfall). Klimatanpassning ingår inte. Fördplanen inleds med ett avsnitt om regionen och kopplingen till RUFS 2050. Därefter följer avsnitt med informativa löptexter och diagram för respektive sektor. Varje avsnitt innehåller även en tabell kallad *Vägval, verktyg, aktörer och bidrag till klimatmål* inom respektive sektor. Avslutningsvis följer ett avsnitt som handlar om att länets globala klimatavtryck behöver minska och allra sist ett avsnitt om genomförande, uppföljning och utvärdering.

Nedan föreslås ett antal utpekade klimatinsatser som har stor betydelse för länets omställning som får en framträdande roll i strävan om en region utan nettoutsläpp år 2045:

- En elektrifiering av vägtransporterna (regional prioritering enligt RUFS 2050 utställningsförslag).
- De regionala stadskärnornas utveckling med höga energi- och klimatambitioner så att de utvecklas till internationella förebilder inom stadsutveckling (regional prioritering enligt RUFS 2050 utställningsförslag).
- Kollektivtrafiksatsningar (både fysiska och mjuka åtgärder) som förstärker dagens utbud och skapar ett flexiblare stabilt system med ett tillräckligt bra utbud, utvecklade stations- och hållplatslägen, samt nya tvärförbindelser för att kollektivtrafiken ska kunna utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen.
- Regionala cykelsatsningar (både fysiska och mjuka åtgärder) som ökar cykelresornas andel (regionalt mål att utöka andelen från 5 till 20 procent år 2030, samt en regional samverkan i form av cykelkansli och cykelbokslut).
- Utveckla regionala logistikkoncept för masshantering och byggmaterial, inklusive bygglogistikcentra vid stora byggprojekt, samlastning, vattentransporter och nya digitala plattformar.
- Skapa och driv en arena för att vidareutveckla länets fjärrvärmesystem med särskilt fokus på lågtemperaturssystem som kombineras med spillvärme och lokala lösningar (värmepumpar, solfångare etcetera) och som främst åstadkommer de kopplingar som idag saknas mellan de stora fjärrvärmesystemen.
- Främja en regional och lokal produktion av återvunnen och förnybar energi, främst biogas och organiskt avfall, solenergi och vindkraft, samt energikombinat och kretsloppsanläggningar som knyter ihop stadens och landsbygdens olika potentialer.

Insatserna skulle kunna utvärderas genom ett klimatbokslut som visar om och hur regionens insatser ger resultat.



Enhetens förslag till synpunkter

Övergripande synpunkter

Klimatfördplanen presenterar en mängd möjliga vägval, verktyg och steg som aktörer inom olika sektorer föreslås ta som leder till en fossilfri region 2050. Nacka kommun tycker det är positivt att tillväxt- och regionplaneförvaltningens presenterar en färdplan för klimatet. Men en central fråga som uppenbarar sig är vem som styr så att de olika aktörerna agerar åt samma håll och i rätt ordning dvs. säkrar genomförandet mot en fossilfri region. Utan tydlig styrning riskerar det bli likt en symfoniorkester utan dirigent.

Nacka kommun anser att de regionala klimatmålen också borde utgå från 1990 som basår så att en jämförelse kan göras med de nationella målen. Nackas yttrande fokuserar på utpekade klimatinsatser som har stor betydelse för länets omställning, såsom markanvändning, bebyggelse- och transportsektorn.

Bebyggnadssektorn

Kommunen emotser regelverk för nära-noll-energibyggander år 2018 (offentliga byggnader) respektive år 2020 (alla byggnader). Nacka vänder sig dock mot att färdplanen föreslår att kommunerna ska bidra i så hög grad till energieffektivisering i energi-, översikts- och detaljplaner samt bygglov. Möjligheterna är begränsade att styra energieffektiva byggnader i och med särkravslagstifningen i plan- och bygglagen. Energikrav på ny bebyggelse kan endast styras när kommunen bygger i egen regi, vid arrende och tomträtt samt vid försäljning av enstaka tomter där det inte handlar om genomförande av detaljplan. Nacka kommun förordar därför att fokus på energieffektivisering istället bör åläggas byggsektorn genom (genom skärpta) energikrav. En knäckfråga som bör belysas i färdplanen är energiåtgången i själva bygg- och produktionsfasen.

Transportsektorn

Färdplanen föreslår elektrifiering av vägtransporterna (regional prioritering enligt RUFS 2050 utställningsförslag). Nacka kommun ställer sig positiva till elektrifiering av vägtransporter, men färdplanen bör inte låsa sig vid det, utan även komplettera med flera andra fossilfria alternativ och på så sätt uppnå en mer resilient region. Exempel på andra bränslen är biogas och syntetisk diesel från biomassa. Framställning av biogas bidrar inte bara till bilbränsle utan också till produktion av fjärrvärme, framställning av biogödsel m.m. Produktion av batterier till elbilar är extremt energikrävande och behöver bytas ut under bilens livstid. Det finns med i avsnittet om transporter men syns inte i de mer sammanfattande delarna.

Nacka kommun anser att effektiva mobilitetsåtgärder och kollektivtrafiksatsningar i regionen är nödvändiga för att åstadkomma en klimatsmart, tillgänglig och attraktiv region. Kommunen har framgångsrikt drivit frågan om kapacitetsstark kollektivtrafik i ostsektorn i flera år och nu pågår planering av tunnelbana till Nacka, vilket är en förutsättning för planerad stadsutveckling i Nacka stad. Vidare önskar kommunen att färdplanen tydligare



pekar på den regionala potentialen för utökad klimatsmart och snabb kollektivtrafik på vatten.

Nacka kommuns anser att regionala cykelsatsningar är viktiga och ser en stor potential för att öka andelen cyklister. Nackas första cykelbokslut summerar åtgärder som gjorts inom cykelområdet mellan 2014–2016 och är en uppföljning av den cykelstrategi och åtgärdsplan som antogs 2014. Nacka har uppmärksammats av Cykelfrämjandet genom utnämningen till bästa cykelkommun i länet och fjärde bästa i landet (Cykelfrämjandets kommunvelometer 2017 och resandevaneundersökning 2015).

Markanvändningen

Nacka kommun välkomnar färdplanens förslag att de regionala stadskärnornas utveckling med höga energi- och klimatambitioner, så att de utvecklas till internationella förebilder inom stadsutveckling. Kommunen arbetar målinriktat sedan flera år med utveckling Nackas del av den centrala regionkärnan i och med planeringen av Nacka stad. Här planeras 14 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser genom en omfattande förtätning med syftet att åstadkomma en sammanhängande och långsiktigt hållbar stadsväv till 2030. Planeringen sker i enlighet med översiktsplanens (2012) målområden och stadbyggnadsstrategier.

Här är länken till remissen Nacka kommun ska yttra sig över:

<http://www.rufs.se/rufs-2050/processer/klimatfardplan/>

Kommunstyrelsen i Nacka har fått möjlighet att yttra sig över klimatfärdplan 2050 för stockholmsregionen under remissperioden 27 juni till 2 oktober 2017.

Bilagor

Förslag till yttrande

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
registrator.trf@sll.se
Dnr TRN 2016-0082

Yttrande över förslag till Klimatfärdplan 2050 för Stockholmsregionen

Kommunstyrelsen i Nacka kommun har fått möjlighet att yttra sig över tillväxt- och regionplaneförvaltningens förslag till Klimatfärdplan 2050 för Stockholmsregionen under remissperioden 27 juni till 2 oktober 2017.

Kommunens synpunkter

Övergripande synpunkter

Klimatfärdplanen presenterar en mängd möjliga vägval, verktyg och steg som aktörer inom olika sektorer föreslås ta som leder till en fossilfri region 2050. Nacka kommun tycker det är positivt att tillväxt- och regionplaneförvaltningens presenterar en färdplan för klimatet. Men en central fråga som uppenbarar sig är vem som styr så att de olika aktörerna agerar åt samma håll och i rätt ordning dvs. säkrar genomförandet mot en fossilfri region. Utan tydlig styrning riskerar det bli likt en symfoniorkester utan dirigent.

Nacka kommun anser att de regionala klimatmålen också borde utgå från 1990 som basår så att en jämförelse kan göras med de nationella målen.

Nackas yttrande fokuserar på utpekade klimatinsatser som har stor betydelse för länets omställning, såsom markanvändning, bebyggelse- och transportsektorn.



Bebyggesektor

Kommunen emotser regelverk för nära-noll-energibyggander år 2018 (offentliga byggander) respektive år 2020 (alla byggander). Nacka vänder sig dock mot att färdplanen förslår att kommunerna ska bidra i så hög grad till energieffektivisering i energi-, översikts- och detaljplaner samt bygglov. Möjligheterna är begränsade att styra energieffektiva byggander i och med särkravslagstifningen i plan- och bygglagen. Energikrav på ny bebyggelse kan endast styras när kommunen bygger i egen regi, vid arrende och tomträtt (hyresrätter) samt vid försäljning av enstaka tomter där det inte handlar om genomförande av detaljplan. Nacka kommun förordar därför att fokus på energieffektivisering istället bör åläggas byggsektorn genom (genom skärpta) energikrav. En knäckfråga som bör belysas i färdplanen är energiåtgången i själva bygg- och produktionsfasen.

Transportsektorn

Färdplanen föreslår elektrifiering av vägtransporterna (regional prioritering enligt RUFS 2050 utställningsförslag). Nacka kommun ställer sig positiva till elektrifiering av vägtransporter, men färdplanen bör inte låsa sig vid det, utan även komplettera med flera andra fossila alternativ och på så sätt uppnå en mer resilient region. Exempel på andra bränslen är biogas och syntetisk diesel från biomassa. Framställning av biogas bidrar inte bara till bilbränsle utan också till produktion av fjärrvärme, framställning av biogödsel m.m. Produktion av batterier till elbilar är extremt energikrävande och behöver bytas ut under bilens livstid. Det finns med i avsnittet om transporter men syns inte i de mer sammanfattande delarna.

Nacka kommun anser att effektiva mobilitetsåtgärder och kollektivtrafiksatsningar i regionen är nödvändiga för att åstadkomma en klimatsmart, tillgänglig och attraktiv region. Kommunen har framgångsrikt drivit frågan om kapacitetsstark kollektivtrafik i ostsektorn i flera år och nu pågår planering av tunnelbana till Nacka, vilket är en förutsättning för planerad stadsutveckling i Nacka stad. Vidare önskar kommunen att färdplanen tydligare pekar på den regionala potentialen för utökad klimatsmart och snabb kollektivtrafik på vatten.

Nacka kommuns anser att regionala cykelsatsningar är viktiga och ser en stor potential för att öka andelen cyklister. Nackas första cykelbokslut summerar åtgärder som gjorts inom cykelområdet mellan 2014–2016 och är en uppföljning av den cykelstrategi och åtgärdsplan som antogs 2014. Nacka har uppmärksammats av Cykelfrämjandet genom utnämningen till bästa cykelkommun i länet och fjärde bästa i landet (Cykelfrämjandets kommunvelometer 2017 och resandevaneundersökning 2015).

Markanvändningen

Nacka kommun välkomnar färdplanens förslag att de regionala stadskärnornas utveckling med höga energi- och klimatambitioner, så att de utvecklas till internationella förebilder inom stadsutveckling. Kommunen arbetar målinriktat sedan flera år med utveckling Nackas del av den centrala regionkärnan i och med planeringen av Nacka stad. Här planeras 14 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser genom en omfattande förtätning med syftet att



åstadkomma en sammanhängande och långsiktigt hållbar stadsväg till 2030. Planeringen sker i enlighet med översiktsplanens (2012) målområden och stadbyggnadsstrategier.

Bilagor

Kommunstyrelsens protokollsutdrag, 2017-10-02

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsen

Nybyggnation av förskolan Kristallen på Järlahöjden i centrala Nacka

Investeringsbeslut och startbesked.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja utökning av investeringsmedel om 88 500 000 kronor för nybyggnation av förskolan Kristallen på Järlahöjden i centrala Nacka.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av en ny förskola på Järlahöjden i centrala Nacka. Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Som ett led i utvecklingen av centrala Nacka måste den befintliga förskolan Kristallen rivas för att möjliggöra nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Järlahöjden är under framtagande för att ersätta Kristallens nuvarande paviljonger. Planförslaget var ute på samråd under april 2017 och ställdes ut på granskning i juli/ augusti och antagande av detaljplanen planeras till hösten 2017.

För att följa tidplanen för utbyggnadstakten av bostäder i centrala Nacka är det önskvärt att Kristallens förskola står inflyttningsklar hösten 2019. Gamla Kristallens förskola kan rivas först när den planerade Lillängens förskola står inflyttningsklar, för att säkerställa förskoleplatser för nyinflyttade i området.



Totalt har 10 500 000 kronor tidigare beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, dagvattenutredning, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Investeringsutgiften för den nya förskolan beräknas i och med detta beslutsförslag utökas med 88 500 000 kronor. Totalt uppgår investeringen för förskolan till 99 000 000 kronor.

Ärendet

Bakgrund

Centrala Nacka ska förnyas och förtätas. Som ett led i utvecklingen av centrala Nacka måste den befintliga förskolan Kristallen rivas eller flyttas för att möjliggöra för nya bostäder. Verksamheten bedrivs idag i paviljonger längs med Värmdövägen nedanför Järla skola. Eftersom förskolan byggs under olika år och i olika etapper finns flera tidsbegränsade bygglov där samtliga har löpt ut.

Under 2016 har enheten för fastighetsutveckling genomfört volymstudier för nya Kristallen med trafikutredning, bullerutredning och dagvattenutredning som ligger till grund för den nya detaljplanen. Det första steget i fördjupade lokalprogramhandlingar är slutförd och projektering och systemhandlingar ska påbörjas i augusti fram till och med oktober.

Kalkylen inför investeringsbeslutet grundas på en kombination av erfarenhetstal från nu pågående projekt, fastställda ytor, volymer och nyckeltal. För att utvecklingen av centrala Nacka ska kunna följa tidplanen är det önskvärt att Kristallens förskola står inflytningsklar hösten 2019.

Fortsatta åtgärder framåt

För att förskolan ska kunna vara inflytningsklar till hösten 2019 måste den projekteras parallellt med detaljplaneprocessen. Planförslaget var ute på samråd under april 2017 och ställdes ut på granskning i juli/ augusti 2017. Projektering startar upp i september och systemhandlingskalkyl kommer att arbetas fram under hösten 2017. Byggstart planeras till mars 2018.

Förskolan

Den nya förskolan föreslås omfatta tio avdelningar (cirka 200 barn) med eget tillagningskök, matsalar och administrativa lokaler. Omfattningen är en kapacitetsökning med två avdelningar från gamla Kristallens idag åtta avdelningar. Kapacitetsökningen genomförs för att möta det ökade behovet av förskoleplatser i centrala Nacka till följd av förtäningen.

Lossnings-, lastnings-, parkerings- och hämta-/lämna platser liksom födröjningsmagasin för dagvattenhantering, ska anläggas utanför fastighetsgräns och ingår i projektets markkalkyl.



Miljö

Förskolan byggs enligt Miljöbyggnad som är ett svenska miljöcertifieringssystem. Miljöbyggnad säkerställer att hela byggnaden har en hög kvalitet med låg energianvändning, god inomhusmiljö samt att inga inbyggda material innehållergifter eller kemikalier. Miljöbyggnad finns i nivåerna guld, silver och brons. Förskolan på Järlahöjden planeras att uppfylla kraven för nivå silver.

Risker

Nybyggnationen av förskolan på Järlahöjden är starkt förknippad med utvecklingen av centrala Nacka och är en del av detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Den fortsatta utvecklingen av centrala Nacka är beroende av att den nya förskolan är klar till höstterminen 2019. För att detta ska vara möjligt startar byggnationen av förskolan direkt efter ett eventuellt investeringsbeslut i kommunfullmäktige i november. En risk är att detaljplanen eller bygglovet för förskolan överklagas vilket också kan påverka omkringliggande bostadsprojekt.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för den nya förskolan beräknas bli 99 000 000 kronor. Tidigare har det beviljats 500 000 kronor för förstudie samt 10 000 000 kronor för detaljplanearbete, dagvattenutredning, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel om 88 500 000 kronor för nybyggnation av förskolan Kristallen på Järlahöjden i centrala Nacka.

Kalkylen grundas på en kombination av erfarenhetstal från lokalprogramhandlingar nu pågående projekt, framställda ytor och nyckeltal. En konstbudget har räknats fram till 400 000 kronor (cirka 1 % av byggkostnaden). Beroende på det strategiska läget i centrala Nacka ingår också planering för aktiviteter inom ramen för konceptet ”Konsten att skapa stad” i projektet.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Tidigare beslutad	Förslag nytt projekt- beslut	Ny projekt- budget	Årsbudget för tillkommande investeringar	Årsprognos
					2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Kristallens förskola	Mycket angeläget	-10 500	-88 500	-99 000	-8 000	-48 000	-43 000	0	0



Investeringen för förskolan finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren. Hyresnivån är beräknad till 3 905 000 kronor per år enligt hyresmodellen. Kostnaden för förskolan beräknas till 4 242 000 kronor per år. Detta medför ett underskott om 337 000 kronor per år vid en maxhyra på 2 200 kr/kvm/år.

Nuvarande hyra är 3 010 630 kronor per år.

Projekt, tkr	Tillkommande årlig kapitaltjänst- kostnad		Total årlig kapital- tjänst- kostnad		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Kristallens förskola	-3 604		-3 604		-638	-638	201908

Konsekvenser för barn

Med sin placering i närheten av stadsparken och Eklidens skola kommer den att skapa en lekfull och trygg förskoletid för såväl inneviestelse som utomhusvistelse. Förskolan placeras med närbild till kommande tunnelbanestation vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.

Bilagor

1. Situationsplan
2. Gestaltning koncept
3. Planskisser

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling





KRISTALLENS FÖRSKOLA
ARBETSHANDLING
3d vy med terrass del 1
FK 8/24/2017

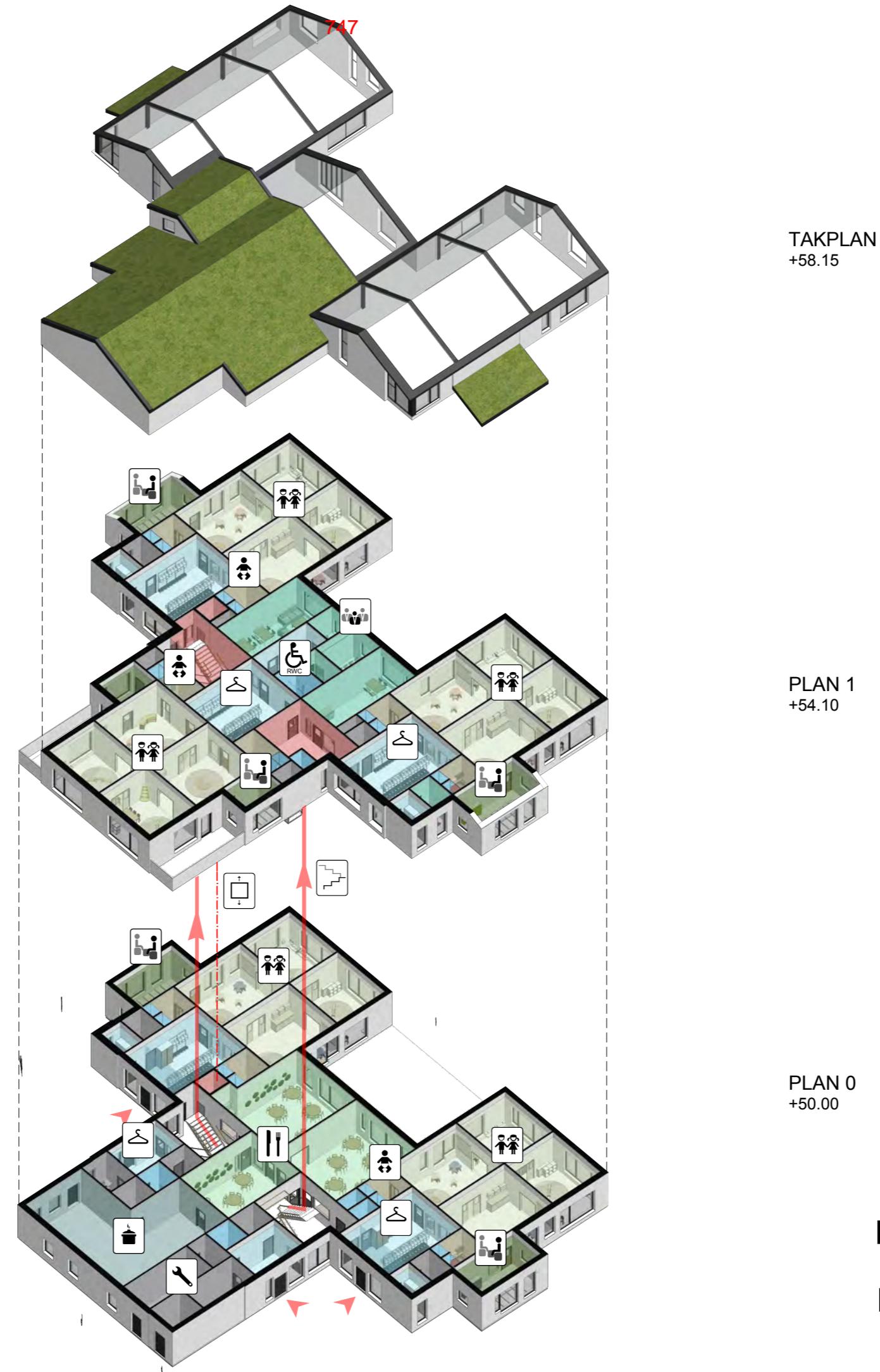


KRISTALLENS FÖRSKOLA
ARBETSHANDLING
3d vy med terrass del 2
FK 8/24/2017



KRISTALLENS FÖRSKOLA
ARBETSHANDLING
3d vy med terrass del 3
FK 8/24/2017

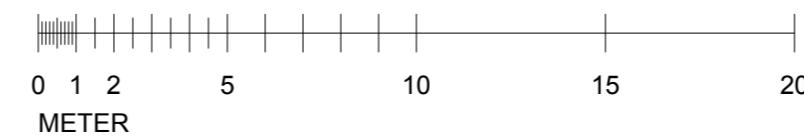
	KOMMUNIKATION
	KAPPRUM
	TORGET
	MATSAL
	KÖK
	GRUPPRUM
	LÄROSAL
	ARBETSRUM FÖR PEDAGOGER
	PERSONAL
	SKÖTRUM
	TEKNIK
	VÅTRUM



KRISTALLENS FÖRSKOLA
ARBETSHANDLING
Funktionsanalys axonometry
FK 8/24/2017

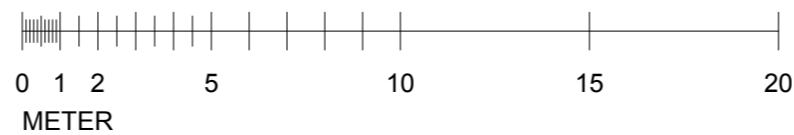


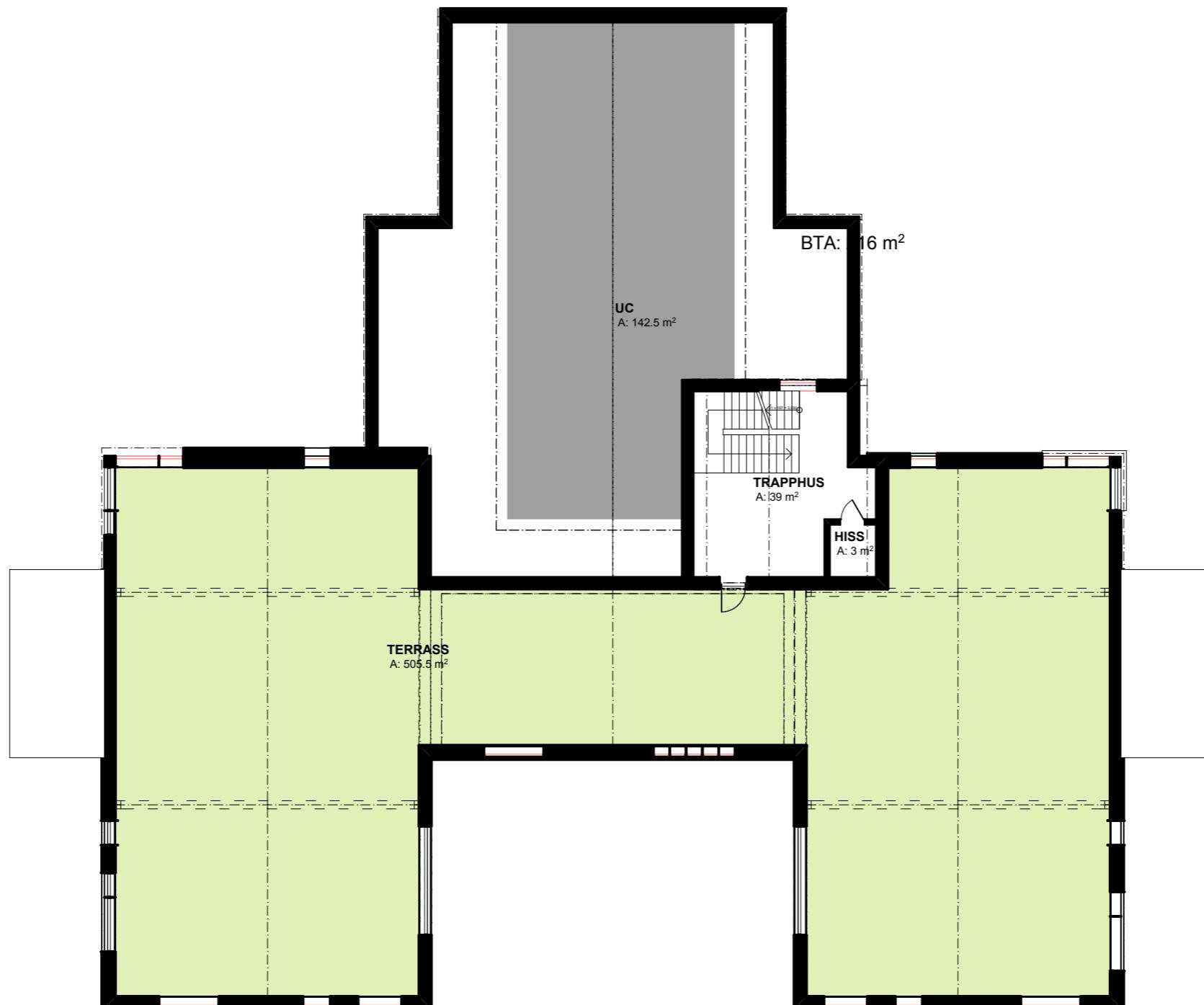
SKALA 1:200





SKALA 1:200





Kommunstyrelsen

Nybyggnation av Boo gård skola och sporthall vid Boovallen

Investeringsbeslut och startbesked.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 311 500 000 kronor för nybyggnation av Boo gårds skola, (98100339), samt investeringsmedel om 51 500 000 kronor för nybyggnation av sporthall på skolfastigheten norr om Boovallen (93100808).

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av Boo gård skola och sporthall.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Boo gårds skola behöver byggas ut med årskurs 7-9, till en F-9 skola med totalt cirka 800 elevplatser. Skolan är planerad för 260 elever och idag går det här 534 elever. Skolverksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler som stödjer framtida läromiljöer som är öppna och trygga.

Tidigare har totalt 15, 5 miljoner kronor beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Den totala investeringenkostnaden beräknas uppgå till 327 miljoner kronor för skolan och 51,5 miljoner kronor för sporthallen.



Ärendet

Bakgrund

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun finns ett akut behov av nya skolplatser i Boo. Boo gårds skola årskurs F-6 är planerad för 260 elever och idag går här 534 elever.

Skolan behöver bygga ut verksamheten med högstadium årskurs 7-9 till en F-9 skola med totalt cirka 800 elevplatser. Maximalt kan 960 elevplatser inrymmas om man är 30 elever per klass. Idag har man en mindre idrottssal. Vid skolor med fler än 500 elever bör det finnas en sporthall för att idrottstid kan tillskapas på ett tillfredsställande sätt. Dessutom är behovet för fritid stort.

Önskemål från verksamheten är att de kan flytta in i evakueringslokalen under påsklovet. 2018. Den nya skolan kan tidigast vara klar för inflyttning hösten 2020. Den nya sporthallen kan vara inflyttningsklar tidigast hösten 2021.

Skolan och sporthallen har planerats på ett sådant sätt som möjliggör en hög grad av samutnyttjande med kultur, fritid, Nacka musikskola och föreningsverksamheter.

Konstruktion tillsammans med bland annat behovsstyrda ventilation, uppvärmning genom bergvärme och bra materialval medför låg energiförbrukningen och därmed kan driftkostnaden bli mycket låg. Skola och sporthall byggs enligt Miljöbyggnad som är ett svenskt miljöcertifieringssystem. Miljöbyggnad säkerställer att hela byggnaden har en hög kvalitet med låg energianvändning, god inomhusmiljö samt att inga inbyggda material innehållergifter eller kemikalier. Miljöbyggnad finns i nivåerna guld, silver och brons. Byggnaderna planeras att uppfylla kraven för nivå silver.

Projektet ingår i det strategiska partneringsamarbete som Nacka kommun har med NCC.

Risker

Nybyggnationen av skolan och sporthall i Boo är en del av ”Program för sydöstra Boo”. För att inflyttning ska kunna ske höstterminen 2020, måste byggnationen av evakueringspaviljonger starta efter föreslaget investeringsbeslut i november. Detaljplanen är överklagad och en stor risk är att bygglovet för skolan överklagas och inflyttningen flyttas fram.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringeskostnaden för den nya skolan beräknas bli 327 miljoner kronor och 5,5 miljoner kronor för sporthallen. Tidigare har det beviljats 500 tusen kronor för förstudier samt 5 miljoner kronor för detaljplanearbete, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl samt 10 miljoner för revidering lokalprogramhandlingar samt start projektering. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att nu bevilja ytterligare investeringsmedel om 311,5 miljoner kronor för nybyggnation skola och 51,5 miljoner kronor för sporthallen.



Två projektnummer finns i dagsläget för projektet, enheten för fastighetsutveckling avser i samband med investeringsbeslutet slå ihop projektnummer 90000346 till projektnummer 98100339. I tidigare beviljade medel ligger inte skolan och sporthall separerade men kommer framöver att ha olika projektnummer då det är två olika byggnader. Kalkylen inför investeringsbeslutet grundas på en kombination av lokalprogramhandlingar, erfarenhetstal från nu pågående projekt, fastställda ytor, volymer och nyckeltal. En konstbudget har räknats fram till cirka 1 miljon kronor (1 % av byggkostnaden).

	Tidigare beslutad projekt- budget	Förslag nytt beslut	Ny projekt- budget	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos	
Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Boo gårds skola	Mycket angeläget	-15 500	-311 500	-327 000	-20 000	-68 000	-134 000	-105 000	0
Sporthall	Mycket angeläget	0	-51 500	-51 500	-1 000	-1 000	-1 000	-30 000	-18 500

Investeringen för skolan finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren. Hyresnivån är beräknad till 14 383 000 kronor/år enligt hyresmodellen. Nuvarande hyra är 8 116 902 kronor per år.

Hyresnivån för sporthallen är 2 330 000 kronor/år. Finansiering för sporthallen sker genom hyresintäkter från skolan dagtid och genom hyresintäkter från föreningslivet kvällar och helger. Finansieras 60% av fritid och 40% av skola.

Projekt, tkr	Tillkommande årlig kapitaltjänst- kostnad	Total årlig kapital- tjänst- kostnad			Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Boo gårds skola	-11 887	-11 887			-2 496	-2 496	202008
Sporthall	-1 820	-1 820			-510	-510	202108

Konsekvenser för barn

En modern skola som är anpassad för framtida lärmiljöer och som är trygga, öppna och planerade för att mobbningsrisker inte uppstår. Med en utbyggd skola får eleverna en möjlighet till skolval i sin närmiljö. Skolans skolgård planeras för odlingar spännande lek-idrottsvistelse som kan samnyttjas av kringboende under kvällar och helger bidrar till ett välkommet tillskott för barn och ungdomar i området.

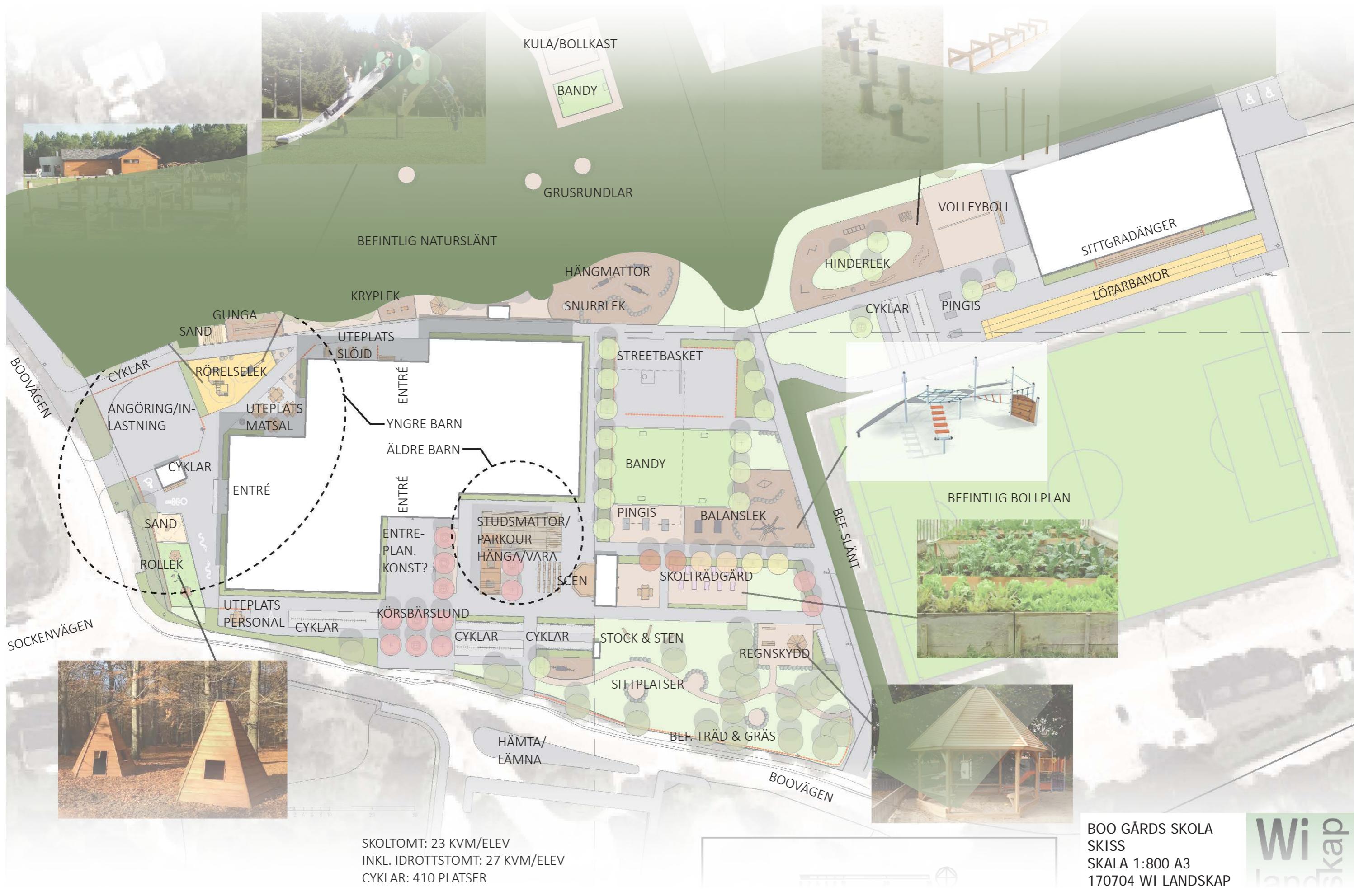


Bilagor

1. Situationsplan
2. Gestaltningskoncept
3. Planskisser

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheter för fastighetsutveckling

Suzanne Lagerqvist
Projektledare
Enheter för fastighetsutveckling





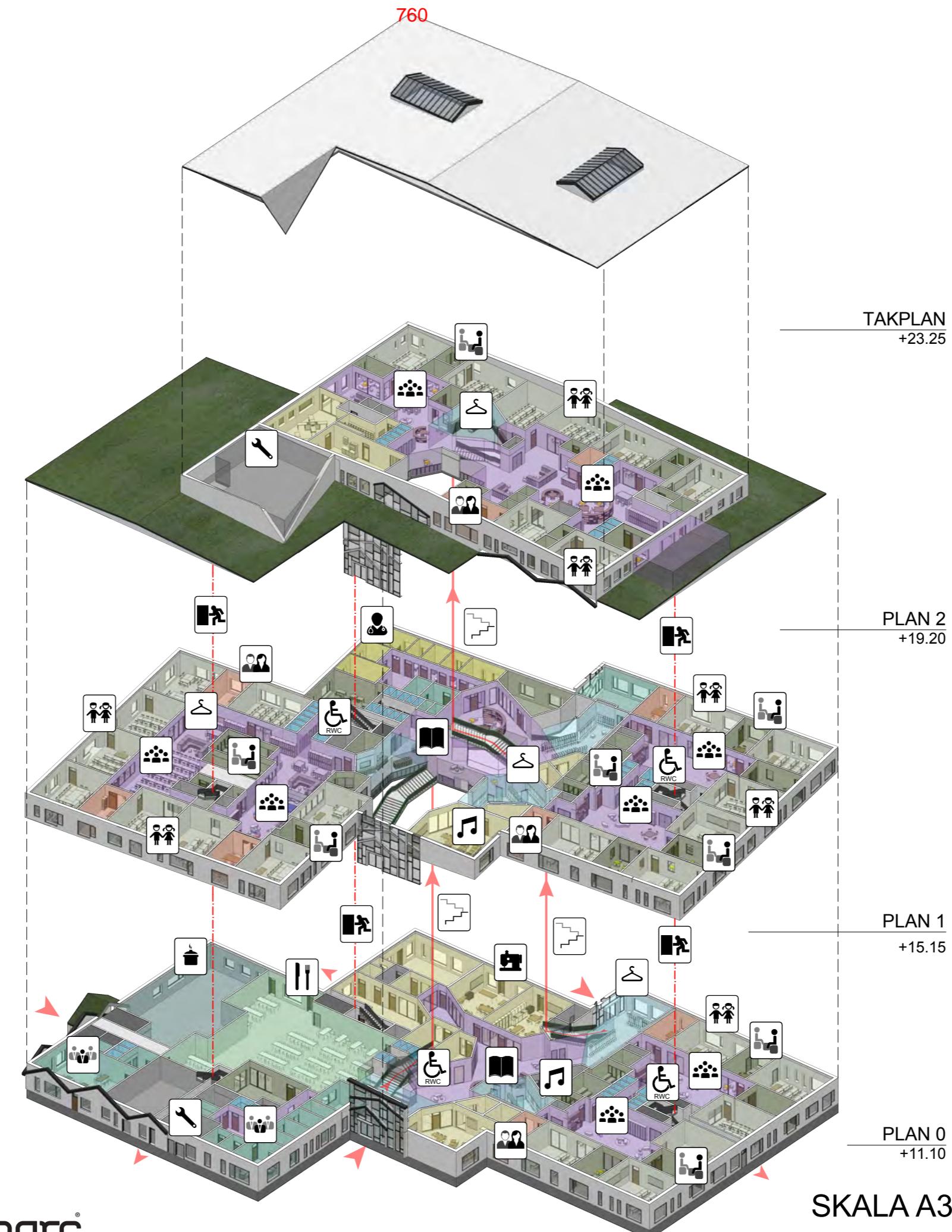




759



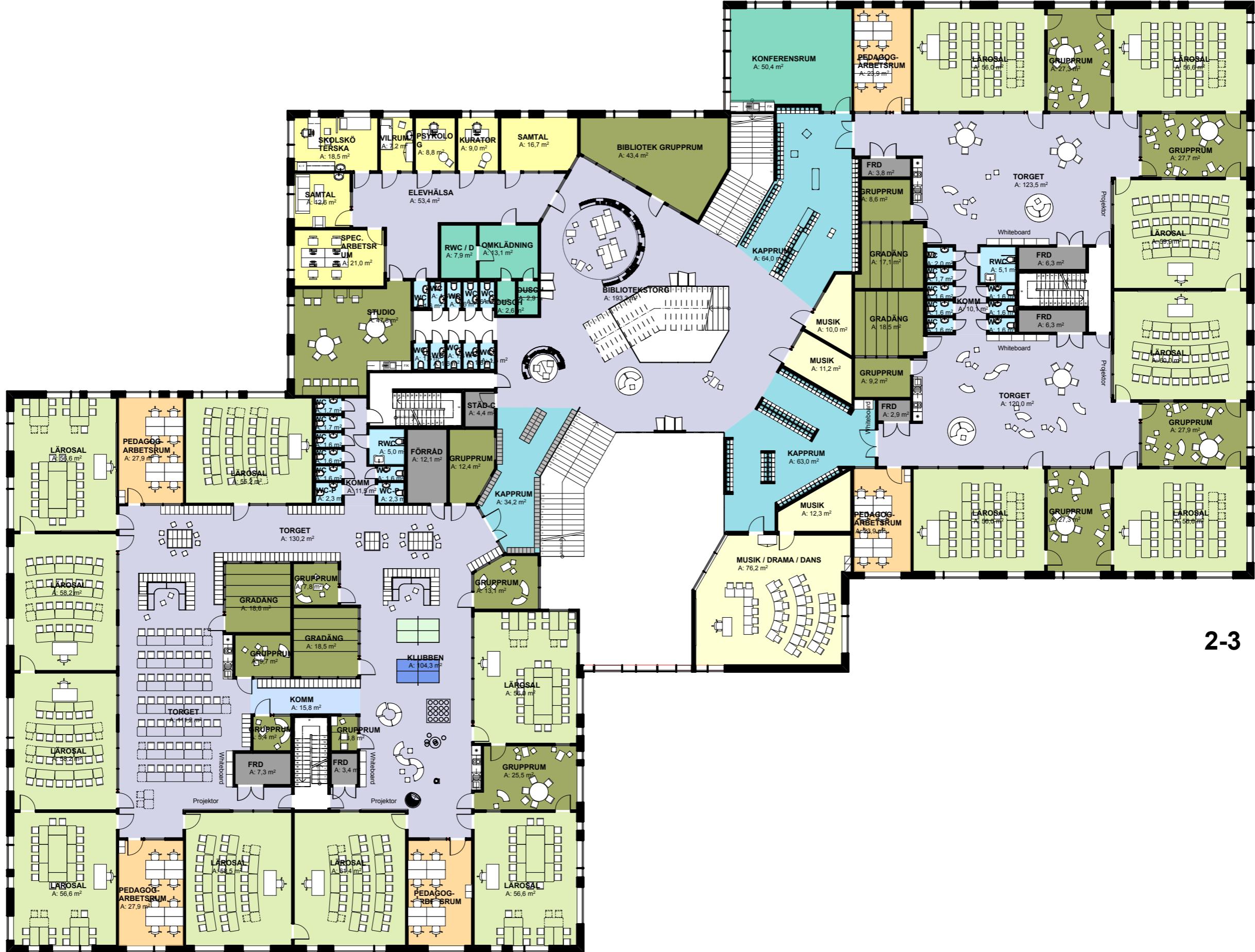
	KOMMUNIKATION
	KAPPRUM
	TORGET / BIBLIOTEKSTORG
	MATSAL
	KÖK
	GRUPPRUM
	LÄROSAL
	SPECIALSALAR/ SCIENCE/SLÖJD/ MUSIK
	ARBETSRUM FÖR PEDAGOGER
	ELEVHÄLSA
	PERSONAL
	TEKNIK
	VÅTRUM





Boo Gårds Skola F-9
SKALA A3 1:250 Plan 0
ARBETSHANDELING 2017-08-24

4-6



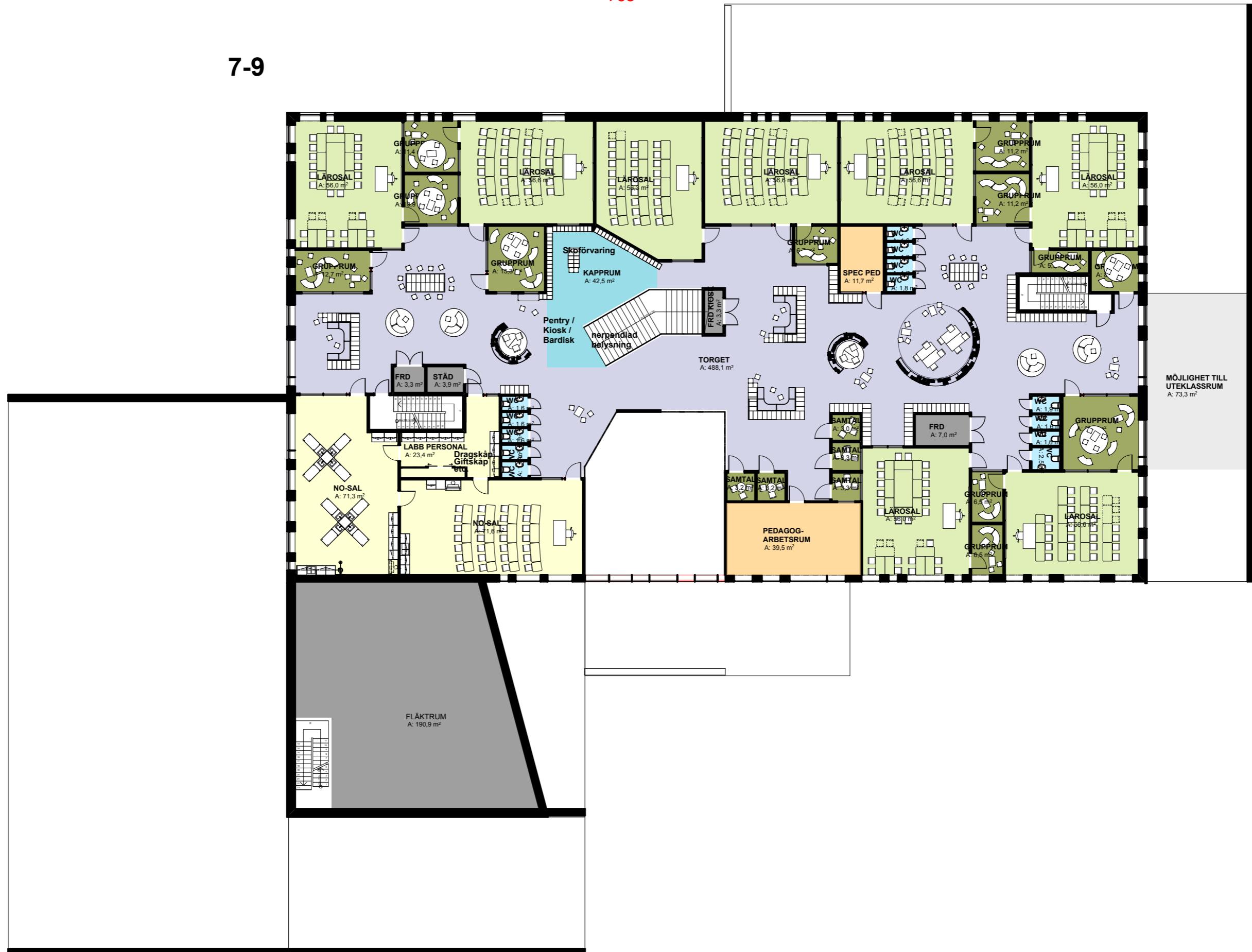
2-3

Boo Gårds Skola F-9

SKALA A3 1:250 Plan 1

ARBETSHANDELING 2017-08-24

7-9



Kommunstyrelsen

Nytt ridhus i Velamsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om investeringsbudget för projekt Nytt ridhus i Velamsund om 15 miljoner kronor.

Sammanfattning

Efterfrågan på ridning är stor i kommunen. Bland annat har den befintliga ridverksamheten i Velamsund en längre tid efterfrågat ett ytterligare ridhus. Möjligheterna att att uppföra ett nytt ridhus i Velamsund påverkas av att det är beläget i ett naturreservat och berörs av reservatföreskrifter, strandskyddsbestämmelser och eventuellt även av ett Natura 2000-område.

I Mål och Budget 2017 – 2019 fick Fritidsnämnden i uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund, där ambitionen är att bygget ska kunna komma igång senast 2018. Projektet har nu påbörjats. Den totala projektkostnaden för ett nytt ridhus har initialt översiktligt bedömts till upp mot 15 miljoner kronor. Byggproduktion bedöms kunna påbörjas under sista kvartalet 2018. Preliminär tidpunkt för inflyttning är kvartal 3 2019 om erforderliga beslut och tillstånd erhålls.

Ärendet

Under 2009 påbörjades ett arbete som syftade till att utveckla ridverksamheten i Velamsund. En ny ridanläggning planerades. Projektet avbröts 2013 efter att beslut om bygglov överklagats. I Mål och Budget 2017 – 2019 fick Fritidsnämnden återigen i uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund, där ambitionen är att bygget ska kunna komma igång senast 2018.

För att kunna uppföra byggnader i naturreservatet Velamsund krävs förutom bygglov med därtill hörande tillstånd och beslut även en del ytterligare tillstånd och dispenser. Bland annat krävs dispens från reservatföreskrifterna, från strandskyddsbestämmelserna och



dispens från, eller att man tar hänsyn till, eventuell påverkan på Natura 2000 som ligger i anslutning till ridanläggningen. En mer detaljerad beskrivning av bakgrund och förutsättningar framgår av Fritidsnämndens PM – Verka för nytt ridhus i Velamsund, se bilaga.

En inledande bedömning av tre möjliga placeringar av ett nytt ridhus har gjorts. I samband med detta gjordes en preliminär uppskattning att ett nytt ridhus i Velamsund skulle innebära utgifter på 8,5 – 15 Mkr. Arbetet planeras fortsätta med en förstudie med utredning av förutsättningar för de olika placeringarna, nödvändiga tillstånd, teknisk besiktning av mark och befintligt ridhus, inverkan på och koppling till andra anläggningar i ridhusets närhet samt lämpliga former för finansiering och upplåtelse av mark och byggnader. Först i samband med att förstudien slutförs kan en mer precis kalkyl göras vilken presenteras i kommande beslutsärende om startbesked.

Med befintligt antal hästar på Velamsund kan översiktligt bedömas att kapaciteten i form av tid på hästrygg ökar med ca 20%. Ett ytterligare ridhus lättar på trycket och ökar kvalitén i verksamheten bl a när antalet dubbellektioner i ett ridhus kan minska.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Årsbudget för tillkommande investeringar			Årsprognos				
					Tidigare beslutad projekt- beslut budget	Förslag nytt projekt- beslut budget	Ny projekt- beslut budget	2017	2018	2019	2020	2021 =>
					Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
Nytt ridhus i Velamsund	Mycket angeläget	0	-15 000	-15 000	-300	-3 000	-11 700	0	0	0	0	0

Projekt, tkr	Total			Total		
	Tillkommande årlig		Tillkommande årlig		driftkostnad	driftkostnad
	årlig	kapital- kostnad	årlig	kapital- tjänst- kostnad	årlig	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Nytt ridhus i Velamsund	- 900	- 900	-150		-150	201910

Ekonomiska konsekvenser

Beroende på vilken form av upplåtelse, taxa eller hyra kommer de ekonomiska konsekvenserna att redovisa på olika sätt i kommunen. Ridverksamheten i Velamsund



behöver stabila och långsiktiga villkor för kunna utvecklas för att kunna erbjuda mer ridverksamhet till allmänheten. Nacka ridklubb har bland annat framfört ett tydligt önskemål om att inte behöva belasta föreningens ideella krafter med praktiska förvaltnings- och driftsfrågor av ridhuset som de äger.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	2020 och senare
Total investeringsutgift	15 000	300	3 000	11 700	
varav:					
Utredning/ projektering		150	600		
Material (ingår i Totalentreprenad)					
Personal/ kostnad för nedlagd tid		150	300	400	
Köpta tjänster/Totalentreprenad			2 100	10 900	
Övrigt				400	
Total investeringsinkomst					

Konsekvenser för barn

En upprustning av det befintliga ridhuset och uppförande av ett nytt ridhus skapar bättre lokaler och utökad kapacitet för ridsporten inom kommunen. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Att ridsport till största delen utövas av flickor och även som helhet är en mycket kvinnodominerad sport gör att en utökad kapacitet även är positivt ur ett genusperspektiv.

Bilagor

Bilaga PM – Verka för nytt ridhus i Velamsund. Fritidsnämnden, Ulrika Westin, dat
2017-08-16

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Magnus Petersson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

PM

Ulrika Westin
Kultur- och fritidsenheten

Kommunstyrelsen / Fritidsnämnden

PM- Särskilt uppdrag att verka för nytt ridhus i Velamsund

Inledning och syfte

I mål och budget 2017-2019 ger kommunfullmäktige fritidsnämnden i särskilt uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund, där ambitionen är att bygget ska kunna komma igång senast 2018. För att utveckla ridverksamheten på längre sikt ska ytterligare insatser övervägas, såsom ett nytt ridhus i Källtorp. I mål och budget 2017-2017 menar man vidare att det ”i Nacka, med stora skogs- och naturområden, finns naturliga förutsättningar för ridverksamheten att utvecklas. Senast har kommunen utökat sitt engagemang genom Stall Compass. Efterfrågan på ridning är fortsatt stort. Vi vill möta det i första hand genom ett nytt ridhus i Velamsund. Ridverksamheten i Velamsund behöver långsiktiga villkor för kunna expandera. Vi ska därför överväga möjligheten för verksamheten att friköpa stallen och är beredda att teckna långsiktiga arrendeavtal för betesmark och annat. För att utveckla ridverksamheten på längre sikt ska ytterligare insatser övervägas under mandatperioden, t ex ett nytt ridhus i Källtorp.”

Bakgrund

Ridsport frågorna i kommunen är högt prioriterade och har utretts ett flertal gånger under de senaste 15 åren. Under 2009 påbörjades ett arbete som syftade till att utveckla ridanläggningen i Velamsund. Under 2011 utredes bland annat en reformering av stödet till ridsporten i form av ett kundval eller en så kallad ridcheck. I detta sammanhang tittade man att ta fram en helt ny ridanläggning i Källtorp. I både dessa fall har man i olika faser av projektet skrinlagt planerna på grund av att satsningarna antingen ansetts vara allt för kostsamma eller i fallet med byggnationen av ett ridhus och ridanläggning i Velamsund, för att beslut om bygglov överklagats.

Parallelt med planeringen av dessa satsningar har kommunen på grund av olika omständigheter landat i en inhyrning av en ridanläggning som uppförts i privat regi kring år 2004-2005. Anläggningen som ligger i närheten av Drevinge gård uppfördes och drevs till en början i helt privat regi och då denne aktör på grund av bristande ekonomiska resurser i bolaget riskerade konkurs, beslutades att kommunen skulle förvärva ridanläggningen. Förvärvet av anläggningen avbröts slutligen på grund av olika juridiska bestämmelser om



förvärvande av fastigheter och istället blev resultatet att markägaren förvärvade byggnaden och att kommunen ingick ett hyresavtal med markägaren som hyrsvärd. Kommunen har i nuvarande avtal gått in som hyresgäst och upplåt till en början i sin tur anläggning som hyresobjekt till den ridklubb som startats och som genom samarbetsavtal med den privata ridaktören erbjöd nackaborna möjligheter till ridverksamhet. Sedan 2014 har vidare ett taxesystem införts som syftar till att skapa liknande förutsättningar för utövare av olika idrotter i Nacka och där man syftat till att lyfta fram ridsporten, som är en uttalad flickidrott och skapa så långt som möjligt likvärdiga förutsättningar för ridsportutövare och exempelvis utövare av ishockey.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att utvecklingen av ridsporten i Nacka, likväl som densamma i många andra kommuner, ofta kantas av ekonomiska svårigheter då det är en kostsam verksamhet med liten, om ens någon, ekonomisk vinst. Vidare finns en stor variation i kvalitet och tillgänglighet på de olika anläggningarna som finns för ridsport i landet. Olika typer av stöd till och satsningar på utveckling av ridsporten finansieras därför av de flesta kommuner och även genom andra aktörer, offentliga eller privata. Det är mer regel än undantag att olika aktörer upplever att villkoren för att bedriva ridverksamhet inte är helt likställiga eller jämförbara mellan olika ridaktörer i samma kommun eller för den delen mellan ridsportsanläggningar och andra kommunalt subventionerande idrottsanläggningar. Det är oftast en stor utmaning för kommunerna att skapa helt likvärdiga villkor för olika verksamheter då dessa bedrivs i olika former och med olika typer av samverkan mellan ridklubbar/föreningar, privata aktörer, staten genom Svenska ridsportförbundet och kommunerna.

Denna sammanfattning syftar till att sätta uppdraget i sitt rätta sammanhang och till att förtydliga att stödet till ridsport kan komma att kräva att man tar helt nya grepp och lyfter sig över tidigare fattade eller upphävdta beslut. Det finns många anledningar att se på utveckling av ridsporten i Nacka i helt nya perspektiv och utifrån perspektiv som tidsmässigt sträcker sig längre in i framtiden än den närmaste tre årsperioden.

Att ridsport till största delen utövas av flickor och även som helhet är en mycket kvinnodominerad sport gör det än mer angeläget att se på ridsporten och utvecklingen av ridsporten i ett större perspektiv som når bortom frågan om huruvida en satsning ska ses i skenet av att den ena eller den andra klubben fått eller får mer stöd eller om en nuvarande eller tidigare privat aktör inom ridverksamhetsområdet fått fördelar under en eller annan tid.

I fritidsnämndens beslut om kapacitetsutredning ”Behov och ytor för idrott och fritid 2017 – 2030”, föreslås att ridanläggningarna på Velamsund och/eller Stall Compass vid Erstavik får ytterligare ridhus. Därefter föreslås som prioriterat investeringsprojekt för ytterligare en ridanläggning vid Källtorp söder om Hellasgården inom tidsramen 2017-2020 . I mål och budget lyftes ridhusbygge i Velamsund som främsta prioritet och utveckling av ytterligare anläggning i Källtorp som nästkommande i prioritetsordning.

Kartläggning av förutsättningar för ridsport och ridverksamhet

Under 2017 har dialog och samarbete med de aktiva ridsportklubbarna och ridaktörer i Nacka inletts. Syftet har varit att kartlägga och följa upp de befintliga anläggningarna och deras respektive förutsättningar. Ridanläggningen i Velamsund bedrivs av en privat aktör



Nacka ridhus AB som verkar sedan lång tid i Velamsund och som ingått ett nyskrivet jordbruksarrende med Nacka kommun, som löper över de närmaste 25 åren. Ridhuset som finns på anläggningen ägs av Nacka ridklubb och är beläget på ett markarrende från Nacka kommun och disponeras av den privata ridaktören och ridklubben gemensamt.

Ridanläggningen i vid Drevinge gård, Erstavik 25:1, ägs av Carl af Petersén, Erstavik. Det hyresavtal som Nacka kommun har med fastighetsägaren löper i dess sista förlängning fram till slutet av 2019, med eventuell uppsägning eller omförhandling nio månader innan hyrestidens slutdatum. Om nytt avtal ska ingås bör detsamma vara omförhandlat till senast sista mars 2019. Om inte detta sker förlängs avtalet automatiskt i ytterligare tre år med samma hyresvillkor. Anläggningen uppläts i enlighet med en taxa som beslutats i fritidsnämnden och som började gälla 2015, följdes upp under 2016 och i nuläget disponeras av Compass Sportryttarklubb. Något nyttjanderättavtal eller ”värdavtal” för anläggningen har inte tecknats utan det regleras i linje med de allmänna förutsättningar och riktlinjer som fritidsnämnden tagit beslut på och som gäller för alla idrottsanläggningar i Nacka.

I syfte att kartlägga ridsportens förutsättningar genomförs under 2017 en enkät som undersöker hur ridanläggningarna nyttjas och vilken kapacitet aktörerna själva bedömer att anläggningarna har. Enkätundersökningen följs upp under andra halvan av 2017 med individuella dialoger för att fördjupa kunskapen hos kommunen om förutsättningarna för ridsport och ridverksamhet. De ekonomiska såväl som de praktiska förutsättningarna utreds för att undersöka hur ytterligare behov av kapacitet ska organiseras för att svara upp mot den växande befolkningen i Nacka. I undersökningen eftersöks också uppdaterad kunskap om ekonomiska förutsättningarna för att bedriva ridsportverksamhet generellt och vilka behov som finns mer specifikt vid de olika ridanläggningarna som finns i Nacka. Vidare ingår det som en del i utredningen att ta fram underlag för beslut om eventuell utveckling av tillgänglighetsaspekter inom ridverksamheterna och möjligheterna för personer med funktionsvariationer att ta del av utbudet av ridverksamhet. Ett övergripande syfte med kartläggning av ridsporten i Nacka, i förlängningen bortom det särskilda uppdraget om att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund, är alltså att skapa så likvärdiga praktiska och ekonomiska förutsättningar som möjligt för de i kommunen aktiva ridsportutövarna, likväl som för de aktörer som bedriver ridverksamhet.

Inför förstudie - förutsättningar för nytt ridhus i Velamsund

Placering av ridhus

Då prioritet ett för kommunfullmäktige och fritidsnämnden är att verka för att ett ytterligare ridhus byggs i Velamsund har samtal om var ett nytt ridhus ska placeras varit en av de första frågeställningarna som undersökts. Förstudien visar att det finns åtminstone tre olika möjliga placeringar att räkna med.

Placering 1 - Vid det tidigare påbörjade, och på grund av ett överklagande avslutade, projektet att bygga ny ridanläggning i Velamsund valde man placering i den del av den plana mark som finns framför nuvarande ridhus som väster ner mot Långa raden. Placeringen av detta projekt upplevdes av flertalet av övriga aktörer med verksamhet i naturreservatet Velamsund som mindre lyckat. Bland annat handlade kritiken om att den stora huskroppen



anläggning i dåvarande format påverkar helhetsintrycket i den kulturhistoriskt och naturmässigt värdefulla miljön. En tänkt placering av ett ridhus i denna del av gårdsfastigheten skymmer även nu besökarnas sikt ut över havsviken och skapar en mer tillstängd miljö i den annars relativt öppna miljön som i nuläget ger besökare en god överblick över naturreservatets olika sammankopplade delar. En fördel med att återigen välja denna placering är att undersökningar av markarbetets förutsättningar kan begränsas eftersom man kan dra fördel av kunskaper vunna under det arbete som påbörjades tidigare.

Placering 2 - Genom placering av ridhusbyggnad i nära anslutning till gårdscentrum och i vinkel med nuvarande ridhus, med koppling till ridhusets läktardel, skapas en miljö som bygger vidare på den befintliga miljön och i mindre mån än placering 1 kan upplevas som störande för utsikt över havs- respektive insjövik. En placering centralt i gårdsmiljön innebär att nuvarande uteboxar (sex stycken) som placerats på gjuten platta behöver flyttas och att dessa kan kompletteras med ett eventuellt antal ytterligare uteboxplatser, för att säkerställa att en framtida utökad kapacitet av ridverksamheten kan uppnås. En länga med uteboxar bör förses med en estetiskt tilltalande och med respekt för den kulturhistoriska miljön konstruerad baksida som väster ut mot havsviken. Detaljer från magasin bygganden kan plockas upp för att skapa ett helhetsintryck sett från Långa raden, som lyfter fram den kulturhistoriska miljön och ramar in. I anslutning till nytt ridhus kortsida och tillkommande komplement byggnad i form av uteboxar bör nuvarande ridbana förlängas för att möjliggöra uteridning i anslutning till ridhus och kompletterande boxar. Närhet mellan befintligt ridhus och tillkommande skapar en helhet i anläggningen såväl estetiskt som praktiskt.

Placering 3 - En tredje möjlig placering av ett nytt ridhus utredes vid tidigare påbörjade projekt och handlar om en placering bakom nuvarande stallen i en av de hagar som används för får och där ett gammalt hönshus i nuläget finns. Denna placering avråddes ifrån i det förra projektet framförallt med tanke på att man då planerade för ett ridhus som uppmätte 20 * 60 m snarare än det som man i nuläget utredde och som begränsar sig till 22* 46 m. Denna något mindre hus kropp bör kunna inrymmas på plats bakom nuvarande stallen. Det finns då även möjlighet att koppla ihop med det samma genom en takkonstruktion som medger en trygg och säker förflyttning av hästar mellan stall och ridhus även för personer som är mindre vana eller till och med nybörjare. Ur estetiskt och kulturhistoriskt perspektiv utgör en placering av ett nytt ridhus vid denna plats en mindre påverkan på både den kulturhistoriskt och naturmässigt känsliga miljön. En ytterligare fördel är att den här placeringen på ett naturligt sätt begränsar biltrafik bakom det nuvarande ridhuset som på många sätt utgör fara för verksamhet och besökare. Samtidigt möjliggör den här placeringen och en enklare takad entré för verksamhetens fordon att förflytta sig inom gården då förbindelsen mellan stall och nytt ridhus samt eventuellt även med koppling till nuvarande ridhus kan öppnas och tillåta verksamhetsintern trafik, men helt begränsa extern dito.



Tillstånd och dispenser som krävs för ett ridhusbygge i Velamsund

För att kunna uppföra byggnader i naturreservatet Velamsund krävs förutom vanligt bygglov och alla där tillhörande tillstånd och processer även en del ytterligare tillstånd och dispenser. Bland annat krävs dispens från strandskydd, från reservatsförskrifter och att man erhåller dispens från eller att man tar ställning till eventuell påverkan på det Natura 2000 område som ligger i anslutning till några av de föreslagna placeringarna för ridhuset. Dessutom måste samtliga grannar få uttala sig i processen och dessa uttalanden ska dokumenteras genom det så kallade grannehörandet. När det gäller miljöfrågor kan man se att länsstyrelsen blir mer och mer restriktiv i sina bedömningar gällande potentiella kväveutsläpp och miljöenheter kräver i högre utsträckning än tidigare att verksamheter med miljöpåverkan, allra helst i känsliga naturområden tar ansvar för denna påverkan. I fallet Velamsund har man under senare år krävt att flera nya spå kallade fosforfallor sätts ut och töms/underhålls.

Det har från olika håll lyfts frågeställningar om huruvida fastigheten Velamsund är registrerat som en jordbruksfastighet. Denna inledande utredning visar att så är fallet. Då en fastighet är registrerad som jordbruksfastighet kan eventuellt detta faktum skapa en mer tillåtande bedömning av nybyggnation i ett naturreservat än då fastigheten är registrerad som annan typ av verksamhet. Då tilltänkt nybyggnation sker inom en aktiv jordbruksfastighet kan möjligen tillståndsprocessen vara något mindre sträng då nybyggnationen kan anses vara i linje med den verksamhet som bedrivits på platsen och som pågått sedan lång tid. I Velamsunds fall har ridverksamhet bedrivits på platsen redan innan den blev klassad som ett naturreservat. Dessa faktorer bör utredas vidare inom ramen för kommunens fastighetsprocess.

Det kan alltså eventuellt finnas möjligheter att få en snabbare process för förstudien genom att eventuellt vissa delar av dispens- och tillståndsprocessen kan vara undantagna om fastigheten är registrerad som jordbruksfastighet. I ett kommande start PM för byggnation av ridhus måste dock detta utreds vidare, alla obligatoriska tillstånd och dispenser identifieras och sökas enligt gällande regelverk för att ett kommande ridhusbygge ska kunna genomföras på rätt sätt.

Nuvarande ridhuset- renoveringsbehov

Det nuvarande ridhuset ägs som tidigare nämnts av Nacka ridklubb som uppförde ridhuset i mitten av 80-talet. Ridhuset uppfördes med gemensamma krafter av klubbens medlemmar och placerades på kommunens mark och upplåts som ett markarrende. Nacka ridhus AB, som bedriver ridverksamheten, har genom åren förlagt sin verksamhet i ridhuset och stått för merparten av den reguljära driften såsom underhållsarbeten av underlag etc. Samverkan mellan klubb och privat bolag runt användning av ridhus har inte varit formellt reglerad, men i nuläget pågår ett arbete för att tydliggöra samarbetet. Ridhuset är i behov av en större upprustning och under de senaste åren har en hel del förbättringar och investeringar gjorts. Emellertid har utredningen hittills visat att Nacka ridklubb upplever det som påfrestande att



agera fastighetsägare och att det är svårt att rekrytera ideella krafter till föreningen då arbetet i styrelsen till stor del handlar om fastighetsförvaltningsfrågor snarare än om frågor om utveckling av klubbens verksamhet. Ridklubben har inlett ett arbete med att söka efter en praktisk lösning som gynnar föreningen och möjliggör för en enklare rekrytering av ideella krafter som då kan lägga mer fokus på lustbetonade frågor som att exempelvis anordna tävlingar och annan verksamhet som gynnar ridklubbens medlemmar och som till största delen utgörs av ridsportintresserade flickor.

En av de möjligheter som diskuteras är att Nacka ridhus AB eller kommunen övertar ridhuset och att ridklubben då ändå genom något slags formellt avtal har möjlighet att disponera det för sina verksamheter. Då denna möjlighet framkommit belyser det uppdraget att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund utifrån ännu ett perspektiv. Nacka ridklubb ställer sig öppen till olika typer av lösningar och har uttalat ett tydligt önskemål om att inte behöva belasta föreningens ideella krafter med förvaltnings- och driftsfrågor av ridhuset.

Ridhuset behöver utan tvekan en rejäl ansiktslyftning för att kunna anses helt funktionsdugligt och förse organiserad ridverksamhet med en lämplig arbetsmiljö för såväl människor som hästar. Då kostnaderna för att rusta upp ridhuset inte kan uppskattas med säkerhet blir detta en uppgift som kommunen bör kunna ta på sig genom ett besiktningssförfarande där man bedömer omfattningen av underhållsinvesteringar i förhållande till livslängd och utifrån detta gör en bedömning av om det är lämpligt att göra en större investering i underhåll eller om man istället bör överväga om ett nytt och större (i så fall minst 23-95 m och delbart) ridhus ska uppföras på samma plats som nuvarande ridhus ligger idag. Om underhålls investeringar kan anses vara kostnadseffektiva i förhållande till behovet av kapacitet och en ytterligare kapacitetsökning kan åstadkommas med ett nytt ridhus är det sannolikt ett mer kostnadseffektivt alternativ.

Bygga ridhus- praktiska ställningstaganden

Att tänka på -checklista för ridhusbygge

<u>Fråga?</u>	<u>Initialt svar maj 2017- kan komma att förändras</u>
Isolerat eller oisolerat?	Beslutas senare
Vilken disciplin skall utövas i ridhuset?	Ridhuset ska användas för att bedriva ridundervisning
Hur stor manege vill du ha i ridhuset?	Måtten ska vara minst 22*46 m räknat utifrån ridhusets yttermått. Ridhuset ska med fördel mäta 21*42 m innermått o allra minst 20*40 m.

Är hallen endast tänkt för träning eller också för tävling?

Behöver du utrymmen som kontor, omklädningsrum, café, läktare eller stall?

Placering, väderstreck och omgivande miljö?

Vilka tillgänglighetsanpassningar av anläggningen krävs?

Hur ser det ut med tillfarter och parkeringsmöjligheter?

Primärt användningsområde är lektionsridning då tävlingsverksamhet kan bedrivas i det andra ridhuset

Ridhuset ska primärt endast användas som ridhus. Mindre utrymme för visst hindermaterial och enklare åskådarplats ska ingå

Placering är ej klarlagd. Därav kan inte exakta koordinater, väderstreck och direkt angränsande omgivning specificeras i nuläget Nytt ridhus och/eller på anläggningen existerande ska vara utformas och anpassas utifrån tillgänglighetaperspektiv och utrustas så personer med funktionsvariationer kan medverka både i aktiviteter som besökare och åskådare.

Tillfart, ingångar och öppningar har ännu inte specificerats. För att anläggningen ska kunna bära en ökad kapacitet krävs satsningar på bättre tillfartsvägar och parkeringsmöjligheter.

Ytterligare andra faktorer att ta hänsyn till vid utveckling av nytt ridhus

För att ett ridhus ska fungera väl behöver man i konstruktionsarbetet ta hänsyn till flera olika delar av byggprocessen. Markarbeten och överbyggnad är två av dessa. Invändigt behöver man ta ställning till hur inredning i form av belysning, ridhussarg och olika port- och dörrkonstruktioner. I en del nyproducerade ridhus förekommer en slags, med mycket små hål perforerad plåt som material för väggar, vilket skapar ett naturligt ljusinsläpp för hela eller halva delen av ridhusets väggar. Vidare är ridhusets underlag en av de viktigaste faktorerna att beakta i projektet. I alla dessa beslut ska de tillkommande utövarna och verksamhetsansvariga ges möjlighet att delta i och påverka desamma. När det gäller underlag i ridhus finns flera faktorer som på olika sätt påverkar användbarheten och som styrs av hur ridhuset är tänkt att brukas.

Bland annat är följande faktorer viktiga att ta hänsyn till i anläggning av underlag i ett ridhus:

- ✓ **Ythårdheten** påverkar stötkrafterna när hoven först träffar marken och handlar om hårdheten i själva ytlaget.
- ✓ **Dämpning** beskriver underlagets förmåga att ta upp och dämpa belastningen när hästen lägger på sin fulla kroppstyngd på benet under belastningsfasen.
- ✓ **Elasticitet eller svikt** är en variant av dämpning. Skillnaden är underlagets förmåga att ge tillbaka energi till hästen när hoven tar spjärn för frånskjutet i steget.



- ✓ **Grepp eller friktion** påverkar hur mycket hästens hov glider i samband med isättningen och frånskjutet/överrullningen. Grepp/friktion är också viktigt under själva belastningsfasen i svängar och vid hoppning i avsprång och landning.
- ✓ **Enhetlighet och jämnhet** är viktigt att ta hänsyn till och en enhetlig yta behöver inte betyda att underlaget är enhetligt under ytan. Enhetlighet handlar om hur mycket funktionen varierar över en hel bana.

I projektering av nytt ridhus, eller för den delen även av en ridanläggning, är det helt centralt att ta hänsyn till att det handlar om en komplex process där det är viktigt att arbetet genomförs av aktörer med specifika kunskaper inom detta område och i tät samverkan med dem som primärt ska nyttja anläggningen.

Elementär uppskattning av kostnader

Ekonomiska kalkyler är mycket svåra att identifiera i detta tidiga stadio av utredningen och externa resurser med specifika kunskaper om fastighetsutveckling av denna typ behöver tillsättas. Genom initiala enklare förfrågningar utifrån ett privatkundsperspektiv till några större leverantörer och andra som uppfört ridhus kan följande indikativa uppskattning av kostnader ges. En del av arbetena kan tänkas gå på kommunala ramavtal på markberedning, men i övrigt behöver specifik kompetens köpas in. Investeringskostnaderna för ett nytt ridhus i Velamsund kan uppskattas uppgå till mellan 8,5 och 15 miljoner kronor.

Ekonominisk kalkyl- en indikativ uppskattning

Ridhus isolerat/oisolerat 22 * 46 m, själva stålkonstruktionen/hallen, basic utförande eller en något mer avancerad hall med en del extra som exempelvis perforerad plåt för gott ljusinsläpp	3 000 000 – 5 000 000
Basic belysning	500 000 - 1 000 000
Invändig ridhussarg, ev hinderförråd, port och dörr konstruktioner	800 000 – 1 500 000
Markberedning- inför bygge beroende på placering o markförutsättningar	2 000 000 – 3 000 000
Olika lager av makadam, grus sand och regelrätt ridhusbotten – beroende på användning av ridhus	2 000 000 – 3 000 000
El indragning och installationer	200 000 – 500 000
Projektledning	500 000 – 1 000 000
Uppskattad indikativ total investering för nytt ridhus	8 500 000 – 15 000 000

Former för upplåtelse av ridhuskapacitet på Velamsund

I det särskilda uppdraget att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund är det också nödvändigt att redogöra för de olika sätt på vilka man kan upplåta ett ridhus till ridverksamheter, ridsportföreningar och i förlängning till de medborgare som har ett intresse av att utöva ridsport. De olika formerna av upplåtelse kan varieras på många olika sätt. Från ett specifikt hyresavtal för anläggningen, arrende av fastighet som ett



tilläggsarrende till befintligt jordbruksarrende, upplåtelse av anläggning med kommunalt subventionerad taxa till vissa prioriterade målgrupper till upplåtelse av anläggning med ej subventionerad taxa. I vissa kommuner upplåts idrottsanläggningar till så kallad nolltaxa. Vidare finns olika argument för den ena eller andra typen av avtal beroende på om det kan anses lämpligt att dela upp de två ridhusen på olika aktörer eller om det snarare ska vara en aktör som ansvarar för hela anläggningen oavsett om det är bolaget Nacka ridhus AB eller ridsportföreningen Nacka ridklubb.

I Nacka ridklubb pågår ett arbete med att söka de statliga lokstöden från Svenska ridsportförbundet och utveckla samverkan mellan bolag och klubb i linje med de förutsättningar som krävs för att ta del av de statliga lokstöden. Om ärendet hos Svenska ridsportförbundet går i linje med klubbens önskemål kan detta tala för att en eventuell upplåtelse av ett eller två ridhus ska göras till ridklubben primärt. En hel del frågor behöver utredas vidare och besvaras för att beslut om upplåtelse ska kunna tas. Utredningen av denna fråga fortsätter i den övergripande utredningen ridsportens förutsättningar och koordineras med den övergripande utredningen och översyn av taxor och stöd till föreningslivet i Nacka samt med förstudie inom fastighetsprocessen gällande byggnation av nytt ridhus i Velamsund

Slutsatser

Det särskilda uppdraget som fritidsnämnden fått gällande att verka för att det byggs ett nytt ridhus i Velamsund innebär att kommunen i nuläget bör:

- Besiktiga nuvarande ridhus i Velamsund och ta fram underlag för kostnaderna för upprustning
- Inleda en investeringsprocess med fördjupad förstudie av förutsättningar och påbörjad projektering av nytt ridhus i Velamsund med männen 22*46 m
- Inventera behoven av upprustning av befintligt ridhus
- Vidare utredning av ridsportens förutsättning i Nacka med syfte att öka kapaciteten och skapa likvärdiga villkor och förutsättningar för utövare och verksamheter

Kommunstyrelsen

Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 4 000 000 kronor för utredning detaljplanearbete, projektering, upphandling och projektledning av förhyrd sport/idrottsanläggning vid Hamnvägen i Fisksätra enligt tidigare inriktnings- och lokaliseringssbeslut (KFKS 2017/422 § 165).

Nytt projektnummer 93100858 ersätter tidigare projektnummer 90000362.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott för egen del att ge startbesked för utredning detaljplanearbete, projektering, upphandling och projektledning.

Detta beslut fattas med stöd av punkt 45 i kommunstyrelsens delegationsordning

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att en ny idrottsanläggning/multihall skall uppföras på del av den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:1 vid Hamnvägen i Fisksätra. Inrikningen för det fortsatta arbetet är att kommunen ska anordna en marknadsdialog med potentiella aktörer som kan bygga och äga anläggningen.

Investeringsmedel om 4 miljoner krävs för tidigare utförd lokaliseringssutredning med därtill hörande inriktningsbeslut samt tillkommande detaljplanearbeten, utredningar, projektering, upphandling och projektledning.



Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2015 att uppdra åt fritidsnämnden att återkomma om förslag på ny idrottsanläggning i Fisksätra. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 septembet 2015 om ett tilläggsdirektiv KFKS 2015/310-2099 § 143 till kommunstyrelsens uppdrag som slog fast en inriktning mot friidrott, men även att hallen skulle vara tillgänglig och öppen för andra idrotter. Möjlighet till multifunktion, så att man kan anordna konserter och andra arrangemang, skulle också studeras.

Kommunfullmäktige tog den 23 maj 2017 KFKS 2017/422 §165 beslut att en ny idrottsanläggning/multihall ska uppföras på en kommunalt ägd mark vid Hamnvägen i Fisksätra och att inriktningen för det fortsatta arbetet är att upplåta tomträtt i fastigheten efter upphandling av extern leverantör som bygger och äger anläggningen. Området är ca 15 000 kvm stort och omfattar del av fastigheten Erstavik 26:1. Multihallen ingår i stadsbygnadsprojekt Hamnvägen som syftar till att förutom byggrätt för multihallen tillskapa byggrätter för ca 80 bostäder.



Kartan visar områdets preliminära avgränsningar i Fisksätra. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger

Fortsatta åtgärder framåt.

Ett start-PM håller på att tas fram för att påbörja stadsbygnadsprojekt Hamnvägen i vilket både multihall och bostäder skall ingå. Samråd planeras till 1 kvartalet 2018.



En inbjudan till ett antal marknadsaktörer kommer att ske under hösten 2017 för att sondera marknaden. En kravspecifikation tas fram inför ett dialogmöte som planeras att ske under oktober. Analys/uppföljning/rapportering kommer att ske nov-dec där även de ekonomiska konsekvenserna utreds.

Miljö- och riskutredningar kommer även att ske under hösten.

	Tidigare beslutad projekt- budget	Förslag nytt beslut	Ny projekt- budget	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos	
Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Multihall Fisksätra	Mycket angeläget	0	-4 000	-4 000	-1 700	-1 500	-800		

Projekt, tkr	Tillkommande årlig kapitaltjänst- kostnad	Total årlig kapital- tjänst- kostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Multihall Fisksätra	-0,2	-0,2	N/A	N/A	0

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna kommer att utredas kring förhyrning av multihall under hösten i anslutning till dialogmötet med externa aktörer. Det finns tidigare ett tilläggsdirektiv med en kostnadsberäkning om 3 miljoner kronor för utredning, detaljplanearbete och projektering som inte fastställts i kommunstyrelsen. Ytterligare medel om 1 miljon kronor behövs för dialogmöten samt upphandling/projektledning av extern aktör som ska bygga, äga och driva anläggningen varför begärt belopp i detta skede av projektet uppgår till 4 miljoner kronor.



Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	År 4 och senare
Total investeringsutgift	-4000	-1700	-1500	-800	
varav:					
Utredning/ projektering		-1200	-1000	-400	
Material					
Personal/ kostnad för nedlagd tid		-500	-500	-400	
Köpta tjänster					
Övrigt					
Total investeringsinkomst					
Netto					

Konsekvenser för barn

En multihall i Fisksätra förstärker området och kan ge stärkta kopplingar till omkringliggande naturområden och bedöms främja möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar. Multihallen ska möjliggöra både spontanidrott och föreningsverksamhet och bedöms kunna vara värdefull för hela kommunen på grund av multihallens inriktning mot friidrott.

Bilaga KFKS 2017/422§165

Bilaga Tilläggsdirektiv KFKS 2015/310-2099 § 143

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling



§ 14:

/FKS 2015/31-394

Tilläggsdirektiv – ny idrottshall i Fisksätra

Ordförandeinitiativ från Mats Gerdau (M), Gunilla Grudevall Sten (FP) och Hans Peters (C)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om följande tilläggsdirektiv till kommunstyrelsens uppdrag den 25 maj 2015 till fritidsnämnden om ny idrottsanläggning i Fisksätra.

- Den nya idrottshallen i Fisksätra ska byggas med inriktning mot friidrott, men vara tillgänglig och öppen för andra idrotter också. Möjlighet med multifunktion, så att man även kan ha konserter och andra publika arrangemang, bör också studeras.
- Den nya friidrottshallen kan med fördel lokaliseras till området mellan infarten till Fisksätraskolan/museet HAMN och Gläntans förskola, på söder sida om Saltsjöbanan längs Fisksätravägen. Andra alternativa lokaliseringar ska också redovisas.
- Tidsplanen för den nya friidrottshallen ska vara sådan att detaljplanearbete kan inledas under det fjärde kvartalet 2015 och att utredningsmaterial för vidare ställningstagande presenteras första kvartalet 2016.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå att kommunfullmäktige anslår 3 miljoner kronor i budgeten för 2016-2018 för vidare utredning, detaljplanearbete och projektering av den nya anläggningen.

Ärende

Kommunstyrelsen uppdrog den 25 maj 2015 åt fritidsnämnden att återkomma med förslag på lokalisering av ny idrottsanläggning i Fisksätra. Enligt ordförandeinitiativet är det angeläget att det arbetet påskyndas.

Ytterligare direktiv i det arbetet ska vara följande.

- En ny idrottshall ska byggas i Fisksätra och ha inriktning mot friidrott, men vara tillgänglig och öppen för andra idrotter också. Möjlighet med multifunktion, så att man även kan ha konserter och andra publika arrangemang, bör också studeras.
- Den nya friidrottshallen kan med fördel lokaliseras till området mellan infarten till Fisksätraskolan/museet HAMN och Gläntans förskola, på söder sida om Saltsjöbanan längs Fisksätravägen. Andra alternativa lokaliseringar ska också redovisas.
- 3 miljoner kronor anslås i samband med kommunfullmäktiges behandling av budgeten i november 2015 för vidare utredning, detaljplanearbete och projektering av den nya anläggningen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



§ 117

Dnr KFKS 2017/422 m fl

Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra

Inriktnings- och lokaliseringssbeslut

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att en ny idrottsanläggning/multihall ska uppföras på kommunalt ägd fastighet vid Hamnvägen i Fisksätra, lokaliseringsalternativ 1.
2. Inrikningen för det fortsatta arbetet ska vara att kommunen upplåter tomrätt i fastigheten, efter en upphandling av extern leverantör som bygger och äger anläggningen.

Ärendet

En förstudie har utrett olika idrottsanläggningar på en rad olika lokaliseringar i Fisksätra. Fritidstidsnämnden beslutade 2016 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall med viss friidrottsinriktning med en sprintbana.

Den samlade bedömningen är att lokalisering 1 Hamnvägen är den mest gångbara lokaliseringen för multihallen. En multihall i detta läge skulle utveckla den östra delen av Fisksätra och möjliggöra för viss friidrottsaktivitet vilket skulle gynna hela kommunens föreningsliv. Multihallen skulle utveckla miljön och gaturummet positivt då anläggningen kompletterar pågående stadsbyggnadsprojekt med framförallt bostadsbebyggelse väl. Området skulle gynnas av mer liv och rörelse som skapar trygghet för boende i området. Enligt antaget detaljplaneprogram för Fisksätra (2013) ska bostäder och verksamheter uppföras inom lokalisering 1. Förstudien för multihallen visar att bostäder och en multihall ytmässigt kan rymmas inom lokaliseringen.

Handlingar i ärendet

Enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 12 maj 2017

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens för fastighetsutveckling förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Khashayar Farmanbar (S) meddelade att Socialdemokraterna ej deltar i beslutet utan kommer med sitt ställningstagande vid kommunstyrelsens sammanträde.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

"Vi välkomnar att vår idé om en multisportshall i Fisksätra nu tar ytterligare ett steg närmare förverkligande. Det kommer att bli ett positivt tillskott, både till Nacka i stort och till Fisksätra och idrottslivet. Nu behöver man arbeta lite mer i parallella processer för att påskynda bygget."

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

"Vi socialdemokrater hade gärna sett en simhall i Fisksätra och pekade även på en lösning där ersättningsbassängen för det planerade simhallen vid Näcken skulle läggas i Fisksätra och kunna permanentas som utomhusbassäng. Nu när dessa beslut är fattade vill vi att Fisksätraborna ska få så bra lösning som möjligt. Vi har en pågående diskussion med organisationer och Fisksätrabor om bästa alternativet och innehållet för bästa multifunktionshall i Fisksätra och återkommer därför i kommunstyrelsen med vårt ställningstagande."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Anläggning konstgräs Fisksätra IP

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja 11 miljoner till anläggning av konstgräs på Fisksätra IP.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om investeringen enligt ovan, beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för ianspråktagande av beviljade medel.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Fisksätra IP:s 11-manna naturgräsplan är från tidigt 70-tal. Planen är behäftad med stora nivåskillnader efter mångårig markforskjutning mot Lännerstasundet. Då strandlinjen förstärktes upp under 2015-2016 har det skapats förutsättningar för att renovera fotbollsplanen. I samband med en detta bör planen beläggas med konstgräs för att skapa bättre förutsättningar och nyttjande för fotbollsforeningarna i kommunen samt att belysning installeras för att möjliggöra ett effektivt nyttjande av planen. Planerad byggstart till hösten 2018 och slutfört under våren 2019

Ärendet

Fisksätra IP:s 11-manna naturgräsplan är från tidigt 70-tal. Planen är behäftad med stora nivåskillnader efter mångårig markforskjutning mot Lännerstasundet. Då strandlinjen förstärktes upp under 2015-2016 har det skapats förutsättningar för att renovera fotbollsplanen. I samband med en detta bör planen beläggas med konstgräs för att skapa bättre förutsättningar och nyttjande för fotbollsforeningarna i kommunen samt att belysning installeras för att möjliggöra ett effektivt nyttjande av planen.

Området Saltsjöbaden/Fisksätra har i dagsläget endast en fullstor konstgräsplan, till skillnad från övriga områden som har två fullstora konstgräsplaner. Inflytningen i området gör att



behovet av fotbollsytor ökar kraftigt. Planerad byggstart är efter avslutad fotbollssäsong 2018 och slutförs innan säsongen 2019 startar.

Materialval blir av miljövänlig art och dagvattenavlopp kommer utrustas med s.k. granulatfickor för att förhindra spridning till dagvattensystem. Belysningen utrustas med LED-armaturer. Då fotbollstält uppförs på Nacka IP finns ingen anledning att vinterunderhåll Fisksätra IP vilket medför att inget granulat flyttas från planytan.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Årsbudget för tillkommande investeringar			Årsprognos	
					2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Fisksätra IP	Mycket angeläget		-11 000	-11 000	0	-6 000	-5 000	0	0

Projekt, tkr	Total					
	Tillkommande årlig årlig	kapital- tjänst- kostnad	Tillkommande driftkostnad	årlig årlig	driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Fisksätra IP	-842	-842	-30	-30	-30	201905

Ekonomiska konsekvenser

En anläggning av ny konstgräsplan inkl. ny belysning beräknas kosta cirka 11 miljoner kronor. Detta innebär att kapitaltjänstkostnaderna kommer att uppgå till cirka 842 tusen kronor/år samt drift- och underhållskostnaderna till cirka 30 tusen kronor per år.

Tidplanen är att arbetet ska vara klart till våren 2019. Investeringen innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 872 tusen kronor.



Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	2020 och senare
Total investeringsutgift	11 000		6 000	5 000	
varav:					
Utredning/ projektering			300	100	
Material					
Personal/ kostnad för nedlagd tid			200	200	
Köpta tjänster			5 500	4 700	
Övrigt					
Total investeringsinkomst			6 000	5 000	
Netto					

Konsekvenser för barn

Med en konstgräsplan på ökar möjligheterna för barn och ungdom att utöka aktiviteter på skol- och fritid.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Jerker Linnerborg
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Isolering av Björknäs ishall i Saltsjö-Boo

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om en utökad investeringsbudget för isolering av Björknäs ishall (90000364) med 6 200 000 kronor.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsbudget enligt ovan, beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för ianspråktagande av beviljade medel.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppr gradering till ishall utan även en utökad kapacitet för föreningslivet.

En isolering och nytt ismaskinhus beräknas kosta cirka 15 miljoner kronor, vilket skulle innebära ett hyrestillägg med 875 tusen kronor/år för fritidsnämnden. Energibesparingen beräknas till minst 300 tusen kr/år.

Tidigare har kommunfullmäktige beviljat 8,8 miljoner kronor för projektet.

Ärendet

Björknäs ishall används i huvudsak dagtid av Björknäs skola och övrig tid av Nacka teamåkning som har cirka 180 aktiva medlemmar samt Boo Hockey med cirka 300 aktiva medlemmar. Under flera år har det funnits önskemål om en utökad verksamhet och fler träningstillfällen i Björknäs för barn och unga. Då hallen är oisolerad har den en kort säsong vilket gör att det är svårt att möjliggöra en utökning.

Normalt börjar säsongen i augusti i kommunens ishallar och i Björknäs ishall startar den i oktober. På våren är det motsvarande två månaders skillnad. Den kortare säsongen leder till



att föreningarna i Boo fördelas tider på anläggningar i andra kommundelar. Under de perioder som Björknäs islada inte är i drift är konkurrensen om istider stor, speciellt under försäsong vilket är den svåraste perioden att hitta lediga tider.

Temperaturen i isladan följer i utetemperaturen, som en konsekvens av detta blir det stundtals väldigt kallt inne, köldrekordet är -22 grader. Vid dessa temperaturer är det inte möjligt att bedriva verksamhet i ishallen. Som en följd av detta har Boo SK konståkning fått flytta hela sin verksamhet till andra ishallar eftersom inomhustemperaturen i isladan är alltför oregelbunden. Även funktionärer och åskådare vid arrangemang upplever kylan som ett påtagligt problem.

En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med ökad tillgänglighet för barn och unga utan ger även en betydande energibesparing. Värme och kyla kommer att kunna separeras från varandra vilket ger en energibesparingar som kalkyleras till minst 300 tusen kronor per år. Detta bidrar i sin tur till lägre driftskostnader per is-timme. Isolering av hallen skulle även bidra till en betydande ljuddämpning och är av miljösynpunkt prioriterat för de boende i närområdet.

Projektet gick ut på anbudsförfrågan våren 2017, inget av de inkomna anbuden låg inom ramen för fastställd budget vilket innebar att ett omtag i projektet blev nödvändigt. I samband med detta framkom det att ismaskinbyggnaden var utdömd vid lokalenhetens miljöinventering och i behov av att ersättas med ny byggnad.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Netto	Netto	Netto	Netto	Årsbudget för tillkommande investeringar		Årsprognos
									2017	2018	
Björknäs ishall	Mycket angeläget	-8 800	-6 200	-15 000	-1 000	-14 000	0	0			0

Projekt, tkr	Total					
	Tillkommande		årlig			
	årlig	kapital-	tjänst-	Tillkommande	årlig	Aktivering
	kapitaltjänst- kostnad	kostnad	kostnad	driftkostnad	driftkostnad	(ÅÅÅÅMM)
Björknäs ishall	-875	-875	0	-900	201811	



Ekonomiska konsekvenser

Isolering och maskinbyggnad beräknas kosta cirka 15 miljoner kronor. Detta innebär att det tillkommer en kapitaltjänstkostnad som kommer att uppgå till cirka 875 tusen kronor per år i cirka 30 år, drift- och underhållskostnaderna är samma som tidigare och beräknas till cirka 25 000 kronor per år. Total årlig kostnad, drift- och underhållskostnader samt kapitaltjänstkostnader, beräknas till 900 tusen kronor. Arbetet ska vara klart hösten 2018.

Investeringen innebär ett hyrestillägg från lokal enheten för fritidsnämnden på 875 tusen kronor per år i 25 år. Totalt beräknas energibesparingen motsvara cirka 300 tusen kronor per år. Besparingen görs av fritidsnämnden som står för energikostnaderna. Nettoökning för fritidsnämnden blir 575 tusen kronor per år.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	2020 och
					senare
Total investeringsutgift	15 000	1 000	14 000		
varav:					
Utredning/ projektering		800	400		
Material		0	0		
Personal/ kostnad för nedlagd tid		200	300		
Köpta tjänster		0	13 000		
Övrigt		0	300		
Total investeringsinkomst		1 000	14 000		
Netto					

Konsekvenser för barn

I och med en isolering av hallen blir det ett bättre klimat för barn och ungdom att utöva sina aktiviteter och sparar dem onödiga resor under för- och eftersäsong. Flerträningstillfällen kommer även kunna beredas barn och unga.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Jerker Linnerborg
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Anläggning av konstgräs på Skuru IP

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att bevilja en utökad investeringsram med 5 000 000 kronor, projektnummer 98100037, för att finansiera anläggning av konstgräs på Skuru IP.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om utökad investeringsram enligt ovan, beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för ianspråktagande av beviljade medel.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Hösten 2010 beslutade kommunfullmäktige att bevilja 10 miljoner kronor för upprustning av Skuru IP. I september 2013 beslutade fritidsnämnden att föreslå en återföring av 5 miljoner kronor beträffande de tidigare beslutade 10 miljoner kronorna för Skuru IP eftersom naturgräsplanen ansågs kunna hålla ytterligare några år. Nu är projektet aktuellt igen.

Skuru IP har idag en elvaspelares naturgräsplan som nyttjas av flertalet olika föreningar. Fotbollsplanen har under flera år haft maximal belastning och är nu uttjänt. Att ersätta naturgräsplaner med konstgräs ger fler timmar för fotbollsaktiviteter och med konstgräs kan planen användas 2 000 timmar per år. En omläggning är prioriterad att påbörjas redan till hösten 2017 efter avslutad säsong och slutföras våren 2018, vilket skulle innebära att säsongstarten för fotbollen kan ske till seriestart våren 2018. Totala investeringenkostnaden för projekt beräknas bli 10 miljoner kronor och kostnaden för nämnden cirka 800 tusen kronor per år. Projektet påverkar inte driftskostnaderna.



Ärendet

Den 22 november 2010, § 227, beslutade kommunfullmäktige att bevilja 10 miljoner kronor för upprustning av Skuru IP. Fritidsnämnden beslutade sedermera den 18 september 2013, § 91, att föreslå en återföring av 5 miljoner kronor beträffande de tidigare beslutade 10 miljoner kronorna för Skuru IP eftersom naturgräsplanen ansågs kunna hålla ytterligare några år.

Skuru IP har idag en elvaspelares naturgräsplan som nyttjas av Boo FF, Järla IF, Skuru skola, samt ett flertal mindre föreningar. Fotbollsplanen har under flera år haft maximal belastning och är nu uttjänt. Inflyttningen i de prioriterade åldersgrupperna 7-20 år i området beräknas öka med 20 % de närmsta två åren. Föreningslivet i kommunen har redan idag ett stort underskott av träningstider för fotboll. För att kunna öka nyttjandet av Skuru IP är ett byte av underlag av största vikt.

Konstgräs tål att användas i mycket högre utsträckning än naturgräs. Naturgräs har rekommenderad nyttjandegrad av 25 timmar per vecka maj-oktober. Med ett konstgräs kan planen användas 2 000 timmar per år. Bristen på större fotbollsplaner är påvisad i fritidsnämndens kapacetsutredning. Att byta naturgräs mot konstgräs är en väg att ge fler timmar för fotbollsaktiviteter.

En omläggning är planerad att påbörjas hösten 2017 efter avslutad säsong och att slutföras våren 2018, vilket skulle innebära att säsongstarten för fotbollen på Skuru IP kan ske till seriestart våren 2018.

	Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Årsbudget för tillkommande investeringar		Årsprognos		
						2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	Mycket angeläget		-5 000	-5 000	-10 000	-5 000	-5 000	0	0	0

Projekt, tkr	Total					
	Tillkommande årlig		Total			
	årlig	kapital-	Tillkommande årlig		årlig	Aktivering
	kapitaltjänst- kostnad	tjänst- kostnad	driftkostnad		driftkostnad	(ÅÅÅÅMM)
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	-800	-800	0		0	2018II



Ekonomiska konsekvenser

Totala investeringskostnaden för projektet beräknas bli 10 miljoner kronor. Kostnaden för fritidsnämnden beräknas till cirka 800 tusen kronor per år om beslut fattas i enlighet med förslaget. Projektet påverkar inte driftkostnaderna.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	2020 och senare				
	Total	2017	2018	2019	
Total investeringsutgift	10 000	5 000	5 000		
varav:					
Utredning/ projektering		300	300		
Material		0	0		
Personal/ kostnad för nedlagd tid		200	200		
Köpta tjänster		4 300	4 300		
Övrigt		200	200		
Total investeringsinkomst		5 000	5 000		
Netto					

Konsekvenser för barn

Med konstgräs utökas nyttjandetiden, vilket innebär att fler barn och ungdomar ges möjlighet för idrottande. Både föreningsaktiva, skolor och spontan lek för barn och unga gynnas av en omläggning från naturgräs till konstgräs.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Jerker Linnerborg
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Komponentutbyte år 2018- 2020

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för tre nya huvudprojekt, *Komponentutbyte 2018, 2019 och 2020* (nr 93100882, 93100888 resp. 93100899), om 50 miljoner kronor per år, d.v.s. totalt 150 miljoner kronor för åren 2018-2020.

Sammanfattning

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftsresultatet nu ska aktiveras som tillgång och skrivas av över tid.

För de underhållsåtgärder som är planerade år 2018-2020 beräknar lokal enheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor årligen. Därutöver sökes 5 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö och för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors utemiljö till ”Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar.” Totalt begär lokal enheten 50 miljoner kronor per år för komponentutbyten för åren 2018-2020.

Ärendet

Från och med den 1 januari 2014 gäller nya regelverk för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter. Rådet för kommunal redovisning har utkommit med riktlinjer för hur de nya reglerna ska tillämpas och dessa riktlinjer är normbildande för kommunen. I korthet innebär förändringarna att vissa utgifter för planerat underhåll nu ska aktiveras som komponenter i balansräkningen och inte kostnadsföras direkt på årets resultat enligt traditionell redovisning.

Totalt föreslås att planerade underhållsåtgärder, om 45 miljoner kronor per år, genomförs som komponentinvesteringar under år 2018-2020. Vidare sökes 5 miljoner kronor för att



kunna nollställa förskolor och skolors utedmiljöer efter övertagandet av ansvaret för utedmiljön som övergick från välfärd skola till Lokalenheten 1 maj 2016. De planerade åtgärderna bedöms leda till att ett eftersatt underhållsbehov är återhämtat inom en femårsperiod i de kommunägda fastigheterna utan att verksamheterna hinner påverkas negativt. Därefter torde behovet av investeringar i komponenter minska succesivt.

Ekonомiska konsekvenser

Tabellen till höger visar en översikt över de komponenter som föreslagen investering skulle bekosta under år 2018–2020.

Investeringarna innebär att lokal enheten får ökade kapitalkostnader, motsvarande 3,25 miljoner kronor per år beräknat som ett snitt av 25 års avskrivningstid och med internränta om 2,5 %.

Driftkostnaderna och felavhjälpan underhållet bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, modernare och mer effektiv skötsel och drift. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet samt höja värdet på fastigheterna. Investeringarna bedöms av lokal enheten som angelägna utifrån det underhållsbehov som finns för de berörda byggnaderna och utedmiljön.

Komponentutbyte 2018–2020		Ram (mnkr)
Fönster & dörrar		10
Fasad		15
Golv		15
Ventilation		20
VVS		10
Storköksutrustning		5
Fast inredning		5
Tak		20
EL		15
Resterande, mindre än 1 mnkr		10
Utemiljö		25
Summa		150

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Netto	Årsbudget för tillkommande investeringar			Årsprognos
						Tidigare beslutad projekt- budget	Förslag nytt beslut	Ny projekt-budget	
Komponentutbyten 2018	Mycket angeläget	0	-50 000	-50 000			-50 000		
Komponentutbyten 2019	Mycket angeläget	0	-50 000	-50 000				-50 000	
Komponentutbyten 2020	Mycket angeläget	0	-50 000	-50 000					-50 000



Projekt, tkr	Total						Aktivering (ÅÅÅÅMM)	
	Tillkommande		årlig		Tillkommande	årlig		
	årlig	kapital-	kapitaltjänst-	tjänst-				
Komponentutbyten 2018	-3 250	-3 250			0	0	201801--12	
Komponentutbyten 2019	-3 250	-3 250			0	0	201901--12	
Komponentutbyten 2020	-3 250	-3 250			0	0	202001--12	

Konsekvenser för barn

Konsekvenserna för barn och ungdomar i våra skolor döms som mycket positiva då både inomhus- och utomhusmiljön kan förbättras avsevärt om underhållsåtgärderna genomförs enligt förslaget. Lokalerna förbättras både genom bättre inneklimat (temperatur och luft) och med uppfräschade ytskikt. För utedräner kan återställningsarbetet av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt att ett antal ”Lärande och utvecklande utedräner” startas upp.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Alternativa lösningar för investeringen

Några alternativa och rekommenderade lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Ett alternativ är att inte genomföra underhållsåtgärderna, vilket dock inte är att rekommendera eftersom följen blir risk för högre kostnader totalt när komponenten havererar samt risk för störning av verksamheterna ifall lokalerna blir tillfälligt obrukbara på grund av oplanerade och akuta åtgärder.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Kommunstyrelsen

Utveckling av Myrsjö sportcentrum

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja utökning av investeringsmedel om 4 000 000 kronor, till projektnummer 90000322 som byter arbetsnamn till Myrsjö Sportcentrum för det fortsatta arbeten med utveckling av Myrsjö sportcentrum.

Sammanfattning

2015 beviljade kommunfullmäktige 2 miljoner kronor för utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo. Myrsjö sportcentrum är ett fastighetsprojekt där ny detaljplan utgör ett delprojekt. Våren 2017 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start PM för detaljplan Myrsjö sportcentrum med vissa tillägg.

En utökning med 4 miljoner kronor föreslås för fortsatta arbeten med utveckling av Myrsjö sportcentrum, vilket möjliggör genomförande av förstudier, planarbete enligt antagen startpromemoria samt fastställande av tidplan och upphandlingsstrategi med inrikning att det ska vara möjligt för en eller flera externa leverantörer att bygga, äga och driva anläggningarna.

Ärendet

Den 15 juni 2015, § 164, beviljade kommunfullmäktige investeringsmedel om 2 miljoner kronor för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo. Inom ramen för dessa medel har en förstudie påbörjats som kommer att bedrivas parallellt med planarbetet. Den 2 maj 2017, § 87, beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta startpromemoria för detaljplan Myrsjö sportcentrum med vissa tillägg i form av bland annat särskild utredning gällande gränserna mellan sportområdet och det tilltänkta naturreservatet i Rensättra och särskilt hänsynstagande till Boo KFUM:s befintliga idrottsverksamhet på platsen.



Myrsjö sportcentrum utgör ett fastighetsprojekt där ny detaljplan utgör ett delprojekt. Kostnaden för upprättande av ny detaljplan för Myrsjö sportcentrum med tillhörande utredningar bedöms till cirka 3 miljoner kronor. Tidigare beslut överlappar varandra tidsmässigt samtidigt som utredning av ny simhall i Myrsjö påverkar utformningen av ny detaljplan kring Myrsjö sportcentrum. Fritidsnämnden har tidigare fattat ett inriktningsbeslut för en etablering av simhall i Myrsjö samt att Myrsjö sportcentrum ingår i nämndens kapacitetsutredning.

Detaljplaneprocessen med tillhörande volymstudier och utredningar möjliggör underlag till beslut om lokalisering av byggnaderna, parkeringsplatser, huvudmannaskap och genomförandestrategi. Med genomförandestrategi avses fastställande av tidplan och upphandlingsstrategi där ett alternativ är att en eller flera externa leverantörer bygger, äger och driver anläggningarna.

Till Boo KFUM:s verksamhet inom området finns kopplat ett arrende som går ut 31 december 2019 samtidigt som Boo KFUM:s önskar säkerställa sin fortsatta verksamhet och eventuella fortsatta expansion. Hur detta ska gå till arbetas fram i samarbete med föreningen.

		Tidigare beslutad projekt- budget	Förslag nytt beslut	Ny projekt- beslut	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos
Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Myrsjö sportcenter	Mycket angeläget	-2 000	-4 000	-6 000	-1 500	-2 500	-2 000		

Ekonomiska konsekvenser

Tidigare beviljade medel utökas med 4 miljoner kronor till projektnummer 90000322 med nytt projektnamn Myrsjö sportcentrum. Total projektbudget är 6 miljoner kronor. I uppdraget ingår att utreda hur projektet ska finansieras, antingen som ett investerings -eller driftobjekt. I projektet ingår att samordna befintlig verksamhet i området såsom Boo KFUM som idag har ett arrendeavtal som går ut 31 december 2019. I uppdraget ingår även att ta fram ett upphandlingsunderlag för parkering, simhall och ishall.



Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	År 4 och senare
Total investeringsutgift	-6000	-1500	-2500	-2000	
varav:					
Utredning/ projektering		-1000	-2000	-1200	
Material					
Personal/ kostnad för nedlagd tid		-500	-500	-800	
Köpta tjänster					
Övrigt					
Total investeringsinkomst					
Netto					

Konsekvenser för barn

Utvecklingen av Myrsjö sportcentrum och den förstärkta kopplingar mellan området och omkringliggande naturområden bedöms främja möjligheten till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar. De olika funktionerna ska möjliggöra både spontanidrott och föreningsverksamhet. Befintlig förskola kommer att påverkas av högre exploatering på området liksom fler trafikrörelser. Beroende på hur tillkommande volymer placeras kan det få måttliga till stora konsekvenser för förskolans tillgång till närliggande naturområden.

Bilagor: KFKS 2015/310-299
KFKS 2017/285

Tania Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling



28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 79

Dnr KFKS 2015/310-299

Nya simhallar i Nacka**Beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att bordlägga ärendet.

Ärendet

Eftersom simhallarna i Nacka börjar bli i sämre skick beslutade fritidsnämnden i september 2013 att det skulle göras en simhallsutredning. Resultatet av den utredningen presenterades för fritidsnämnden vid dess sammanslutning den 12 mars 2015. Baserat på utredningen noterade nämnden den 16 april 2015 att det finns ett behov av en simhall i Fisksätra-Saltsjöbaden och en i Boo. Nämnden uttalade att det finns goda förutsättningar för att fortsatt ha en simhall där Näckenbadet ligger idag och att lokalisera en till området vid Myrsjöns idrottsplats, men tyckte ändå att alternativa lokaliseringar i Fisksätra och Orminge centrum borde utredas vidare. Fritidsnämnden lämnade därför över ärendet till kommunstyrelsen, som har ägaransvaret för kommunens fastigheter, för fortsatt utredning.

Enheten för fastighetsutveckling bedömer att den genomförda utredningen innehåller det underlag som behövs för att ta ställning för att bygga en ny simhall på den plats som Näckenbadet idag ligger på och att lokalisera en till området vid Myrsjön. Enheten föreslår därför att kommunen ska investera 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som samarbetspartner, ägare och operatör av den nya simhallen vid Näckenbadet. För fortsatt utredning och programarbete för en nytablering vid Myrsjön föreslås en investering på 2 miljoner kronor.

När de två nya simhallarna är på plats kan kommunen evakuera verksamheten vid Nacka simhall och bygga ny simhall i centrala Nacka. Kommunen kan då tidigarelägga en exploatering för exempelvis bostadsbebyggelsen, där simhallen idag ligger.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 15 april 2015

Fritidsnämnden den 16 april 2015 § 35

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 27 mars 2015

Simhallsutredning 2015-03-03 med tillhörande bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ärendets tidigare behandling

Beslut i fritidsnämnden den 16 april 2015 § 35

1. Fritidsnämnden beslutade att uppdraget (2013-09-18) till den dåvarande byggenheten avseende utredning av simhallar är utfört.
2. Fritidsnämnden konstaterade att utredningen visar att det finns ett behov av simhall i områdena Fisksätra-Saltsjöbaden respektive Boo. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar för en fortsatt lokalisering till det område där Näckenbadet nu ligger och för att bygga en ny simhall vid Myrsjöns idrottsplats.
3. Alternativa lokaliseringar i Fisksätra respektive Orminge centrum bör dock utredas vidare. Fritidsnämnden bedömde att det beslutet bör fattas av kommunstyrelsen som har uppdraget som ägare av kommunens fastigheter.
4. Fritidsnämnden överlämnade utredningen till kommunstyrelsen för fortsatt handläggning.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



8 (17)
2 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 87

Dnr KFKS 2017/285

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum, fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:I m.fl., Orminge

Beslut om startpromemoria

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian med följande tillägg:

I det fortsatta planarbetet ska gränserna mellan sportområdet och det tilltänkta naturreservatet i Rensättra särskilt utredas, vilket innebär att de gränser för planområdet som redovisas i Start-PM är ytterst preliminära. Vidare berörs Boo KFUM:s idrottshallar av planarbetet. Det är viktigt att föreningen görs delaktig i arbetet så att föreningen får goda förutsättningar att driva och utveckla sin verksamhet i framtiden.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar också till stadsledningskontoret att i den vidare planeringen för ny simhall i Boo pröva möjligheten att bygga simhallen med bygglov inom befintlig plan.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärendet

Myrsjö sportcentrum föreslås bli ett större lokalt sportcentrum innehållandes simhall. Kommunfullmäktige beviljade i juni 2015 investeringsmedel om 2 miljoner kronor för utredning och programarbete för etablering av en ny simhall vid Myrsjö idrottsplats.

Utöver simhall har det på planeringsstadiet även identifierats ett behov av att uppföra en ishall, en rackethall samt tillskapa en näridrottsplats på området. Genom att utreda möjligheterna för ett idrottskluster i Myrsjö kan projektet även bidra till att underlätta utvecklingen på Västra Sicklaön. För att kunna tillskapa ytterligare idrottsanläggningar behövs beslut om investeringar för anläggningarna under planprocessen.

Inom området finns en relativt nybyggd förskola (Montessorihuset), utgångspunkten är att den ska kunna ligga kvar. Vid Myrsjö sportcentrum pågår arbete för att bilda Rensättra naturreservat, vidare utredningar måste göras för att få fram lämplig avgränsning av reservatet och visa vilka behov sportcentrum har.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



9 (17)
2 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Myrsjö sportcentrum utgör ett fastighetsprojekt där en ny detaljplan utgör ett delprojekt. Kostnaden för upprättande av ny detaljplan för Myrsjö sportcentrum med tillhörande utredningar bedöms till cirka 3 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 21 april 2017
Startpromemoria

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M), Gunilla Grudevall-Steen (L), Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson (KD) och Sidney Holm (MP), bifall till planenhetens förslag med följande tillägg.

I det fortsatta planarbetet ska gränserna mellan sportområdet och det tilltänkta naturreservatet i Rensättra särskilt utredas, vilket innebär att de gränser för planområdet som redovisas i Start-PM är ytterst preliminära. Vidare berörs Boo KFUM:s idrottshallar av planarbetet. Det är viktigt att föreningen görs delaktig i arbetet så att föreningen får goda förutsättningar att driva och utveckla sin verksamhet i framtiden.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar också till stadsledningskontoret att i den vidare planeringen för ny simhall i Boo pröva möjligheten att bygga simhallen med bygglov inom befintlig plan.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdau's yrkande.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

"Vi noterar att med socialdemokraternas förslag hade badhuset placerats i Orminge centrum och bidragit till ett starkt kommersiellt och kvalitativt utbud som också kunnat agera som en motor för att levandegöra centrumet. Samtidigt hade det inneburit att Myrsjö Sportcentrum inte skulle ha sådan utrymmesbrist."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har drivit frågan om badhus/simhall i Orminge sedan slutet av 1970-talet. Därför är det glädjande för oss att ett bad nu verkar ligga i sikte. Vi har dock velat att det ska byggas i själva centrum vilket skulle ge ett positivt tillskott till centrum samt lättare för de flesta att ta sig till badet. Det skulle också ge större svängrum för andra idrottsanläggningar på det ändå relativt begränsade utrymme som finns i sportcentrum."

Det är väsentligt att befintlig verksamhet i området både ges möjligheter att fungera under byggtiden men också att på ett bra sätt återanvända redan gjorda investeringar i området. Förutsättningarna för befintlig verksamhet måste bibehållas. Organisationer som KFUM har satsat mycket eget kapital och arbetskraft på att vidmakthålla och utveckla de anläggningar som finns."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Förberedande grundläggning för byggnad vid Nacka stadshus

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja ytterligare investeringsmedel om 3 000 000 kronor för förberedande grundläggningsarbeten för en ny byggnad öster om Nacka stadshus i samband med utbyggnad av Nya gatan-Stadshusområdet.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott för egen del startbesked för förberedande grundläggningsarbeten för kapacitetsökningen av Nacka stadshus.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Som en del av utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet föreslås i detaljplaneförslaget en byggnad om tre våningar öster om Nacka stadshus där kontorsändamål och utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges. De nya gatorna i angränsande område kommer att anläggas på en lägre nivå än befintligt stadshus varför det uppstår en nivåskillnad mellan stadshusets östra del och angränsande gata/torg. För att undvika en hög och lång bergvägg föreslås att nivåskillnaden tas upp av denna byggnad om ca 1 700 kvm bruttoarea.

För att denna byggnad ska kunna uppföras, oavsett när i tiden, måste förberedande grundläggningsarbetena (sprängningen) ske i samband med utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet, d.v.s. under första kvartalet 2018. Åtgärderna beräknas medföra utgifter om ca 3 miljoner kronor.



Ärendet

Som en del av utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet föreslås i detaljplaneförslaget en byggnad om tre våningar öster om Nacka stadshus där kontorsändamål och utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges. En förstudie, som ligger till grund för detaljplanearbetet, har genomförts. Detaljplanen beräknas antas i december 2017 och sprängningsarbeten för de nya gatorna påbörjas under första kvartalet 2018.

De nya gatorna kommer att anläggas på en lägre nivå än befintligt stadshus varför det uppstår en nivåskillnad mellan stadshusets östra del och angränsande gata/torg. För att undvika en hög och lång bergvägg föreslås att nivåskillnaden tas upp av en byggnad. Byggnaden kommer ligga vid det planerade torget och blir en viktig del av stadsbilden.

För att denna byggnad ska kunna uppföras, oavsett när i tiden, måste grundläggningsarbetena såsom sprängning ske i samband med utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet, d.v.s. under första kvartalet 2018. För att följa tidplanen för Nya gatan-Stadshusområdet behövs investeringsmedel och startbesked för förberedande grundläggningsarbeten för en ny byggnad öster om Nacka stadshus.

Byggnadens framtida användning eller ägande eller vem som uppför den bestäms inte i detta beslut. Strategiskt bedöms byggnadsrätten vara en viktig komponent för att tillgodose framtida behov av kontorsarbetsplatser eller plats för offentlig eller publik verksamhet. Byggnadsrätten omfattar ca 1700 kvm BTA.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Netto	Årsbudget för tillkommande investeringar			Årsprognos	
						2017	2018	2019	2020	2021 =>
Grundarbeten utbyggnad stadshuset	Mycket angeläget	-700	-3 000	-3 700	-25	-2 975	0	0	0	0



Projekt, tkr	Total					
	Tillkommande		årlig	Total		
	årlig	kapital-	kapitaltjänst- kostnad	tjänst- kostnad	driftkostnad	årlig driftkostnad
Grundarbeten utbyggnad stadshuset	-120	-148		0	0	202101

Ekonomiska konsekvenser

Projektet har tidigare beviljats 700 tusen kronor till den förstudie som ligger till grund för detaljplanen. Efter åtgärd beräknas kapitaltjänstkostnaden för investeringen kosta kommunen 148 000 kr/år tills framtida användning av byggrätten och huvudmannaskap bestäms.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2020 och			senare
		2017	2018	2019	
Total investeringsutgift	3 000	25	2 975		
varav:					
Utredning/ projektering		25	350		
Material					
Personal/ kostnad för nedlagd tid			35		
Köpta tjänster			2 590		
Övrigt					
Total investeringsinkomst					
Netto					

Konsekvenser för barn

Området direkt öster om stadshuset består idag av en gångpassage och en mindre bergknalle och används varken för lek eller rekreation. Eventuella konsekvenser för barn avgörs av byggnadens framtida innehåll och det intilliggande gaturummets utformning.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Fastighetsutveckling

Margareta Catasús
Projektledare
Fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning sociala behov

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår 60 miljoner kronor i utökad investeringsram inom huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala bostäder” (98000103) för att tillgodose kommunens ökade behov av bostäder för sociala ändamål.

Sammanfattning

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förslås beslut om ytterligare investeringar om 60 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendealternativ. Total investeringsram på detta huvudprojekt skulle då uppgå till 360 miljoner kronor.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket. Enligt bosättningslagen är kommunen skyldig att erbjuda bostad för nyanlända som anvisas till Migrationsverket. För 2016 anvisades 366 personer och under 2017 kommer 370 personer att anvisas till kommunen. Enligt senast kända prognos från Migrationsverket kommer det att ske en smärre minskning av antalet anvisade under 2018 till 304 personer.

Åtgärderna kommer att bland annat bestå av om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt.



Ärendet

Den 1 mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft vilken medför en skyldighet för kommunen att ta emot en nyanländ för bosättning och ersatte tidigare frivilliga åtaganden. Därutöver har kommunen enligt bl.a. socialtjänstlagen en skyldighet att tillhandahålla bostäder efter biståndsbeslut. För att tillgodose dessa behov vidtas en rad åtgärder såsom inhyrning från privatpersoner, ombyggnationer i befintliga byggnader, köp av bostadsrätter, nybyggnation i egen regi samt byggnation av externa aktörer.

Genom tre olika beslut har fullmäktige anslagit totalt 300 miljoner kronor till huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala behov” (98000103). I i mål- och budget för 2017-2019 beslutades det om totalt 100 miljoner kronor. Via beslut i kommunfullmäktige 24 april 2017 utökades ramen med 100 miljoner kronor. Genom ett tredje beslut i kommunfullmäktigt 19 juni 2017 utökades investeringsramen med ytterligare 100 miljoner kronor. Idag återstår cirka 115 miljoner kronor. Pågående och planerade inköp och projekt under 2017 bedöms ta de återstående delarna av ramen i anspråk. För att klara av planerade investeringar under 2018, i första hand egen produktion, bedöms ytterligare 60 miljoner kronor i investeringsmedel behöva avsättas.

Om beslut om utökad ram inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av kommunens olika nämnder.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Netto	2017	2018	2019	2020	2021 =>	Årsbudget för tillkommande investeringar	Årsprognos
Bostadsförsörjning sociala behov	Mycket angeläget	-300 000	-60 000	-360 000	-115 500	-60 000						

Projekt, tkr	Tillkommande Total		Aktivering (ÅÅÅÅMM)
	årlig kapital- kostnad	årlig kapital- kostnad	
	Tillkommande driftkostnad	Total driftkostnad	
Bostadsförsörjning sociala behov	-3 200	-700	2019Q1



Ekonomiska konsekvenser

Räntor och avskrivningar efter investeringen uppgår till 3,2 mnkr. I det fall bostadsrätter köps sjunker kostnaden då dessa inte skrivs av. Kommunen kan använda inköpta bostadsrätter för olika sociala behov i framtiden, alternativt avyttra när de inte längre behövs. I övrigt beror kommunens ekonomi på hur väl rätt bostad kan matchas mot enskilda personers eller familjers behov.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	2020 och senare
Total investeringsutgift	60 000		60 000		
varav:					
Utredning/ projektering			300		
Material			32 000		
Personal/ kostnad för nedlagd tid			2 000		
Köpta tjänster					
Övrigt			25 700		
Total investeringsinkomst					

Konsekvenser för barn

Bostadsförsörjning till nyanlända är en grundläggande förutsättning för att barn ska kunna få en trygg uppväxtmiljö och en god integration.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Nyckelviken – garage, WC och förråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja 4 200 000 kronor till investeringar i Stora Nyckelviken.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om investeringen enligt ovan, beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för ianspråktagande av beviljade medel.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I samband med att Nacka växer och får fler medborgare ökar trycket på Stora Nyckelviken som besöksmål som upplever en stor ökning av besökare. Därför måste infrastruktur och driften ha bättre förutsättningar för att kunna sköta området på ett optimalt sätt så att det även fortsättningsvis lockar besökare. Totala investeringskostnaden beräknas till 4,2 miljoner kronor och väntas vara klar i slutet på 2018.

Ärendet

I samband med att Nacka växer och får fler medborgare ökar trycket på Stora Nyckelviken som besöksmål som upplever en stor ökning av besökare. Därför måste infrastruktur och driften ha bättre förutsättningar för att kunna sköta området på ett optimalt sätt så att det även fortsättningsvis lockar besökare. Projektet ligger i linje med Nacka bygger stad med utblick 2030.

Totala investeringskostnaden beräknas till 4,2 miljoner kronor och är uppdelad i tre investeringsområden;



WC grupp och RWC

På grund av ökad belastning av Nyckelviken behövs fler toaletter i nytt läge i stora Nyckelviken. Läger är ännu inte bestämt utan kommer att utredas. Totalt rör dig sig om 4 stycken WC och en styck RWC. Totala investeringskostnaden är 1,5 miljoner kronor.

Ny Maskinhall och traktorgarage

För den dagliga driften krävs en hall för att ställa in redskap avsedda för drift av området. Utöver detta behövs även ett garage för traktorn, detta föra att undvika stölder samt vandalisering. Traktorns livslängd förlängs avsevärd om den står undanställd i ett garage. Idag står maskiner ute på området, detta medför en ökad risk för barns säkerhet. Totala investeringskostnaden är 2,2 miljoner kronor.

Nytt förråd för växthus

I och med den ökade volymen är verksamheten i växthuset i behov av ytterligare förrådsutrymmen. Totala investeringskostnaden är 0,5 miljon kronor.

Projekt, tkr	Prioritering	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Årsbudget för tillkommande investeringar			Årsprognos	
					2017	2018	2019	2020	2021 => Netto
Nyckelviken – garage, WC och förråd	Mycket angeläget	0	-4 200	-4 200	0	-4 200	0	0	0

Projekt, tkr	Total					
	Tillkommande		årlig		Total	
	årlig	kapital-	tjänst-	Tillkommande	årlig	årlig
	kapitaltjänst-	kostnad	kostnad	driftkostnad	driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Nyckelviken – garage, WC och förråd	-321	-321	0	0	0	201812



Ekonomiska konsekvenser

Den totala investeringskostnaden beräknas till 4,2 miljoner kronor. Detta innebär att kapitaltjänstkostnaderna kommer att uppgå till cirka 321 tusen kronor/år. Arbetet kommer att påbörjas våren 2018 och beräknas vara klart till vintern 2018. Investeringen innebär ett hyrestillägg för natur och trafiknämnden om 321 tusen kronor/år.

Förenklad investeringskalkyl, tkr	Total	2017	2018	2019	2020 och senare
Total investeringsutgift	4 200		4 200		
varav:					
Utredning/ projektering			100		
Material					
Personal/ kostnad för nedlagd tid			200		
Köpta tjänster			3 900		
Övrigt					
Total investeringsinkomst					
Netto					

Konsekvenser för barn

Fler toaletter medför ökad tillgänglighet för barn. Investeringen medför även ökad säkerhet för barn då maskiner och redskap läggs undan i de nya förråden.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret



Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut tertial 2 år 2017 fastighetsverksamheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 713,9 miljoner kronor enligt följande:

Nya investeringar

- Komponentutbyte år 2018-2020, 150 miljoner kronor
- Boo Gårds sporthall, 51,5 miljoner kronor
- Nytt ridhus i Velamsund, 15 miljoner kronor
- Anläggning av konstgräs på Fisksätra IP, 11 miljoner kronor
- Nyckelviken – garage, WC och förråd, 4,2 miljoner kronor
- Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra, 4 miljoner kronor

Tilläggsinvesteringar

- Nybyggnation av Boo gård skola, 311,5 miljoner kronor
- Nybyggnation av förskolan Kristallen, 88,5 miljoner kronor
- Bostadsförsörjning sociala behov, 60 miljoner kronor
- Isolering av Björknäs ishall, 6,2 miljoner kronor
- Anläggning av konstgräs på Skuru IP, 5 miljoner kronor
- Utveckling av Myrsjö sportcentrum, 4 miljoner kronor
- Grundarbeten utbyggnad stadshuset, 3 miljoner kronor

- Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsen redovisade investeringssammanställningen.



Sammanfattning

Det totala beloppet av de investeringsmedel som föreslås uppgår till 713,9 miljoner kronor fördelat på sex nya investeringar på totalt 235,7 miljoner kronor och sju tilläggsinvesteringar på totalt 478,2 miljoner kronor.

- 150 miljoner kronor, tre nya huvudprojekt Komponentutbyte år 2018-2020
- 51,5 miljoner kronor, nytt projekt Boo Gårds sporthall
- 15 miljoner kronor, nytt projekt Nytt ridhus i Velamsund
- 11 miljoner kronor, nytt projekt Anläggning av konstgräs på Fisksätra IP
- 4,2 miljoner kronor, nytt projekt Nyckelviken – garage, WC och förråd
- 4 miljoner kronor, nytt projekt Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra
- 311,5 miljoner kronor, utökad investeringsram Nybyggnation av Boo gård skola
- 88,5 miljoner kronor, utökad investeringsram Nybyggnation av förskolan Kristallen
- 60 miljoner kronor, utökad investeringsram Bostadsförsörjning sociala behov
- 6,2 miljoner kronor, utökad investeringsram Isolering av Björknäs ishall
- 5 miljoner kronor, utökad investeringsram Anläggning av konstgräs på Skuru IP
- 4 miljoner kronor, utökad investeringsram Utveckling av Myrsjö sportcentrum
- 3 miljoner kronor, utökad investeringsram Grundarbeten utbyggnad stadshuset

Ärendet

Tre nya huvudprojekt, Komponentutbyten år 2018-2010

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftresultat nu ska aktiveras som tillgång och skrivas av över tid.

För de underhållsåtgärder som är planerade år 2018-2020 beräknar lokal enheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor årligen. Därutöver sökes 5 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö och för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors utedräner till ”Lärande och utvecklande utedräner för barn och ungdomar.” Totalt begär lokal enheten 50 miljoner kronor per år för komponentutbyten för åren 2018-2020.

Nytt projekt, Boo Gårds sporthall

Vid nybyggnationen av Boo gård skola kommer det även byggas en ny sporthall. Idag har skolan en mindre idrottssal, men vid skolor med fler än 500 elever bör det finnas en sporthall för att idrottstid kan tillskapas på ett tillfredsställande sätt. Dessutom är behovet för fritid stort. Kostnaden för sporthallen är beräknad till 51,5 miljoner kronor.



Nytt projekt Nytt ridhus i Velamsund

Efterfrågan på ridning är stor i kommunen. Bland annat har den befintliga ridverksamheten i Velamsund en längre tid efterfrågat ett ytterligare ridhus. Möjligheterna att att uppföra ett nytt ridhus i Velamsund påverkas av att det är beläget i ett naturreservat och berörs av reservatföreskrifter, strandskyddsbestämmelser och eventuellt även av ett Natura 2000-område.

I Mål och Budget 2017 – 2019 fick Fritidsnämnden i uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund, där ambitionen är att bygget ska kunna komma igång senast 2018. Projektet har nu påbörjats. Den totala projektkostnaden för ett nytt ridhus har initialt bedömts till ca 15 miljoner kronor. Byggproduktion bedöms kunna påbörjas under sista kvartalet 2018. Preliminär tidpunkt för inflyttning är kvartal 3 2019 om erforderliga beslut och tillstånd erhålls.

Nytt projekt Anläggning av konstgräs på Fisksätra IP

Fisksätra IP:s 11-manna naturgräsplan är från tidigt 70-tal. Planen är behäftad med stora nivåskillnader efter mångårig markförskjutning mot Lännerstasundet. Då strandlinjen förstärktes upp under 2015-2016 har det skapats förutsättningar för att renovera fotbollsplanen. I samband med en detta bör planen beläggas med konstgräs för att skapa bättre förutsättningar och nyttjande för fotbollsforeningarna i kommunen samt att belysning installeras för att möjliggöra ett effektivt nyttjande av planen. Planerad byggstart till hösten 2018 och slutfört under våren 2019

Nytt projekt Nyckelviken – garage, WC och förråd

I samband med att Nacka växer och får fler medborgare ökar trycket på Stora Nyckelviken som besöksmål som upplever en stor ökning av besökare. Därför måste infrastruktur och driftens ha bättre förutsättningar för att kunna sköta området på ett optimalt sätt så att det även fortsättningsvis lockar besökare. Projektet ligger i linje med Nacka bygger stad med utblick 2030.

Totala investeringskostnaden beräknas till 4,2 miljoner kronor och är uppdelad i tre investeringsområden, garage, WC och förråd.

Nytt projekt Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att en ny idrottsanläggning/multihall skall uppföras på del av den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:1 vid Hamnvägen i Fisksätra. Inrikningen för det fortsatta arbetet är att kommunen ska anordna en marknadsdialog med potentiella aktörer som kan bygga och äga anläggningen.

Investeringsmedel om 4 miljoner krävs för tidigare utförd lokaliseringsutredning med därtill hörande inrikningsbeslut samt tillkommande detaljplanearbeten, utredningar, projektering, upphandling och projektledning.



Utökad investeringsram Nybyggnation av Boo gård skola

Boo gårds skola behöver byggas ut med årskurs 7-9, till en F-9 skola med totalt cirka 800 elevplatser. Skolan är planerad för 260 elever och idag går det här 534 elever. Skolverksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler som stödjer framtida läromiljöer som är öppna och trygga.

Tidigare har totalt 15,5 miljoner kronor beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Den totala investeringenkostnaden beräknas uppgå till 327 miljoner kronor för skolan och 51,5 miljoner kronor för sporthallen.

Utökad investeringsram Nybyggnation av förskolan Kristallen

Som ett led i utvecklingen av centrala Nacka måste den befintliga förskolan Kristallen rivas för att möjliggöra nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Järlahöjden är under framtagande för att ersätta Kristallens nuvarande paviljonger. Samråd och granskning har skett under våren 2017 och antagande av detaljplanen planeras till hösten 2017.

För att följa tidplanen för utbyggnadstakten av bostäder i centrala Nacka är det önskvärt att Kristallens förskola står inflyttningsklar hösten 2019. Gamla Kristallens förskola kan rivas först när den planerade Lillängens förskola står inflyttningsklar, för att säkerställa förskoleplatser för nyinflyttade i området.

Totalt har 10 500 000 kronor tidigare beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, dagvattenutredning, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Investeringsutgiften för den nya förskolan beräknas i och med detta beslutsförslag utökas med 88 500 000 kronor. Totalt uppgår investeringen för förskolan till 99 000 000 kronor.

Utökad investeringsram Bostadsförsörjning sociala behov

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förlås beslut om ytterligare investeringar om 60 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendealternativ. Total investeringsram på detta huvudprojekt skulle då uppgå till 360 miljoner kronor.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket. Enligt bosättningsslagen är kommunen skyldig att erbjuda bostad för nyanlända som anvisas till Migrationsverket. För 2016 anvisades 366 personer och under 2017 kommer 370 personer att anvisas till kommunen. Enligt prognos från Migrationsverket kommer det ske en halvering av antalet anvisade under 2018.

Arbetet består av bland annat om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för



uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt.

Utökad investeringsram Isolering av Björknäs ishall

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppr gradering till ishall utan även en utökad kapacitet för föreningslivet.

En isolering och nytt ismaskinhus beräknas kosta cirka 15 miljoner kronor, vilket skulle innebära ett hyrestillägg med 875 tusen kronor/år för fritidsnämnden. Energibesparingen beräknas till minst 300 tusen kr/år.

Tidigare har kommunfullmäktige beviljat 8,8 miljoner kronor för projektet.

Utökad investeringsram Anläggning av konstgräs på Skuru IP

Hösten 2010 beslutade kommunfullmäktige att bevilja 10 miljoner kronor för upprustning av Skuru IP. I september 2013 beslutade fritidsnämnden att föreslå en återföring av 5 miljoner kronor beträffande de tidigare beslutade 10 miljoner kronorna för Skuru IP eftersom naturgräsplanen ansågs kunna hålla ytterligare några år. Nu är projektet aktuellt igen.

Skuru IP har idag en elvaspelares naturgräsplan som nyttjas av flertalet olika föreningar. Fotbollsplanen har under flera år haft maximal belastning och är nu uttjänt. Att ersätta naturgräsplaner med konstgräs ger fler timmar för fotbollsaktiviteter och med konstgräs kan planen användas 2 000 timmar per år. En omväxling är prioriterad att påbörjas redan till hösten 2017 efter avslutad säsong och slutföras våren 2018, vilket skulle innebära att säsongstarten för fotbollen kan ske till seriestart våren 2018.

Utökad investeringsram Utveckling av Myrsjö sportcentrum

2015 beviljade kommunfullmäktige 2 miljoner kronor för utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo. Myrsjö sportcentrum är ett fastighetsprojekt där ny detaljplan utgör ett delprojekt. Våren 2017 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start PM för detaljplan Myrsjö sportcentrum med vissa tillägg.

En utökning med 4 miljoner kronor föreslås för fortsatta arbeten med utveckling av Myrsjö sportcentrum, vilket möjliggör genomförande av förstudier, planarbete enligt antagen startpromemoria samt fastställande av tidplan och upphandlingsstrategi med inriktning att det ska vara möjligt för en eller flera externa leverantörer att bygga, äga och driva anläggningarna.



Utökad investeringsram Utbyggnad östra stadshuset

Som en del av utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet föreslås i detaljplaneförslaget en byggnad om tre våningar öster om Nacka stadshus där kontorsändamål och utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges. De nya gatorna i angränsande område kommer att anläggas på en lägre nivå än befintligt stadshus varför det uppstår en nivåskillnad mellan stadshusets östra del och angränsande gata/torg. För att undvika en hög och lång bergvägg föreslås att nivåskillnaden tas upp av denna byggnad om ca 1 700 kvm bruttoarea.

För att denna byggnad ska kunna uppföras, oavsett när i tiden, måste förberedande grundläggningsarbetena (sprängningen) ske i samband med utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet, d.v.s. under första kvartalet 2018. Åtgärderna är beräknade att kosta ca 3 miljoner kronor

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad proje		Förslag nytt beslut		Ny projektbudget		Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos 2021 => Netto
		Utgiften	Netto	Utgiften	Netto	Utgiften	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	
Boo Gårds sporthall	Mycket angeläget	0	0	-51 500	-51 500	-51 500	-51 500	-1 000	-1 000	-1 000	-30 000	-18 500
Komponentutbyte 2018-2020	Mycket angeläget	0	0	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	0	-50 000	-50 000	-50 000	0
Nytt ridhus, Velamsund	Mycket angeläget	0	0	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-300	-3 000	-11 700	0	0
Anläggning av konstgräs på Fisksätra I	Mycket angeläget	0	0	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000	0	-6 000	-5 000	0	0
Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra	Mycket angeläget	0	0	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-1 700	-1 500	-800	0	0
Nyckelviken - garage, WC och förråd	Mycket angeläget	0	0	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	0	-4 200	0	0	0
Summa nya investeringar		0	0	-235 700	-235 700	-235 700	-235 700	-3 000	-65 700	-68 500	-80 000	-18 500
Nybyggnation av Boo gårds skola	Mycket angeläget	-15 500	-15 500	-311 500	-311 500	-327 000	-327 000	-20 000	-68 000	-134 000	-105 000	0
Nybyggnation av förskolan Kristallen	Mycket angeläget	-10 500	-10 500	-88 500	-88 500	-99 000	-99 000	-8 000	-48 000	-43 000	0	0
Bostadsförsörjning sociala behov	Mycket angeläget	-300 000	-300 000	-60 000	-60 000	-360 000	-360 000	-115 500	-60 000	0	0	0
Isolering av Björknäs ishall	Mycket angeläget	-8 800	-8 800	-6 200	-6 200	-15 000	-15 000	-1 000	-14 000	0	0	0
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	Mycket angeläget	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-10 000	-10 000	-5 000	-5 000	0	0	0
Utveckling av Myrsjö sportcentrum	Mycket angeläget	-2 000	-2 000	-4 000	-4 000	-6 000	-6 000	-1 500	-2 500	-2 000	0	0
Utbyggnad östra stadshuset	Mycket angeläget	-700	-700	-3 000	-3 000	-3 700	-3 700	-25	-2 975	0	0	0
Summa tilläggsinvesteringar		-342 500	-342 500	-478 200	-478 200	-820 700	-820 700	-151 025	-200 475	-179 000	-105 000	0
Totalt tillkommande investeringar		-342 500	-342 500	-713 900	-713 900	-1 056 400	-1 056 400	-154 025	-266 175	-247 500	-185 000	-18 500

Projekt, tkr	Tillkommande årlig kapitaltjänstkostnad	Total årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Boo Gårds sporthall	-1 820	-1 820	-510	-510	202108
Komponentutbyte 2018-2020	-9 750	-9 750	-	-	2018-2020
Nytt ridhus, Velamsund	-900	-900	-115	-115	201911
Anläggning av konstgräs på Fisksätra	-842	-842	-30	-30	201905
Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra	-0,2	-0,2	-	-	
Nyckelviken - garage, WC och förråd	-321	-321	-	-	
Summa	-13 633	-13 633	-655	-655	
Nybyggnation av Boo gårds skola	-10 215	-10 215	-2 464	-2 464	202008
Nybyggnation av förskolan Kristallen	-3 604	-3 604	-638	-638	201908
Bostadsförsörjning sociala behov	-3 200	-3 200	-700	-700	2018-2019
Isolering av Björknäs ishall	-875	-875	-	-900	201811
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	-800	-800	-	-	201811
Utveckling av Myrsjö sportcentrum	-	-	-	-	
Utbyggnad östra stadshuset	120	148	-	-	202101
Summa	-18 574	-18 546	-3 802	-4 702	
Totalt tillkommande investeringar	-32 207	-32 179	-4 457	-5 357	



Ekonomiska konsekvenser

Komponentutbytet innebär att lokal enheten får ökade kapitalkostnader, motsvarande 3,25 miljoner kronor per år beräknat som ett snitt av 25 års avskrivningstid. Driftkostnaderna och felavhjälpare underhållet bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, modernare och mer effektiv skötsel och drift. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet samt höja värdet på fastigheterna.

Beroende på vilken form av upplåtelse, taxa eller hyra kommer de ekonomiska konsekvenserna av ett nytt ridhus att redovisas på olika sätt i kommunen. Ridverksamheten i Velamsund behöver stabila och långsiktiga villkor för att kunna utvecklas för att kunna erbjuda mer ridverksamhet till allmänheten. Nacka ridklubb har bland annat framfört ett tydligt önskemål om att inte behöva belasta föreningens ideella krafter med praktiska förvaltnings- och driftsfrågor av ridhuset som de äger.

Anläggandet av ny konstgräsplan på Fisksätra IP, inkl. ny belysning, beräknas kosta cirka 11 miljoner kronor. Detta innebär att kapitaltjänstkostnaderna kommer att uppgå till cirka 842 000 kronor/år 1 samt drift- och underhållskostnaderna till cirka 30 000 kronor per år. Investeringen innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 872 000 kronor.

De ekonomiska konsekvenserna avseende Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra, kommer att utredas under hösten i anslutning till dialogmötet med externa aktörer.

Investeringen för Boo gårds skola finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren. Tillkommande årlig kapitaltjänstkostnad på 10,2 miljoner och årliga driftkostnader på 2,5 miljoner kronor. Kostnaden för sporthallen beräknas till 2 330 000 kronor/år. Finansiering för sporthallen sker genom hyresintäkter från skolan dagtid och genom hyresintäkter från föreningslivet kvällar och helger.

Isolering av ishallen i Björknäs och ny maskinbyggnad beräknas kosta cirka 15 miljoner kronor. Detta innebär att det tillkommer en kapitaltjänstkostnad som kommer att uppgå till cirka 875 tusen kronor per år i cirka 30 år, drift- och underhållskostnaderna är samma som tidigare och beräknas till cirka 25 000 kronor per år. Total årlig kostnad, drift- och underhållskostnader samt kapitaltjänstkostnader, beräknas till 900 tusen kronor.

Anläggning av konstgräs på Skuru IP beräknas generera kostnader för fritidsnämnden motsvarande cirka 800 tusen kronor per år om beslut fattas i enlighet med förslaget. Projektet påverkar inte driftkostnaderna.

I uppdraget kring utveckling av Myrsjö sportcentrum ingår att utreda hur projektet ska finansieras, antingen som investerings- eller driftobjekt.



Projektet för utbyggnad av östra stadshuset har tidigare beviljats 700 tusen kronor till den förstudie som ligger till grund för detaljplanen. Efter åtgärd beräknas kapitaltjänstkostnaden för investeringen kosta kommunen 148 000 kr/år tills framtida användning av byggrätten och huvudmannaskap bestäms.

Konsekvenser för barn

Om komponentutbytarna genomförs blir konsekvenserna för barn och ungdomar i våra skolor positiva, då både inomhus- och utomhusmiljön kan förbättras avsevärt. Lokalerna förbättras genom bättre inneklimat och med uppfräschade ytskikt. För utedräner kan återställningsarbetet av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt att ett antal ”Lärande och utvecklande utedräner” startas upp.

Utvecklingen av Myrsjö sportcentrum och den förstärkta kopplingar mellan området och omkringliggande naturområden bedöms främja möjligheten till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

En upprustning av det befintliga ridhuset och uppförande av ett nytt ridhus skapar bättre lokaler och utökad kapacitet för ridsporten inom kommunen. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Att ridsport till största delen utövas av flickor och även som helhet är en mycket kvinnodominerad sport gör att en utökad kapacitet även är positivt ur ett genusperspektiv.

En multihall i Fisksätra förstärker området och kan ge stärkta kopplingar till omkringliggande naturområden och bedöms främja möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

Med Boo gårds skola får vi en modern skola som är anpassad för framtida lärmiljöer och som är trygga, öppna och planerade för att mobbningsrisker inte uppstår. Med en utbyggd skola får eleverna en möjlighet till skolval i sin närmiljö. Skolans skolgård planeras för odlingar spännande lek- idrottsvistelse som kan samnyttjas av kringboende under kvällar och helger bidrar till ett välkommet tillskott för barn och ungdomar i området.

Förskolan Kristallens placering i närheten av stadsparken och Eklidens skola kommer den att skapa en lekfull och trygg förskoletid för såväl innevistelse som utomhusvistelse. Förskolan placeras med närhet till kommande tunnelbanestation vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet

Med konstgräs utökas nyttjandetiden, vilket innebär att fler barn och ungdomar ges möjlighet för idrottande. Både föreningsaktiva, skolor och spontan lek för barn och unga gynnas av en omläggning från naturgräs till konstgräs.



Området direkt öster om stadshuset består idag av en gångpassage och en mindre bergknalle och används varken för lek eller rekreation. Eventuella konsekvenser för barn avgörs av byggnadens framtida innehåll och det intilliggande gaturummets utformning.

Bilagor

a_anlaggning_konstgras_fisksatra_ip_tjskr
a_anlaggning_konstgras_skuru_ip_tjskr
a_bostadsförsörjning_sociala_behov_tjskr
a_isolering_bjorknas_ishall_tjskr
a_komponentutbyten_år_2018-2020_tjskr
a_multihall_förhyrd_fastighet_Fisksätra_tjskr
a_nybyggnation_av_boo_gård_skola_och_sporthall_tjskr
a_nybyggnation_av_forskola_kristallen_tjskr
a_nytt_ridhus_i_Velamsund_tjskr
a_utbyggnad_östra_stadshuset_tjskr
a_utveckling_myrsjo_sportcentrum_tjskr

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Björn Flygare
Controller Fastighet
Controllerenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppförande av modulhus för bostäder på Utskogsvägen 20/22 i Duvnäs utskog

Startbesked, del av fastigheten Sicklaön 29:1.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av ett modulhus med 21 bostäder på adressen Utskogsvägen 20/22 i Duvnäs utskog, en investering om maximalt 21 000 000 kronor. Investeringen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 beviljad ram för behov av bostäder (huvudprojekt nummer 98100103).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Nacka kommun har ett sedan tidigare inköpt modulhus med 26 lägenheter som kan uppföras med tillfälligt bygglov vid Utskogsvägen 20/22, del av fastigheten Sicklaön 29:1.

Totalkostnaden för uppförandet på Utskogsvägen 20/22 beräknas till 21 000 000 kronor och inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2018.



Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Just nu är merparten av de bostäder kommunen söker det första nya hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd – ensamstående vuxna och familjer med eller utan barn – som flyttar till en kommun för att etablera sig i Sverige. Enligt bosättningslagen är kommunen skyldig att erbjuda bostad för nyanlända som anvisas till Migrationsverket. För 2016 anvisades 366 personer och under 2017 kommer 370 personer att anvisas till kommunen. Det är ett lagstadgat ansvar för kommunen att skapa förutsättningar för etablering och integration med en väg in till bostad, jobb och det svenska språket.

Genom gällande parteneringavtal mellan Nacka kommun och NCC hade kommunen möjlighet att förvärva modulhus. Det fanns två varianter av modulhus med 18 respektive 26 lägenheter, väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet. Det ena, med 26 lägenheter (20 st 1 rok och 6 st 3 rok), föreslås nu placeras på fastigheten del av Sicklaön 29:1, (Utskogsvägen 20/22).

Aktuellt modulhus köptes in i syfte att placeras på annan tänkt fastighet inom Nacka kommun. Denna placering överklagades varför Nacka kommun tillsvidare lagerhåller detta modulhus. Huset står väl emballerat på Porsmossen.

Fastigheten på Utskogsvägen 20/22 används idag av Nacka kommun som upplag och förråd för bl.a. vägenheten, Nacka Vatten och Avfall AB m.fl. Inom fastigheten finns även tre arrendeavtal med lokala aktörer inom trafik och VA samt med Nacka Energi.

Byggande av ett modulhus för bostäder på Utskogsvägen 20/22 är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende. Placeringen av ett modulhus på Utskogsvägen 20/22, (del av fastigheten Sicklaön 29:1) strider mot gällande detaljplan varför tillfälligt bygglov krävs. Ett tillfälligt bygglov gäller i fem år och kan förlängas högst två gånger med fem år vardera, det vill säga totalt 15 år.



Tidplan

2017	Q4	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering, montering.
2018	Q2	Färdigställande, yttre markarbeten, inflyttning, anpassning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för uppförande av modulhus, inklusive geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 21 000 000 kronor, varav kostnaden för modulhuset uppgår till 10 000 000 kronor.

Investeringen om 21 000 000 kronor skrivs av på 15 år vilket ger en investeringskostnad om 21 345 kr/kvm och en årlig kostnad om 2 300 000 kronor, motsvarande ca 2 350 kr/kvm och år. Vid antagandet om en snitthyra på 2 400 kr/m²/år, genereras ett underskott om ca 500 000 kr/år som finansieras över arbets- och företagsnämndens budget.

Efter avlutat boendeprojekt tillkommer en kostnad för återställning av mark samt flytt av modulhuset. Denna kostnad uppskattas idag till cirka 2 000 000 kronor. Modulhusets restvärde är uppskattat till 3 000 kr/m²/BTA. Detta är beaktat i aktuell budget.

Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendealternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende på Svärdsö i Nacka kommun kommer att väl tillgodose dessa krav.

Bilagor

Situationsplan över etableringen

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträtsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr



Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomrätsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmächtigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomrätsavgälderna.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomrätsavgäld för 25 bostadsfastigheter (radhus) och en mindre garagefastighet där innevarande avgäldsperiod för samtliga fastigheter löper ut den 30 september 2019. Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten.

De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år för bostadsfastigheterna och för garagefastigheten föreslås ny avgäld om 1 800 kr per år.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomrätt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark uppläten med tomrätt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.



Ärendet

Ärendet berör 26 fastigheter utmed Sten Stures väg i Duvnäs utskog, samtliga bebyggda med radhus, förutom en fastighet bebyggd med ett mindre garage, och upplåtna med tomträtt. Fastigheternas läge framgår av bilagd karta, bilaga 1, fastigheter skrafferade i blått är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas arealer varierar mellan 100 - 415 m².

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomrätsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 oktober 2019, jämte skälig avgäldsränta. Rent praktiskt innebär detta att tomrätsavgälden beräknas genom att friköpsspriset multipliceras med en avgäldsränta. Avgäldsräntan bestäms utifrån rättspraxis vilken för närvarande är 3 %.

Området har tidigare varit indelat i sex grupper för att underlätta manuell hantering av varierande arealer och marktaxeringsvärdet. Indelning av fastigheter i grupper tjänar dock inte längre sitt syfte eftersom dessa skillnader numera kan hanteras automatiskt.

Gruppindelningen föreslås därför att upphöra, vilket innebär att varje fastighets avgäld framledes kommer att styras av dess eget taxeringsvärde, och inte längre påverkas av intilliggande fastigheters taxeringsvärdet. Detta innebär en något högre avgäld för vissa och något lägre för andra, men ger en mer rättvis, begriplig och transparent hantering. För garagefastigheten, Sicklaön 28:2, saknas dock ett eget taxeringsvärde eftersom fastigheten är samtaxerad med den intilliggande fastigheten Sicklaön 28:19. Marktaxeringsvärdet för de samtaxerade fastigheterna har endast åsatts utifrån arealen för Sicklaön 28:19 och inte tagit hänsyn till garagefastighetens arealtillskott om 100 m². Med utgångspunkt i Skatteverkets riktvärdekarta för aktuellt värdeområde föreslås att en korrigering av marktaxeringsvärdet sker med 1 200 kr/m². Korrigerat marktaxeringsvärde för de samtaxerade fastigheterna blir således 2 124 000 kr varav 120 000 kr utgör den del av det totala värdet som Sicklaön 28:2 tillför.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpsspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.



Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med samtliga tomrättshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Beräkning av avgäld enligt ovan, dvs. $\frac{\text{marktaxeringsvärde}}{2} \times \text{avgäldsränta}$, ger följande:

Fastighet	Friköpspris (kr)	Avgäldsränta	Årlig avgäld (kr/år)
Sicklaön 25:10	1 815 000	× 0,5	× 0,03 = 27 200
Sicklaön 25:11	1 857 000	× 0,5	× 0,03 = 27 900
Sicklaön 25:2	1 815 000	× 0,5	× 0,03 = 27 200
Sicklaön 25:5	1 797 000	× 0,5	× 0,03 = 27 000
Sicklaön 25:6	1 784 000	× 0,5	× 0,03 = 26 800
Sicklaön 25:7	1 792 000	× 0,5	× 0,03 = 26 900
Sicklaön 25:8	1 815 000	× 0,5	× 0,03 = 27 200
Sicklaön 26:11	1 842 000	× 0,5	× 0,03 = 27 600
Sicklaön 26:13	1 938 000	× 0,5	× 0,03 = 29 100
Sicklaön 26:14	1 966 000	× 0,5	× 0,03 = 29 500
Sicklaön 26:17	1 857 000	× 0,5	× 0,03 = 27 900
Sicklaön 26:18	1 857 000	× 0,5	× 0,03 = 27 900
Sicklaön 26:19	1 862 000	× 0,5	× 0,03 = 27 900
Sicklaön 26:3	1 744 000	× 0,5	× 0,03 = 26 200
Sicklaön 26:6	1 744 000	× 0,5	× 0,03 = 26 200
Sicklaön 27:10	1 752 000	× 0,5	× 0,03 = 26 300
Sicklaön 27:2	2 004 000	× 0,5	× 0,03 = 30 100
Sicklaön 27:5	1 915 000	× 0,5	× 0,03 = 28 700
Sicklaön 28:12	1 774 000	× 0,5	× 0,03 = 26 600
Sicklaön 28:13	1 794 000	× 0,5	× 0,03 = 26 900
Sicklaön 28:14	1 908 000	× 0,5	× 0,03 = 28 600
Sicklaön 28:17	1 835 000	× 0,5	× 0,03 = 27 500
Sicklaön 28:18	1 835 000	× 0,5	× 0,03 = 27 500
Sicklaön 28:19	2 004 000	× 0,5	× 0,03 = 30 100
Sicklaön 28:2	120 000	× 0,5	× 0,03 = 1 800
Sicklaön 28:8	1 757 000	× 0,5	× 0,03 = 26 400

Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten. De föreslagna nya avgälderna enligt ovan innehåller alltså en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 31 %.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innehåller, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste



träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad under nästkommande 10-årsperiod. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen.

I de fall där friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men får i gengäld en större engångsintäkt motsvarande friköppspritset. Ekonomiska konsekvenser av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling



Kommunstyrelsen

Motion – Kollektivboende i Nacka

Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal (NL), med flera.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att kollektivboende är en intressant boendeform och det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer. Det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus och det finns redan stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

Förslagen i motionen

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. I Stockholmsområdet och Nacka bor många män i singelhushåll och skulle med ett boende med mer gemensamma inslag också få möjlighet till ett nära socialt liv tillsammans med övriga boende.

Därför yrkar motionärerna att fullmäktige beslutar:

- Att på olika sätt kommunicera med byggherrar om kollektivboende som en önskad boendeform
- Att implementera kollektivboende som önskvärd boendeform i styrdokument för Nacka bygger stad
- Att en parameter för byggande av kollektivboende tas med i upphandlingar och avtal Motionen presenteras i sin helhet i bilagan till denna tjänsteskrivelse.



Enhetens utredning och bedömning

Nacka kommun har ett program för markanvändning, kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilket antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016. Punkt 7.1 ställer krav på varierade upplåtelseformer, däribland att minst 30% av bostäderna skall upplåtas för hyresrätt. Punkt 7.2 ger kommunstyrelsen redan idag möjlighet att ställa krav på låg boendekostnad, eftersträva blandade storlekar på bostäder och säkerställa bostäder för studenter, äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Här inryms kollektivboende.

Kollektivboende är en intressant boendeform och kan likställas/fungera som studentbostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder och liknande. Stadsledningskontoret delar bilden av att det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer och det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus. Nacka upplåter tomrätt för uppförande av hyresrätslägenheter och har möjlighet att i sidoavtal rabattera avgälden vid upplåtelse för studentbostäder eller om kommunstyrelsen så vill kollektivboende. Redan idag förs en aktiv dialog med Nackas byggherrar kring bostäder med låg boendekostnad och möjligheten till delade bostäder, för kommunens behov och för bland annat målgrupperna ungdomar och studenter.

Mot bakgrund av ovan anser stadsledningskontoret att det redan finns stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

Ekonomiska konsekvenser

All markanvisning, oavsett upplåtelseform, bör ske under marknadsmässiga förutsättningar. Mot den bakgrunden skulle en anvisning i syfte att skapa ett kollektivboende inte ge några negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Att skapa boendemiljöer med en blandning av lägenhetstyper och upplåtelseformer bör öka möjligheten för barn att få en bra och varierad uppväxtmiljö.

Bilaga

Motion från Nackalistan, Kollektivboende i Nacka

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig
Enhetschef, biträdande
stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling



Motion

Kollektivboende i Nacka

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 byggande av hus med annan form av lägenheter och boende kommer in.

Det måste inte vara ett helt hus som är ett kollektivhus. Det kan vara en våning med normala lägenheter men med gemensamma lokaler där de boende kan laga mat, äta tillsammans och umgås. Det kan vara för vissa åldrar eller för alla åldrar. Det kan t ex vara för unga vuxna som vill bo billigare och ha vissa gemensamma funktioner och samtidigt bo billigare än vad det annars skulle kosta.

Kollektivhus är en boendeform som bygger på att var och en har sin privata lägenhet men också gemensamma ytor för olika serviceinrättningar. I Stockholmsområdet och Nacka bor många män i singelhushåll och skulle med ett boende med mer gemensamma inslag också få möjlighet till ett nära socialt liv tillsammans med övriga boende.

Nackalistan vill att det blir en större variation av olika former av boende jämfört med de standardformer som nu nästan alltid produceras. Att ta med olika former för kollektivboende i kommunikation och önskemål till intresserade byggherrar och i avtalsparametrar.

Nackalistan vill att fullmäktige beslutar

Att på olika sätt kommunicera med byggherrar om kollektivboende som en önskad boendeform

Att implementera kollektivboende som önskvärd boendeform i styrdokument för Nacka bygger stad

Att en parameter för byggande av kollektivboende tas med i upphandlingar och avtal

Nackalistan 170228

Christina Ståldal

Efson Goitom

Bosse Ståldal

Micke Carlsson