

**KALLELSE****Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde**

Dag	Tisdagen den 21 november 2017
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
Stadsbyggnadsärenden		
4.	Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för område 1 och 2 i kvarteret Nya gatan, västra Sicklaön <i>Markgenomförandeavtal</i> KFKS 2015/305-268	
5.	Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i kvarteret Nya gatan, västra Sicklaön <i>Informationsärende om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlätelseavtal</i> KFKS 2015/305-268	
6.	Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden) <i>Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlätelseavtal</i> KFKS 2015/305-268	
7.	Detaljplan för kvarteren i Nya gatan, stadshusområdet, västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2014/967-214, MSN § 243	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	Fotbollsplaner på Porsmossen och Hellasgården <i>Initiering av planering</i> KFKS 2017/971	
	Fastighetsärenden	
9.	Internbudget 2018 för kommunstyrelsens fastighetsansvar KFKS 2017/19	
10.	Tilläggsavtal avseende fastighetsöverlåtelse till Hemsö Cullberg Holding AB KFKS 2017/612	
11.	Överlåtelse av avtal för uppförande av gruppstad i Älta KFKS 2017/5	
12.	Markavtal för ledningar i kommunal mark med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad KFKF 2017/973	
13.	Upphörande av tomträtt för trafik- och garageändamål med mera i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27, Erstaviksvägen i Älta KFKS 2017/633	
14.	Friköp av småhustomträtter i Saltsjöbaden, Duvnäs Utskog och Älta <i>Fastigheterna Erstavik 26:87, Sicklaön 18:19, Älta 11:20 och Älta 25:96</i> KFKS 2017/936	
15.	Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av måleriarbeten, VVS arbeten, takarbeten, golvarbeten, glasarbeten och brandskyddsarbete KFKS 2017/997	
16.	Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för mäklartjänster av bostäder KFKS 2017/998	
	Motioner	
17.	Bostäder utan vinstmaximering <i>Motion den 19 juni 2017 av Christina Ståldal m.fl. (NL)</i> KFKS 2017/593	
18.	Övriga frågor	

**TJÄNSTESKRIVELSE**
KFKS 2015/305-268

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

Kommunstyrelsen

**Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för
område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan,
västra Sicklaön**

Markgenomförandeavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under maj/juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Sveafastigheter Bostad AB vann i denna tävling för område 1 och 2. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB, är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträtsavtal med densamma. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB ska erlägga en årlig tomträtsavgåld om 4 501 388 kronor under en första tioårig avgåldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.



Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj 2017 och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

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

Sveafastigheter Bostad AB erhöll markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §208. Kommunen ingick markanvisningsavtal med Sveafastigheter Bostad AB 26 oktober 2015.

Det område som anvisats för hyresrätt omfattar en markyta om cirka 3 300 kvm där anbudsområde 1 och 2 ingår, vilka tillsammans möjliggör en byggrätt om cirka 12 000 BTA bostäder och cirka 2 000 BTA lokaler. Området är tänkt att upplåtas med tomträtt och anbudsgivarna tävlade utifrån erbjuden tomträtsavgäld per ljus BTA bostad.

Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som gäller för markanvisningstävlingen för hyresrätt inom anbudsområde 1 och 2. Det beslutades att högst avgäld per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbuden uppfyller villkoren i anbudsintresset. Sveafastigheter erhöll markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §208.



Bilden ovan visar anbudsområde 1 och 2 inom fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 berörs av exploateringen och utgör området som föreslås upplåtas med tomträtt. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.



Markgenomförandeavtal - tomträtt

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

- **Bilagt tomträtsavtal och sidoavtal:** Som en bilaga ingår tomträtsavtalet och sidoavtalet som föreslås undertecknas efter fastighetsbildning har skett. Avtalet reglerar bland annat tomträtsavgälden för både fri upplåtelseform (tomträtsavtalet) vilken uppgår till 12 695 648 kronor samt för villkor hyresrätt (sidoavtalet) som uppgår till 4 501 388 kronor. Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under exploateringen och börjar att betala tomträtsavgäld tre år från tillträdesdagen.
- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.
Kommunen står för sanering av området.
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt



slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträtsavtalet årliga tomträtsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträtsavtalet årliga tomträtsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 25 % av den i tomträtsavtalet årliga tomträtsavgälden per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att få hyra minst 10 % av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden, undantaget de lägenheter som åsätts som trygghetsboenden och LSS-boenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

Den avvikelse som gjorts från kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* är att avgälden kommer debiteras först 36 månader efter tillträdet, till skillnad från 24 månader efter tillträdet som anges i programmet.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande så uppgår den årliga tomträtsavgälden med villkor hyresrätt till 4 501 388 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 13 324 kvm ljus BTA bostad och 1 148 kvm ljus BTA lokal. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtäliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig tomträtsavgäld beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

Utgifter

Kommunen står kostnaden för framtagande av detaljplanen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän



infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från tomträttsavgåld och markförsäljning av andra områden inom projektet. Exploateringenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

Bilaga 1: Förfogande till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Exploateringenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Informationsärende om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Underlaget för att ingå markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal samt tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor är färdigställda till kommunstyrelsens sammanträde 27 november 2017. Arbetet med att upprätta avtal för område 3 och 4 fortgår och förväntas vara undertecknade inför kommunstyrelsens sammanträde 27 november.

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB var en av vinnarna i denna tävling och vann markanvisning för område 3 och 6.

Vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, Wästbygg AB, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 i syfte att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringsskedet. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ingår i Botrygg AB koncernen vilket även Botrygg Nacka 2 AB gör varför det är en part som kommunstyrelsen kommer föreslås ingå avtal med.

Ärendet

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform för anbudsområde 3 till 6. Vinnarna av markanvisningarna var Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (område 3 och 6) och Wästbygg



AB (område 4 och 5). Kommunfullmäktige beslutade att högst pris per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbjudet uppfyllde villkoren i anbudsintjänsten. Arbetet med detaljplanen påbörjades direkt efter tilldelningsbeslut tillsammans med de utvalda byggherrarna och detaljplanen var på samråd fjärde kvartalet 2016. Detaljplanen förväntas antas fjärde kvartalet 2017.

Wästbygg AB, vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 som tilldelades bolaget efter markanvisningstävlingen. Bolagets syfte är att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringsskedet. Kommunen ser också fördelar med att kunna markanvisa ett helt kvarter, område 5 och 6, till en ny aktör. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB erbjuder samma markpris för område 4 som för område 6, vilket ger kommunen en något högre markförsäljningsintäkt. Område 3 möjliggör för en byggrätt om 6 100 BTA (bruttoarea) bostäder och 1 200 BTA lokaler medan område 4 möjliggör för cirka 3 700 BTA bostäder och 700 BTA lokaler.

Kommunstyrelsen föreslår därför ingå avtal med Botrygg Nacka 2 AB avseende område 3 och 4.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 3-6 inom fastigheten Sicklaön 134:1

Arbetet med att färdigställa avtal för både område 3 och 4 inför detaljplanens antagande fortgår och avtal med Botrygg Nacka 2 AB förväntas att undertecknas under november 2017 inför kommunstyrelsens sammantträde 27 november. Vidare ska underlaget till kommunstyrelsens sammanträde 27 november 2017 innehålla tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att ingå markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Exploateringenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare



2017-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2015/305-268

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

Kommunstyrelsen

Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden)

Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under december 2016 – februari 2017 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Storstaden Stockholm Bostad AB vann i denna tävling för anbudsområde 7. Storstaden Stockholm Bostad AB ägs till lika delar gemensamt av Einar Mattson Projekt AB och Storstaden Bostad Nacka AB. Storstaden Stockholm Bostad AB äger Vikdalsvägen Fastighets AB. Område 7 möjliggör för en byggrätt om 11 700 ljus BTA bostad (bruttoarea) och 1 300 ljus BTA lokal.

Kommunen föreslås att med Vikdalsvägen Fastighet AB teckna ett markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlägga en köpeskilling om cirka 240 miljoner kronor, motsvarande minst 18 819 kr per ljus BTA bostad samt 2 800 kr per ljus BTA lokal.



Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

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

Kommunfullmäktige tog den 28 november 2016 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform. Kommunfullmäktige beslutade att utvärdering skulle ske med beaktande av förslagets gestaltning till 75% och förslagets offererade pris per ljud BTÄ bostad till 25 % förutsatt att anbuden uppfyllde villkoren i anbudsinvitacionen. Vikdalsvägen Fastighets AB har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 3 april 2017, §114.

Vikdalsvägen Fastighet AB som kommunen föreslås teckna avtal med var vid tidpunkten för tilldelningsbeslutet ännu inte bildat. Förutsättningarna för anbudsgivarens tänkta ägarstruktur, där Einar Mattson Projekt AB äger 50 % av Vikdalsvägen Fastighets AB redovisades dock i bolagets anbud varav kommunen föreslås ingå avtal med denne part.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 7 inom fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 berörs av exploateringen och utgör området som ska överlätas. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.



Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Storstaden för anbudsområde 7 där exploateren ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen och övriga exploaterer. Detta område markanvisades efter detaljplanen varit på samråd varför markanvisningsavtalet tecknas i ett senare skede än för övriga bolag inom detaljplanen.

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

- **Ett antal huvudprinciper:** Bland annat principer för vad som ska prövas inom detaljplanen, val av arkitekt för husprojektering, att ett gestaltningsprogram ska tas fram samt mall för kommande markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark,
- **Kostnader för framtagandet av detaljplanen:** Kommunen fakturerar bolaget löpande för de plankostnader som uppkommer för detaljplaneläggning av området, dessa räknas sedan av köpeskillingen på tillträdesdagen
- **Tidplan:** En gemensam preliminär överenskommen tidplan för planprocessen
- **Förlängning av markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploaterer, arbeta med samordning för att underlätta planeringen och genomförandet av exploateringen samt tillsammans åstadkomma bra gemensamma lösningar,
- **Kommunikation:** Bolaget ska under detaljplaneprocessen delta i gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter som kommunen anordnar,
- **Avbrutet detaljplanearbetet och hävning av markanvisningsavtalet:**
Kommunen äger rätt att häva markanvisningsavtalet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas. Kommunen äger även rätt att häva markanvisningsavtalet och omedelbart återta markanvisningen om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs,
- **Köpeskilling vid marköverlåtelse:** Bolaget ska erlägga en köpeskilling om minst 18 819 kr per ljus BTA bostad för området. Bolaget ska erlägga en köpeskilling om 2 800 kr per ljus BTA lokal. Köpeskillingen ska uppräknas fram till erläggande med hjälp av månatligt genomsnittspris på bostadsränter inom Nacka enligt Mäklarstatistik. De kostnader som kommunen har fakturerat bolaget för framtagandet av detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen. Bolaget ska erlägga 10 % av en preliminär köpeskilling, 22 474 289 kronor, som en säkerhet i form av en moderbolagsborgen i samband med antagandet av detaljplanen, då avtal avseende överlåtelse av mark undertecknas. När detaljplanen vunnit laga kraft erlägger bolaget en kontant handpenning motsvarande tidigare nämnda säkerhet. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.



Tillträdesdagen sker efter att kommunen har byggt ut allmänna anläggningar och fastighetsbildning har skett.

Markgenomförandeavtal

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.

Kommunen står för sanering av området.

Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.

- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga



köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhålllet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål 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.

Tidpunkten för när viden ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-likt natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att till marknadspris få förvärva bostadsrätt/äganderätt upp till fem procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

Fastighetsöverlåtelseavtal

Föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Köpeskilling:** Den preliminära köpeskillingen för området uppgår till 238 324 261 kronor och utgår från förhållandena vid detta avtals ingående. Den slutgiltiga köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån dåvarande förhållanden. Den slutgiltiga köpeskillingen kan justeras upp och ned i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljus BTA).

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande så uppgår köpeskillingen för markområdet till 238 324 261 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 11 779 kvm ljus BTA bostad. Exploateringensheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig köpeskilling beräknas



utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

Utgifter

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innehåller betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

Bilaga 1: Föreslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor

Bilaga 2: Föreslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Bilaga 3: Föreslag till Fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo

Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg

Projektledare



Kommunstyrelsen

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, är tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan gör det möjligt att uppföra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bl.a. utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal avtal ligger till. Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Ärendet

Den nu föreslagna detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Programmet omfattar att göra det möjligt att förändra det idag obebyggda området till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtidiga tunnelbana. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket medför stora markarbeten. Det tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017.



Beslut om Start-PM fattades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (kssu) på delegation den 10 februari 2015. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter
- Anvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt
- Skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och mer än väl uppfyllde bostadsmålen för området. Kommunstyrelsen efterlyste i sitt yttrande en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna skulle även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi. Redovisningen skulle ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivning.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera planbeskrivningen inte är kompletterad enligt ovan. Detaljplanen och dess bestämmelser i sig reglerar inte ekonomiska åtaganden till följd av planen. Någon separat redovisning har inte funnits som underlag för denna tjänsteskrilse. Enheten kan ändå konstatera att ekonomin för hela stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, dvs både stadshusområdet och Elverkshuset, regelbundet följs upp och redovisas, bl.a. i samband med tertialrapporteringarna.

Vidare skrev kommunstyrelsen i sitt samrådsyttrande att detaljplanen för Nya gatan bör antas under 2017 för att uppnå kommunens bostadsmål. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att tidplanen i princip har kunnat hållas. Tidplanen ligger i linje med den generella tidplanen som redovisas i Start-PM:

- Förstudie september 2014 - mars 2015
- Första markanvisning april 2015 - juni 2015
- Detaljplanering (hela området) 2015 – 2018
- Genomförande 2017 – 2021

Av den senaste uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten framgår att ett färdigställande av Nya gatan, stadshusområdet väntas år 2023. Att färdigställandet justerats två år fram i tiden jämfört med uppskatningen i Start-PM beror på att kommunen i dagsläget vet betydligt mer om planens genomförande än för tre år sedan.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 november 2016.



Bostäder

I start-PM angavs att hela projektet Nya gatan, där även detaljplanen för Elverkshuset ingår, syftade till att åstadkomma 500-800 lägenheter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom projektet har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Bara inom det nu aktuella planförslaget beräknas ca 600 bostäder kunna tillkomma. Av dessa beräknas 180 bli hyresrätter.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget medger en utbyggnad av Nacka stadshus. Planbestämmelsen medger centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Enheten bedömer att användningen är flexibel, vilket däremot inte byggrätten är i samma utsträckning. Det förklaras av att byggrätten är låst genom fasta förutsättningar i alla riktningar, gata på ena sidan och befintliga byggnader på den andra.

Arbetsplatser

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 8-10 000 kvadratmeter planeras för verksamhetsytör. Antalet arbetsplatser är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.

Avtal och markanvisningar

Följande avtal är på väg fram, bilden ”Ny bebyggelse” nedan visar var de olika kvarteren ligger:

- Kvarter 1 och 2: markgenomförandeavtal (Sveafastigheter), beredning i kssu 21/11
- Kvarter 3 och 4: markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal (Botrygg), informationsärende i kssu 21/11, beslut ks 27/11
- Kvarter 5 och 6: markanvisas till ny aktör inom kort
- Kvarter 7: markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal (Storstaden), beredning i kssu 21/11

Erforderliga tomträtsavtal för hyresrätter ingås efter genomförd fastighetsbildning.



Ny bebyggelse



Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. De nya allmänna anläggningarna, som utöver gatorna även inkluderar trappor och torgtytor, innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Bidrag till utbyggnad av tunnelbana inkluderas i markförsäljningen. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

Ekonomin för stadsbyggnadspaketet Nya gatan omfattar både stadshusområdet och Elverkshuset. Den senaste prognosen för Nya gatan visar ett överskott på 300 till 500 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Inom området finns idag naturmark som inte är iordninggjord för lek. De stora dragen, att området ändras från naturmark till tät stadsbebyggelse, bedöms inte medföra direkta negativa konsekvenser för barn. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer vilket är viktigt ur hälsoperspektiv, inte minst för barn. I



planområdets västra del, närmast stadshuset, möjliggörs en byggnad som vid behov kan användas för funktioner kopplat till barn och ungdomar. Inom området planläggs inte för förskolor utan dessa funktioner lösas utanför planområdet inom gångavstånd. Detaljplanens gatusektioner medger generösa trottoarer vilket ger förutsättningar för en god trafiksäkerhet. Att gång- och cykeltunneln föreslås ersättas med en passage i samma plan som Vikdalsvägen kan vara negativt för barn jämfört med dagsläget. Det kommer vara av stor vikt att alla passager för oskyddade trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling



§ 243

KFKS 2014/967–214

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Förslaget till detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Planförslagets syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka, vilket innebär att möjliggöra att det idag obebyggda området kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtidiga tunnelbana. Genomförandet av detaljplanen är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kvartersmarken inom planområdet har markanvisats till ett flertal olika byggaktörer och ambitionen med framtagna gestaltningsförslag är att skapa en tät och varierad stad med en mångfald av uttryck. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket innebär stora markarbeten.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 23 maj till och med den 20 juni 2017. Under granskningstiden har det inkommit 10 yttranden från remissinstanser varav ett fatal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden har inkommit från berölda fastighetsägare, närboende eller allmänheten. Efter granskningen har detaljplanens bestämmelser om störningsskydd justerats för att överensstämma med de nya riktvärden för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft under 2017. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. I samband med att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige tar ställning till förslaget till detaljplan kommer även ett separat ärende med avtal hanteras. Avtalet reglerar kommunens respektive berörda byggaktörers skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplade till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2021-2022.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen bedöms inte medföra direkt negativa konsekvenser för barn. Trafiksäkerhetsfrågor och störningar under byggtiden är dock viktiga fokusområden under genomförandet, inte minst med tanke på barn.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-10-13

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Gestaltningsprogram

Illustrationsplan

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-planeras-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/centrala-nacka/nya-gatan/stadshusomradet/>

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD) och Sidney Holm (MP), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Bo Hjertstrand (L) anmälde jäv och deltog inte i beslutet.

Protokollsanteckningar

Ronald Eriksson (V) lät anteckna följande till protokollet för vänsterpartiets grupp:

"Detta innebär att man kan överväga ett högre hus i det nordöstra hörnet av planområdet och att antalet p-platser ska hållas mycket lågt. För övrigt bör den nya bebyggelsen vara klimatsmart tex genom att byggas i trä, tillvarata solenergi och inte behöva energitillförsel. Även gröna tak bör användas för att minska belastningen på dagvattensystemen. Det är brist på hyresbostäder så en stor andel av de nya bostäderna bör vara hyresrätter. Dessutom bör ett antal av lägenheterna vara anpassade till människor med speciella behov."

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet för nackalistans grupp:

"Ett område med centralt och kollektivtrafiknära läge i centrala Nacka. Nackalistan bifaller förslaget men har ändå invändningar och frågor. Var finns trädraderna på Vikdalsvägen? Kommer det att bli någon/några? Dessa är viktiga och ett verktyg för dagvattenhanteringen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

så de måste till. Vikdalsvägens bredd är inte angiven och den måste rymma utrymme för både biltrafiken, gång- och cykeltrafik. En bild på tänkt helhetslösning saknas som kommunicerar med övriga vägar och anläggningar i området. Det är olyckligt att tunneln saknas till Vikdalsvägen. Det verkar som att många behov har fått stå tillbaka för utformningen av huskvarteren som tar de största utrymmena. Gårdarna till dessa mycket stora hus är solfattiga och proportionellt små och lever inte upp till barnkonventionen, speciellt inte som den närliggande Lillängsskogen också riskerar att bli till hälften decimerad.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2017-10-13

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/967–214

Projekt 9237

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Planförslagets syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka, vilket innebär att möjliggöra att det idag obebyggda området kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtidiga tunnelbana. Genomförandet av detaljplanen är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kvartersmarken inom planområdet har markanvisats till ett flertal olika byggaktörer och ambitionen med framtagna gestaltningsförslag är att skapa en tät och varierad stad med en mångfald av uttryck. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket innebär stora markarbeten.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 23 maj till och med den 20 juni 2017. Under granskningstiden har det inkommit 10 yttranden från remissinstanser varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden har inkommit från berörda fastighetsägare, närboende eller allmänheten. Efter granskningen har detaljplanens bestämmelser om störningsskydd justerats för att överensstämma med de nya riktvärden för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft under 2017. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den



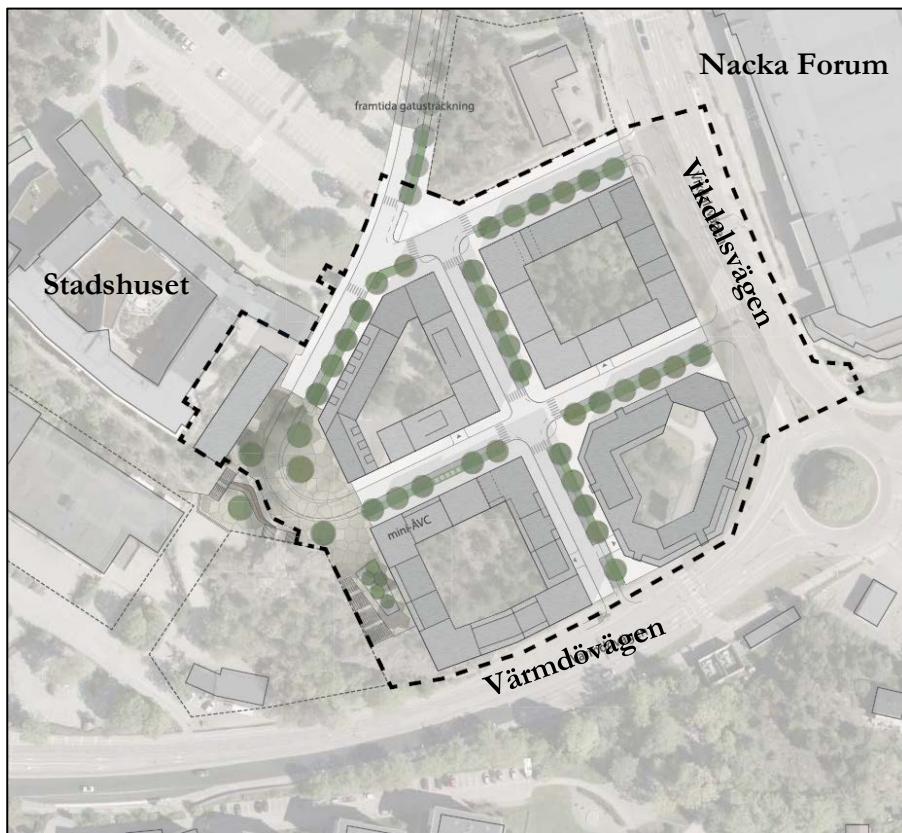
kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. I samband med att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige tar ställning till förslaget till detaljplan kommer även ett separat ärende med avtal hanteras. Avtalen reglerar kommunens respektive berörda byggaktörers skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplade till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2021-2022.

Detaljplanen bedöms inte medföra direkt negativa konsekvenser för barn. Trafiksäkerhetsfrågor och störningar under byggtiden är dock viktiga fokusområden under genomförandet, inte minst med tanke på barn.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Detaljplanen medger bebyggelse i fyra kvarter i 5–8 våningar samt en ny byggnad i direkt anslutning till stadshuset. Detaljplanen reglerar i första hand tillåtna byggnadsvolymer och ändamål för markanvändningen. I planbeskrivning och gestaltningsprogram beskrivs bestämmelser och möjlig bebyggelse närmare. Genomförandet kommer innebära stora markarbeten och att befintlig vegetation kommer försvinna. Lokalgator och torgtyor planeras för trafikfunktioner, vistelse samt trädplantering med dagvattenfördröjande funktion. I söder är höjdskillnaderna så stora att de behöver tas upp av en trappa. Gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen föreslås ersättas av en passage i samma plan som Vikdalsvägen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.



Illustrationsplan över planområdet.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 23 maj till och med den 20 juni 2017, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden har det inkommit 10 yttranden från remmissinstanser varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen har bland annat förtydligat hur de ser på anläggningar för dagvattenhantering.

Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd har lämnat in ett yttrande där de är positiva till vissa delar och kritiska mot andra exempelvis exploateringsgraden, dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framför inga synpunkter på förslaget men uttrycker behov av nära samordning under utbyggnadsskedet. Under granskningstiden har inga synpunkter kommit in från berörda fastighetsägare, närboende eller allmänheten. En mer detaljerad redovisning av inkomna synpunkter under granskningen och planenhetens kommentarer hittas i granskningsutlåtandet.

Planförslaget är i princip oförändrat från granskningsskedet. De sammantagna avvägningar som gjorts i granskningsförslaget bedöms vara fortsatt aktuella. Efter granskningstiden har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd justerats för att överensstämma med de ändringar i förordningen för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft den 1 juli 2017.

Även planbeskrivningen och miljöredovisningen har justerats till följd av detta.

Användningsbestämmelsen om verksamhetslokaler har justerats så att lokaler även ska



anordnas mot allmän plats TORG, detta har varit avsikten redan från början och därför är att betrakta som en mindre justering. I planområdets södra del har två ytterligare plus höjder lagts till för att förtydliga avsedd höjd för allmän plats. Förändringarna bedöms inte medföra negativ påverkan för någon som berörs av detaljplanen och justeringen kan därför göras mellan granskning och antagande av detaljplanen. Mindre justeringar och ändringar av redaktionell karaktär har gjorts i planhandlingarna, bland annat i avsnitten om risk, buller och dagvatten samt i genomförandeavsnittet där fastighetsrättsliga frågor har utvecklats och förtydligats. I det tillhörande gestaltningsprogrammet har mindre redaktionella justeringar gjorts. I underlagsdokumenten har den kompletterande dagvattenutredningen uppdaterats.

Efter de justeringar och kompletteringar som beskrivs ovan bedömer planenheten att förslaget till detaljplan kan tillstyrkas och färdigt för vidare antagandeprocess.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. De nya allmänna anläggningarna, som utöver gatorna även inkluderar trappor och torgtytor, innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Bidrag till utbyggnad av tunnelbana inkluderas i markförsäljningen. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

Konsekvenser för barn

Inom området finns idag naturmark som inte är iordninggjord för lek. De stora dragen, att området ändras från naturmark till tät stadsbebyggelse, bedöms inte medföra direkta negativa konsekvenser för barn. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer vilket är viktigt ur hälsoperspektiv, inte minst för barn. I planområdets västra del, närmast stadshuset, möjliggörs en byggnad som vid behov kan användas för funktioner kopplat till barn och ungdomar. Inom planområdet planläggs inte för förskolor utan dessa funktioner lösas utanför planområdet inom gångavstånd. Detaljplanens gatusektioner medger generösa trottoarer vilket ger förutsättningar för en god trafiksäkerhet. Att gång- och cykeltunneln föreslås ersättas med en passage i samma plan som Vikdalsvägen kan vara negativt för barn jämfört med dagsläget. Det kommer vara av stor vikt att alla passager för oskyddade trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 4 2017

Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse



Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Gestaltningsprogram
Illustrationsplan

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/centrala-nacka/nya-gatan/stadshusomradet/>

Planenheten

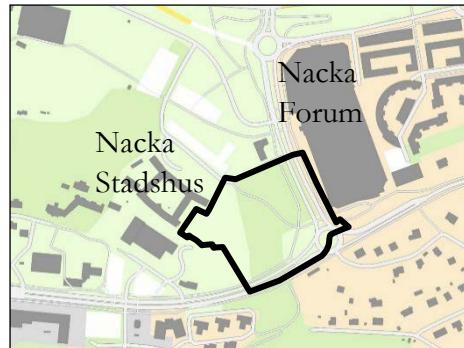
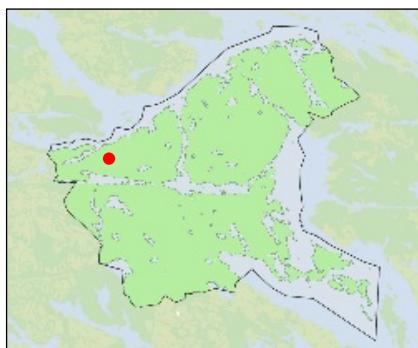
Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

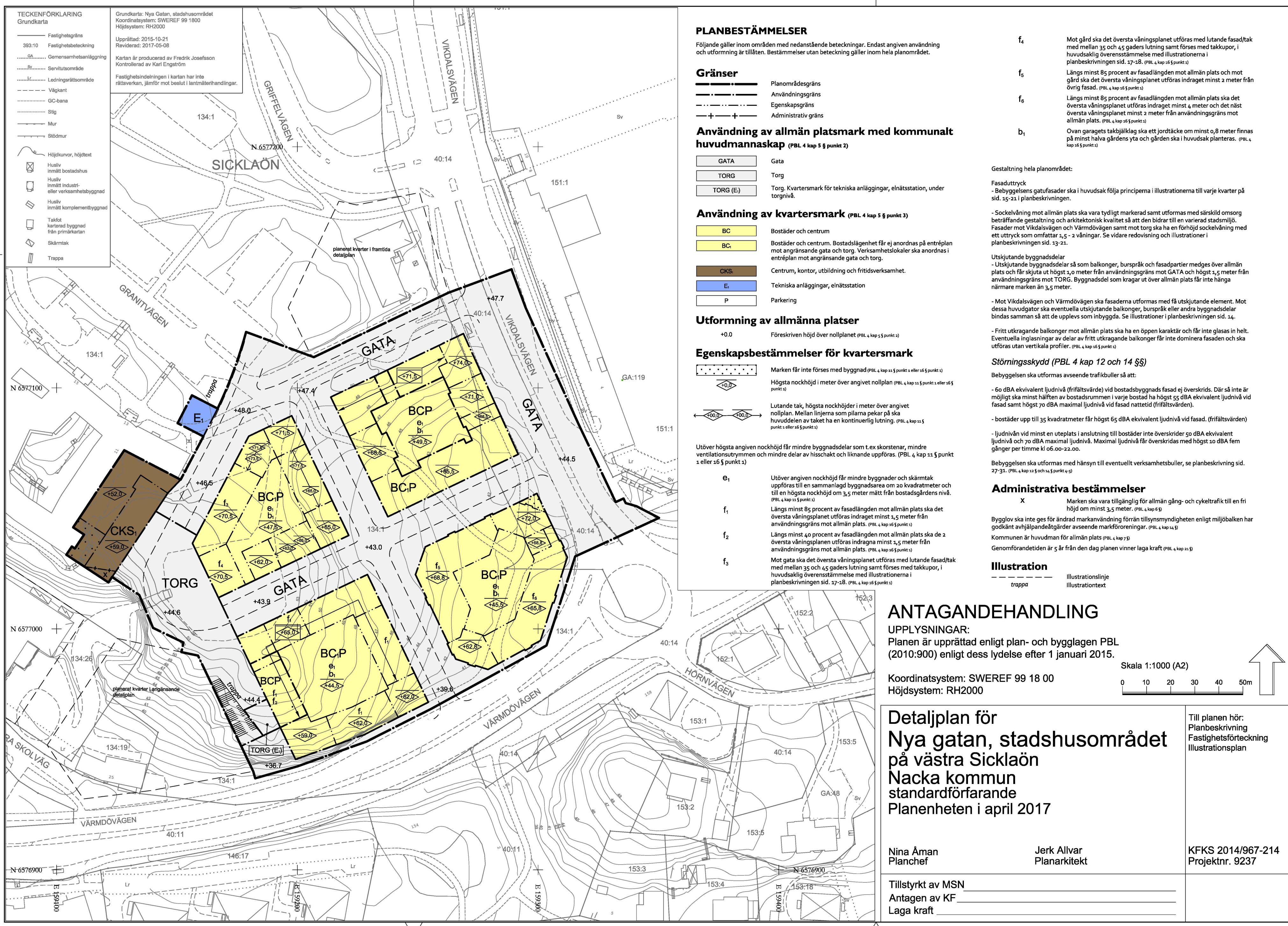


Översikt Nya gatan, stadshusområdet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program Centrala Nacka, antagande	2015-04-13	KS	§ 114
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-01-28	MSN	§ 14
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-02-10	KSSU	§ 14
✓	Detaljplaneavtal (flera avtal)	Flera datum	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-11-22	KSSU	§ 204, Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2017-05-17	MSN	§ 102
✓	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	



Detaljplanens läge i kommunen och preliminära avgränsning





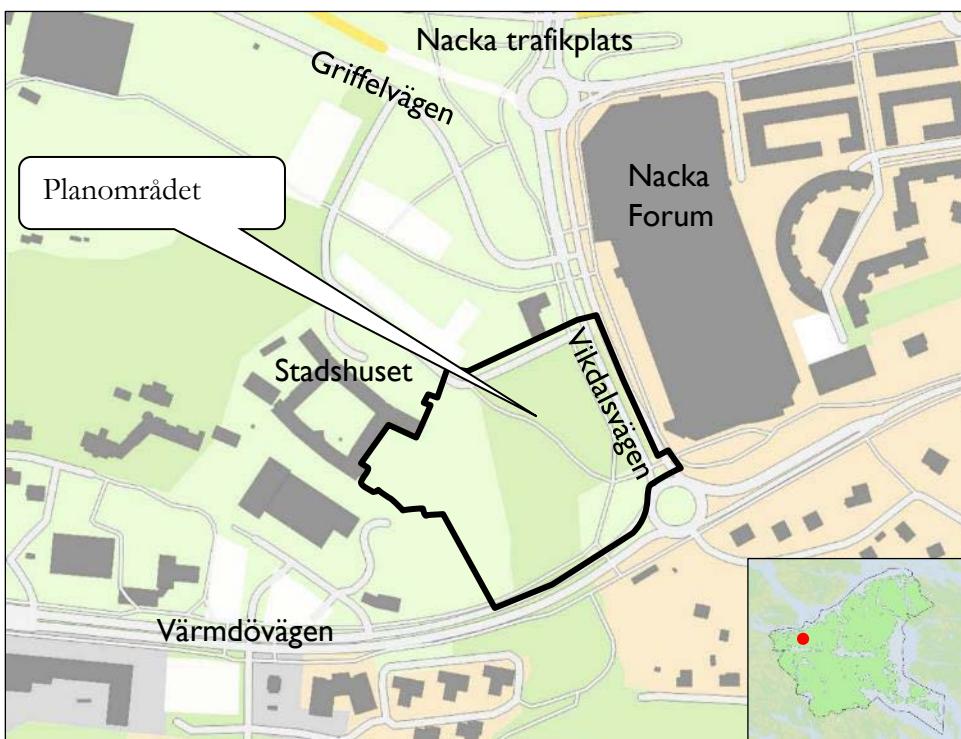
Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad april 2017
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2014/967-214
Projekt: 9237

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Nya gatan, stadshusområdet

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, del av fastigheten Sicklaön 134:1 m.fl, på västra Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar planområdets ungefärliga gräns. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvånningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värdmövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.



Handlingar och innehåll

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

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Gestaltningsprogram, Nya gatan, stadshusområdet
- Miljöredovisning (Miljöenheten Nacka kommun april 2017)
- Utredning av omgivningsbuller (Structor 2016-06-23)
- Trafikbillerbilaga (planlösningar och kompl. utredning) (2017-04-25)
- Solstudier (kvartersvis redovisning) (2017-04-25)
- Dagvattenutredning (Sweco 2016-05-25)
- Dagvattendamm i Bouleparken (WRS 2017-10-10)
- Markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17)
- Bergundersökning vid utbygge av Stadshuset Nacka (ÅF 2016-08-11)
- Naturvårdsinventering Centrala Nacka (Pro Natura 2013)

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

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 35
5. Så genomförs planen	s. 39
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda	s. 45
7. Medverkande i planarbetet	s. 47

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Detaljplanen berör området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum, ett område som är obebyggt och innehåller mestadels naturmark i bergig terräng, befintlig infrastruktur och grusytor. Området präglas av stora höjdskillnader och bergsskärningar.



Uppskattningsvis cirka 600 bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets fyra kvarter. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i markplan mot angränsande gator, lokaler ska prioriteras särskilt mot huvudgatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen. I planområdets västra del, närmast Nacka stadshus, medges en nybyggnad för verksamheter i 3 våningar, på så vis kan den stora bergsskärningen som uppstår döljas och angränsande gata får bebyggelse på båda sidor. De allmänna platserna inom planområdet utgörs av gator, torg samt trappor och kommunen ska vara huvudman för dessa. I den sydvästra delen av planområdet planeras ett körbart torg.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra stora positiva konsekvenser i och med att många bostäder tillförs i ett centralt läge med bra kollektivtrafik samt att den idag splittrade stadsmiljön ges en tydlig struktur. Planområdet ligger i närheten av Storängen som är ett riksintresseområde för kulturmiljövården, de värden som riksintresset ska skydda bedöms dock inte påverkas negativt. I övrigt bedöms detaljplanens genomförande innehålla negativa konsekvenser för biologiska samband eftersom naturmark tas i anspråk. Nyplantering av cirka 35–40 gatuträd på allmän plats samt vegetationsinslag på gårdar och tak minskar de negativa effekterna till viss del, men sammantaget blir konsekvenserna ändå negativa ur denna aspekt. De planerade åtgärderna på Värmdövägen och Vikdalsvägen innebär förändringar för hur de olika trafikslagen fungerar. Då planområdet är mycket kuperat och tanken är att bebyggelsen ska möta Värmdövägen på ett stadsmässigt sätt kommer stora markarbeten med sprängning krävas. Byggsedet kan därmed medföra omfattande störningar för omgivningen. Detaljplanens genomförande medför konsekvenser för dagvattenhanteringen vilket fördjupas i miljöredovisning och dagvattenutredningar. För att klara full rening och fördröjning av dagvattnet krävs ambitiösa åtgärder inom planområdet samt rening för dagvattnet utanför planområdet. Bebyggelsen beräknas utsättas för bullernivåer främst från trafik på Värmdövägen och Vikdalsvägen, utformning med hänsyn till buller regleras i detaljplanen för att säkerställa en god ljudmiljö.

I planområdet ingår bara kommunägd mark. I närområdet finns privat mark som exempelvis Nacka Forum, bostadsfastigheter i Storängen och Lillängen, samt Elverkshuset söder om stadshuset. Genomförandet av planen kommer förändra området och därmed även påverka närliggande fastigheters utsikt och närmiljö. Trafikmiljön kommer att förändras i och omkring planområdet då Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen byggs om för att anpassas till den nya stadsmiljön. Bland annat föreslås att gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersättas av en passage i samma nivå som gatan. Detaljplanens fyra bostadskvarter har anvisats till olika byggbolag efter genomförda markanvisningsprocesser och avtal om genomförandet kommer tecknas mellan parterna och kommunen.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. En del av



hållbarhetsarbetet har redan påbörjats i och med markanvisningen av kvarteren då bland annat hållbart byggande funnits med som en förutsättning.

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

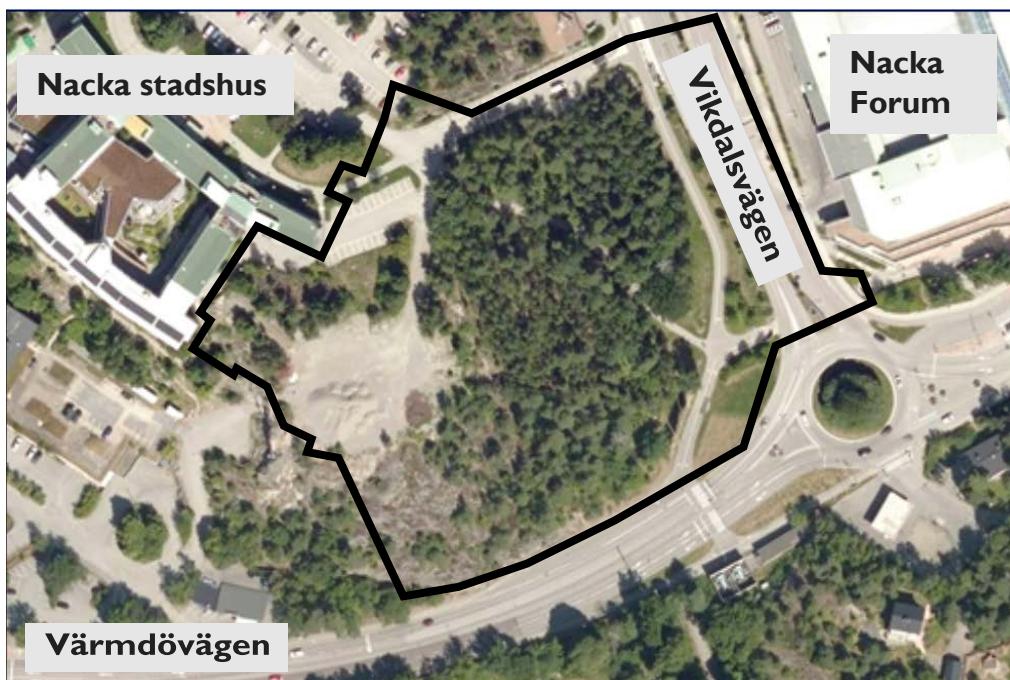
- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i centrala Nacka, mellan Nacka stadshus och Nacka Forum.

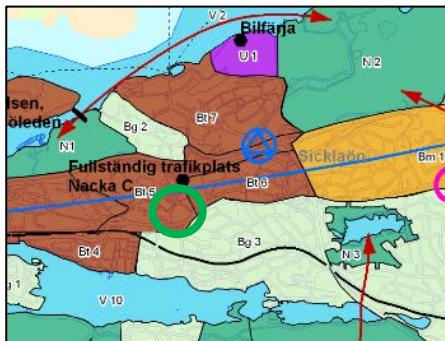
Området omfattar cirka 3 hektar och berör delar av Värmdövägen samt Vikdalsvägen. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.



Planområdets ungefärliga avgränsning

Översiktlig planering

Planområdet ligger inom område Bt5 i den gällande översiktsplanen *Hållbar framtid i Nacka*, som antogs 2012. Området pekas ut som tät och blandad stadsbebyggelse. I översiktsplanen redovisas även en tunnelbaneutbyggnad till Nacka samt att Värmdövägen ska få karaktären av en stadsgata. Planområdet berörs inte i kulturmiljöprogrammet eller i kustprogrammet. I grönstrukturprogrammet omnämns planområdet som *övrig grönyta* utan närmare beskrivning.

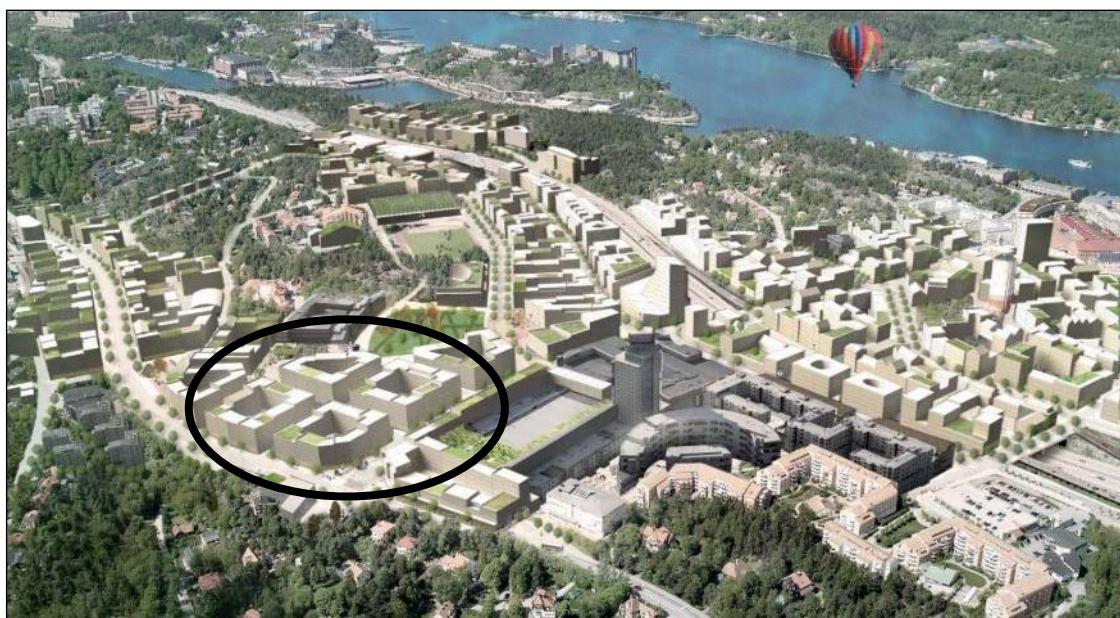


Utsnitt av gällande översiktsplan med planområdets läge markerat med grön cirkel.
Bruna områden är utpekade för tät och blandad stadsbebyggelse.

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

Detaljplaneprogram

Planområdet omfattas av detaljplaneprogram för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Detaljplaneprogrammet redovisar en framtid stadsstruktur i området från Järla stationsområde till området nordväst om Skvaltans trafikplats med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. I området som denna detaljplan omfattar redovisas en kvartersstruktur med hög tätthet, direkt nordväst om området redovisas en stadspark. Denna detaljplan är framtagen i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet.



Översiktsbild från detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med planområdet markerat.

Bild: White arkitekter



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



Programillustration för Vikdalsvägen
Bild: White arkitekter

Andra projekt som berör planen

Direkt väster om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset (Järla skolväg 23) där bland annat musikskolan och Nacka Energi har verksamhet. För denna byggnad och dess närområde pågår ett detaljplanearbete som omfattar två kvarter med bostäder och tillhörande verksamheter samt lokalgator och ett torg vid Värmdövägen. Planen för Elverkshuset och denna detaljplan berör varandra och ingår i samma stadsbyggnadsprojekt. Detta innebär behov av en nära samordning av exempelvis höjdsättning och infrastruktur i form av gator och ledningar med mera. Framför stadshuset, i angränsning till planområdets norra del planeras en stadspark med ett stort upptagningsområde. Den framtida parken ingår inte i detaljplanen men även här behövs en samordning avseende höjdsättning och funktioner.

Öster om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum. Avsikten är att en eller flera nya detaljplaner ska tas fram för Nacka Forum för att möjliggöra framtida utveckling, bland annat ska utbyggnadsmöjligheter och kompletteringar med bostäder prövas mot Vikdalsvägen. Planeringen för Nacka Forum medför samordningsbehov främst rörande Vikdalsvägens utformning och principer för bebyggelse.

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

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Vikdalsvägen omfattas dock av stadsplan 353 från år 1987 och detaljplan 348 från år 2005 som ersätts i berörda delar.

§ 113-förordnande

För fastigheten Sicklaön 134:1 finns i fastighetsregistret följande anmärkning ”fråga väckt gällande 113 § BL förordnande”. Förordnandet kan inte härledas till någon byggnadsplan och i ärendets akt finns inte heller något beslut. Kommunen har, i samråd med länsstyrelsen



och lantmäterimyndigheten, tolkat detta som att det inte finns något beslut om ett § 113-förordnade och följdaktligen krävs inget upphävande av förordnandet innan detaljplanen kan antas.

Intressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintresseområden. Planområdet är beläget cirka 200–300 meter från Nacka trafikplats och Värmdöleden (väg 222) som är av riksintresse för kommunikationer. Sydost om planområdet ligger Storängen som med sin villabebyggelse utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte innehåra några negativa konsekvenser för de ovan nämnda riksintressena och de funktioner och värden som ska skyddas.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

Recipienter för dagvatten samt grundvatten

Recipient för avrinningen är Järlasjön med den västliga bassängen Sicklasjön som är vattenforekomst enligt EU:s vattendirektiv. Sicklasjön avrinner via Sickla kanal och Hammarby sjö mot Saltsjön och vattenforekomsten Strömmen. Dagvatten är en viktig påverkanskälla varför dagvattenåtgärder behövs för att kunna minska näringssbelastningen, vilket framgår av miljöredovisningen.

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

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

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

Inga grundvattenforekomster berörs av detaljplanen.

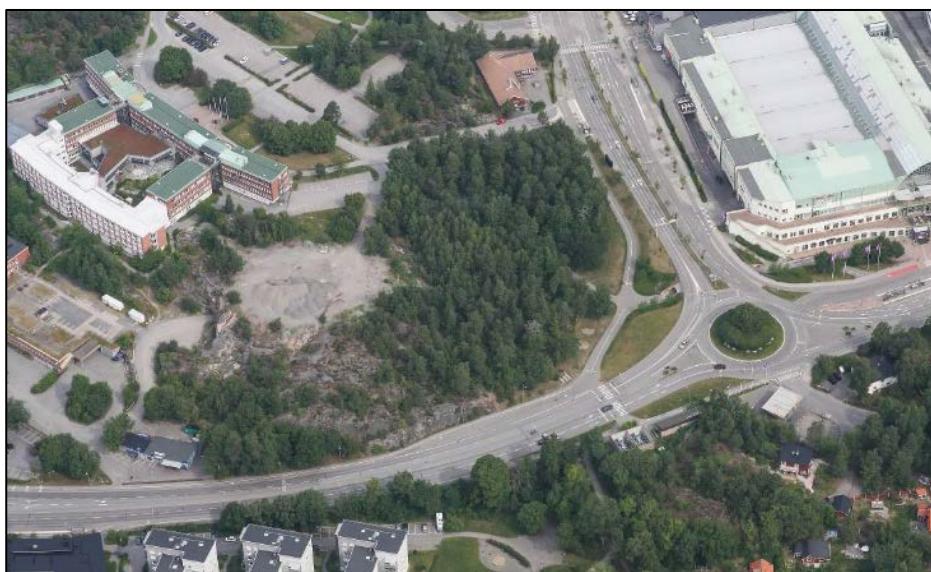


Området idag

Planområdet består av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader, mellan områdets lägsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det cirka 15 meter. På höjden finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning med ett tillhörande bergrum som även kan angöras från en lägre nivå. Utöver delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen med gångtunnel finns befintliga anläggningar i form av en gång- och cykelväg samt del av Granitvägen mellan Vikdalsvägen och Nacka stadshus. I planområdets sydöstra del finns befintliga ledningsstråk för vatten, spillvatten och el.

Området utgör en del av den höga urbergsplatån, genomskuren av sprickdalar, som är karaktäristisk för stora delar av kommunen. Järlahöjdens södra delar sluttar brant ner mot Värmdövägen och sprickdalen. Området kring Järlahöjden blev kring 1900-talets mitt säte för kommunens styrning och administration i och med Nacka stadshus, Elverkshuset och brandstationen. Sydost om planområdet ligger Storängen med sin villabebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården.

Nacka stadshus, beläget direkt väster om planområdet, uppfördes efter ritningar av Tord Boije år 1961. Byggnaden är uppförd i tegel med dekorativa smidesdetaljer och varierande tegelförband och fogfärgar. I takt med att verksamheten har utökats har byggnaden byggts till mot sydväst. Byggnaden är med sina välbevarade fasader ett fint exempel på det tidiga 60-talets arkitektur. Byggnadens monumentalna placering och gestaltning med strama tegelfasader representerar på ett fint sätt dåtidens förvaltningsarkitektur, som i sin tur avsågs avspeglar verksamhetens viktiga samhällsfunktioner.



Planområdet sett från söder. Stadshuset till vänster i bild och Nacka Forum till höger.

Sydväst om planområdet ligger det så kallade Elverkshuset, Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad. Byggnaden uppfördes under 1960-talets slut, även den i tidstypisk tegelarkitektur, dock i enklare utförande. Söder om planområdet, på andra sidan



Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar som färdigställdes 2007, fasaderna har färgfält i olika grå nyanser. Punkthusen är grundlagda på en lägre nivå än Värmdövägen, som mest cirka 2–3 meter lägre. Mellan Värmdövägen och husen finns en gabionmur och en markparkering för bilar. Köpcentrumet Nacka Forum, öster om planområdet, är utbyggt i flera omgångar. Den ursprungliga delen i söder öppnades 1989 och den nyare delen i norr färdigställdes omkring 2010. Mot Vikdalsvägen närmast planområdet har Nacka Forum mest tekniska funktioner, lastintag och garageinfart. Norr om planområdet ligger Tvåans fritidsgård i en träbyggnad i ett plan.



Värmdövägen med planområdet till vänster.



Vikdalsvägen med planområdet på höger sida.

Service

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

Gator och trafik

Planområdet ligger vid Forumrondellen där två av Nackas största huvudgator, Värmdövägen och Vikdalsvägen, möts. Gatorna trafikeras av flera busslinjer och trafikflödena per dygn är cirka 15 800 fordon på Värmdövägen och cirka 10 200 fordon på Vikdalsvägen. Både Vikdalsvägen och Värmdövägen har gång- och cykelbanor på båda sidor. I närheten finns även anslutningar till Värmdöleden (väg 222) samt till Kvarnholmen. Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik då många busslinjer finns inom gångavstånd och god tillgänglighet för cykel då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen. Den enda befintliga lokalgatan som berörs är del av Granitvägen i planområdets norra del, vid Tvåans fritidsgård. Inom gångavstånd planeras två nya tunnelbanestationer, cirka 300 meter till Nacka C och cirka 700 meter till Järla.

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



Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdet. Befintliga ledningar kan dock inte betjäna planerad bebyggelse utan nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att förläggas inom och i anslutning till planområdet. Nacka Energi har ett större ledningsstråk som berör planområdets sydöstra del. Söder om Värmdövägen nära cirkulationsplatsen finns även en större fördelningsstation för elnätet. I den västra delen av planområdet finns en anläggning för kommunens hantering av grus och sand till gator, anläggningen består av ett bergrum, angöringsväg samt ytor för upplag. Grushanteringen kommer upphöra och anläggningen avvecklas. Befintliga fjärrvärmceledningar finns norr om planområdet, i närheten av Griffelvägen. Ingen avfallshantering förekommer i dagsläget.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger mer än 150 meter från utpekad transportled för farligt gods och någon separat riskanalys har därför inte tagits fram med hänsyn till det. En dialog har dock förts med Södertörns Brandförsvarsförbund vilken ligger till grund för kommunens samlade bedömning av riskfrågor i denna detaljplan. Sydost om planområdet, vid Forumrondellen, låg tidigare en drivmedelsstation (Ingo). Stationen avvecklades under 2017 varefter marken sanerades, denna riskkälla inklusive dess transporter av farligt gods har därmed utgått.

Vid Alphydddevägen i Sickla finns en drivmedelsstation som har transporter av farligt gods. I dagsläget kan det inte uteslutas att det i vissa fall går transporter med farligt gods förbi planområdet via Vikdalsvägen och Värmdövägen och vidare till Sickla, trots att vägen via Lugnets trafikplats och via Sickla bro är lämpligare då den innebär en mycket kortare sträcka på lokalgatunätet. Stationen vid Alphyddan ligger på privat mark och i direkt anslutning till planerad tunnelbanestation och planerad bebyggelse. Inriktningen är därmed att stationen oundvikligen kommer att avvecklas. Tidpunkt för avveckling är dock inte fastslagen men bedöms kunna bli aktuell omkring 2020–2021. Om stationen i Alphyddan trots detta inte är avvecklad när Nya gatans bebyggelse är inflyttningsklar avser kommunen att med lokala trafikföreskrifter reglera så att eventuella farliga transporter inte tillåts på Värmdövägen öster om Sickla utan hänvisas till den lämpligare och kortare sträckan via Lugnets trafikplats.

Geoteknik och markföroringar

Marken i området är mycket kuperad med höjder mellan cirka +37 och +55 meter över nollplanet. En markteknisk undersökningsrapport och geotekniskt PM (Atkins 2015-02-17) har tagits fram för att klärlägga områdets geotekniska och miljötekniska förutsättningar. I norra, västra och södra delen består marken till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäcke på berg. I den lägre östra delen finns ett område med äldre fyllnadsmaterial med en mächtighet upp till cirka 4 meter. Sammanfattningsvis är markstabiliteten tillfredsställande och området bedöms vara lämpligt att bebygga. För att bebygga området enligt planförslaget kommer omfattande bergsschakter att krävas. I den västra delen finns ett bergrum som ska återfyllas. Eventuella risker för lokal erosion vid

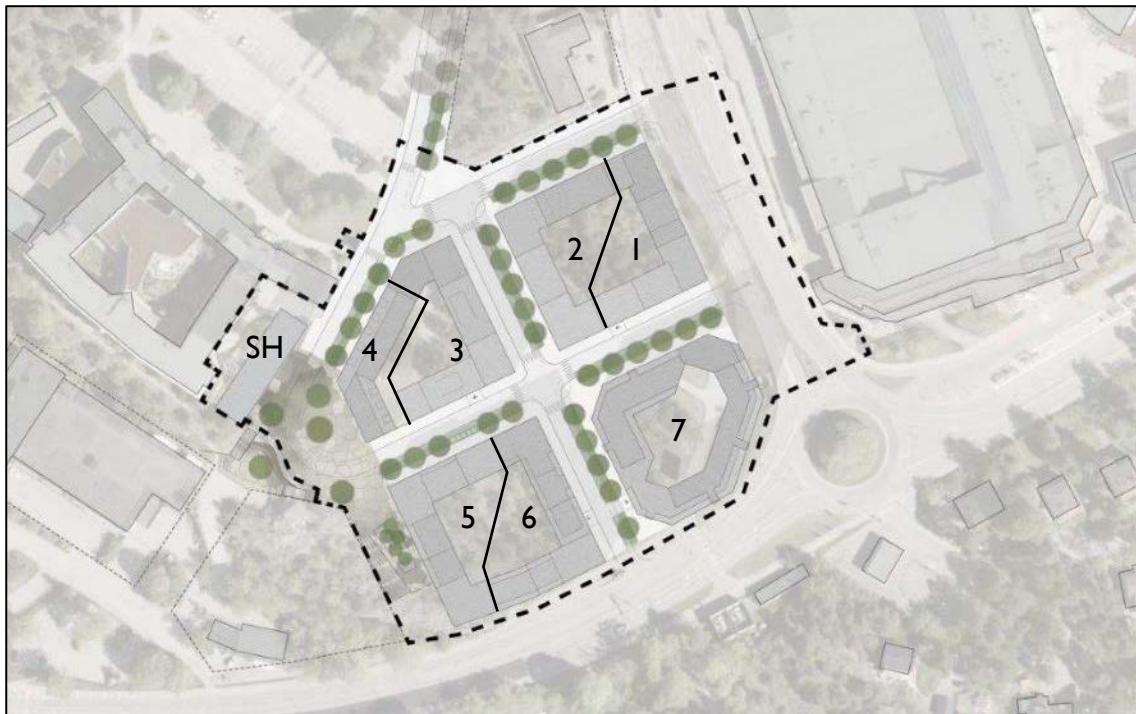


stora dagvattenflöden kommer beaktas vid dimensionering och utformning av dagvattensystemet samt vid höjdsättning av allmän plats.

Markundersökningen visar ställvis på halter av bly, aromater >C16-C35, PAH M och PAH H över nivån känslig markanvändning, KM (Naturvårdsverkets riktvärde för mark för bostadsändamål). Inga halter har påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De förhöjda halterna återfinns framför allt i fyllnadsmassorna längs med gång- och cykelvägen som går längs Viksdalsvägen och intill rondellen vid korsningen Vikdalsvägen-Värmdövägen. Förurenningen i fyllnadsmassorna har påträffats i hela jordprofilen och det är därför troligt att massorna var förorenade när de placerades där. Halter av bly och PAH H över KM har även återfunnits i vad som bedöms som naturlig jord intill gång- och cykelvägen längs Värmdövägen. Källan till de förhöjda halterna kan vara från bilar och slitage av bildäck och vägbanan från Värmdövägen som ligger strax intill. Inga förurenningar över KM har påträffats i de övriga proverna centralt i planområdet där bebyggelsen huvudsakligen planeras ligga.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Svart streckad linje visar ungefärlig avgränsning av planområdet. Angivna beteckningar utgör områdesnamn som återkommer i nedanstående beskrivningar, 1–7 samt SH=stadshus (utbyggnad)



Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar fyra tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C) samt en föreslagen byggnad invid Nacka stadshus i planområdets västra del där kontorsändamål och utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges (CKS_1), se illustrationsplanen ovan. Två mindre områden föreslås även för tekniska anläggningar i form av elnätsstationer (E_1). Planområdet bedöms inrymma cirka 600 bostäder, exakt antal är dock beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter i kvarterens bottenvåningar bedöms uppta totalt cirka 8000 kvadratmeter. De fyra bostadskvarteren ges även användningsbestämmelsen parkering (P) så att de planerade parkeringsgaragen för bilar under gårdarna kan utgöra egna enheter och därmed ges goda förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra typer av samnyttjande av parkering. Bebyggelsen följer inrikningen i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka med en tät kvartersstruktur och med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om nockhöjd, höjderna motsvarar våningsantal på mellan fem och åtta våningar för bostadskvarteren. Kvarteren är i huvudsak slutna mot gatorna för att på så vis ge tysta och privata innergårdar, vissa öppningar medges dock i form av portiker eller passager. I huvudsak ska kvarteren möta allmän plats utan förgårdsmark. Entréer till trapphus och lokaler ska vändas mot gatan och det ska eftersträvas att maximera antalet entréer i kvarterens sockelvåningar för att skapa en levande och händelserik gatumiljö.

Generellt medges inte bostadslägenheter i entréplan mot allmän plats, dels med anledning av att entréplanen i första hand ska användas för verksamhetslokaler, trapphusentréer och cykelrum med mera och dels med tanke på att förgårdsmark saknas vilket medför insyn och risk för störningar både för bostaden och för den angränsande allmänna platsen. Mot Värmdövägen och Vikdalsvägen ska det i huvudsak vara verksamhetslokaler i entréplan, detta gäller även mot lokalgatorna men där medges även inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum, portiker, garageportar och liknande. För att säkerställa lägen för verksamhetslokaler och bostadskomplement reglerar detaljplanen i stora delar att bostäder inte får anordnas på entréplan mot angränsande gata eller torg samt att verksamhetslokaler ska anordnas på entréplan mot angränsande gata eller torg (BC_1).

I två lägen, område 2 norra delen samt område 5 västra delen, tillåts dock bostäder/bokaler i entréplan vilket är ett medvetet ställningstagande i förslaget. Sådana bostäder utformas med möjlighet till direktentré och med möjlighet till utåtriktad verksamhet. I dessa lägen behöver mötet mellan privat och offentligt utformas med stor omsorg och så att insyn till bostäder inte upplevs besvärande, exempelvis genom en smal entrézon belägen inom kvartersmark.

Övergripande gestaltning

En viktig princip för huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen är att kvarterens yttre, både sockelvåning och övrig fasad, ska delas upp visuellt så att kvarteren upplevs bestå av



flera olika hus bredvid varandra, se illustrationskarta och illustrationer nedan. Inriktningen om en blandning av karaktärer och uttryck grundar sig i de ambitioner som anges i antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka och strategidokumentet Fundamenta. Bebyggelsens variation syftar till att bryta ned skalan, ge en varierad stadsbild och skapa en mångfald i stadsmiljön. Hörnkvarteret mot Forumrondellen tillåts dock bryta mot den visuella uppdelningen i olika hus och ges istället en sammanhållen gestaltning för hela kvarteret. En generell planbestämmelse införs som anger att bebyggelsens utformning ska följa principerna i illustrationerna för respektive kvarter. Till följd av områdets nivåskillnader kommer kvarteren delvis behöva byggas i suterräng och vid entréer kan det lokalt behövas mindre anpassningsåtgärder för att hantera lutningarna. Ett medvetet förhållningssätt krävs mellan gatornas lutningar och trappning av bebyggelsen.

Sockelvåningarnas gestaltning

I detaljplanen införs en planbestämmelse om utformning av sockelvåningar för att säkerställa kvaliteten vad gäller utformning, material och detaljering med mera. En detaljplan kan och bör inte reglera exakt utformning av sockelvåningar och andra detaljer, men i och med den aktuella planbestämmelsen ges möjligheter att i bygglovskedet följa upp ambitionerna och säkerställa en god gestaltning så att stadsmiljön blir detaljrik och varierande. Bestämmelsen anger att sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö.

Mot Värmdövägen, Vikdalsvägen och torg ska kvarterens entréplan innehålla lokaler för verksamheter och där ska hela eller delar av sockelvåningens fasadmarkering vara extra hög, 1,5–2 våningar, med tanke på de storskaliga stadsrummen. Även mot de inre lokalgatorna ska entréplanen mot gata i huvudsak innehålla verksamhetslokaler, men där medges ett större inslag av bostadskomplement i form av trapphusentréer, cykelrum och liknande. Bestämmelsen om sockelvåningarnas utformning gäller även mot lokalgatorna men i dessa delar krävs dock inte en förhöjd sockelmarkering.



Exempel på förhöjd markering av sockelvåning mot huvudgata, område 5 och 1 Bild: Arkitema och Kirsh + Dereka Arkitekter



Utskjutande byggnadsdelar

Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, de får dock inte hänga ut mer än 1 meter från kvartersgräns mot allmän plats GATA. Mot allmän plats TORG får dock balkonger hänga ut upp till 1,5 meter från kvartersgräns. Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får inte hänga ut över körbana och inte hänga närmare marken än 3,5 meter. Fasaderna mot Vikdalsvägen och Värmdövägen ska gestaltas med få utskjutande element. Mot huvudgatorna ska eventuella utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar bindas samman så att de upplevs som inbyggda, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna för respektive delområde. Fritt utkragande balkonger mot lokalgator ska ha en öppen karaktär och får inte glasas in helt, eventuella delvisa inglasningar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och ska utföras utan vertikala profiler.



Exempel på utkragande balkonger mot huvudgata där fronterna binds ihop till en ytter fasad så att de upplevs inbyggda, område 1. Samt exempel på ett helt fasadparti som kragar ut över trottoar mot huvudgata vilket ger en stram karaktär samtidigt som fasadlivet tillåts variera. *Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Scheinwiller Svensson Arkitektkontor*

Övriga utformningsbestämmelser

Inom detaljplanen ska vissa delar av bebyggelsen utföras med en viss utformning avseende indragna våningar respektive taklutningar och liknande. Detta regleras med utformningsbestämmelserna f₁-f₆.

Område 1 och 2

Det nordöstra kvarteret gränsar mot Vikdalsvägen och planeras inrymma cirka 180 bostäder samt cirka 1500 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 6–8 våningar med parkering i garage under gård. Våningsantalet är lägst i sydväst och högst i nordost för att öka solljuset in till gården. Taken inom kvarteren utformas med plats för gemensamma terrasser, solceller samt vegetationsinslag.



Möjlig utformning av område 1 sett från östra sidan av Vikdalsvägen. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter



Möjlig utformning av nordvästra hörnet i område 2 sett från lokalgata. Bild: Urban Design

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (lokalgata) Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter och Urban Design



Fasad mot öster, Vikdalsvägen (huvudgata) Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) *Bild: Urban Design och Kirsh + Dereka Arkitekter*



Fasad mot väster (lokalgata) *Bild: Urban Design*

Område 3 och 4

Det nordvästra kvarteret har en trekantig planform och är beläget närmast Nacka stadshus och i angränsning till den planerade stadsparken. Kvarteret bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 750 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Detaljplanen medger bebyggelse i 5–8 våningar med parkering i garage under gård. Taken utformas med olika lutningar i kombination med takkupor, terrasser och vegetationstak.



Möjlig utformning av det sydöstra hörnet i område 3 sett från lokalgata. *Bild: ÅWL arkitekter*



Möjlig utformning av område 4 sett från angränsande allmän plats. Bild: Rotstein arkitekter

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr och väster (mot lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter och Rotstein arkitekter



Fasad mot öster (lokalgata) Bild: ÅWL arkitekter



Fasad mot söder (lokalgata) Bild: Rotstein arkitekter och ÅWL arkitekter



Fasader mot sydväst (lokalgata och torg) Bild: Rotstein arkitekter

Område 5 och 6

Det sydvästra kvarteret gränsar till Värmdövägen och bedöms kunna innehålla cirka 150 bostäder och cirka 1300 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–7 våningar med parkering i garage under gård. Kvarteret tar upp stora nivåskillnader och har en trappa på västra sidan. Höjden på kvarterets takfot varierar genom olika indrag av översta våningar och inslag av mindre takkupor. I norra delen inryms en mini-återvinningscentral (mini-ÅVC).



Område 5 sett från angränsande allmän plats. Bild: Arkitema



Område 6 med Värmdövägen till vänster i bild och lokalgata till höger. Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot norr (lokalgata) *Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor och Arkitema*



Fasad mot öster (lokalgata) *Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor*



Fasad mot söder, Värmdövägen (huvudgata)
Bild: Arkitema och Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Fasad mot väster (trappgata) *Bild: Arkitema*

Område 7

Det sydöstra kvarteret gränsar till cirkulationsplatsen där Värmdövägen och Vikdalsvägen möts. Kvarteret kommer därmed bli väl synligt för de som rör sig längs dessa stråk. Kvarteret bedöms kunna innehålla mellan cirka 140 bostäder och cirka 2000 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger bebyggelse i 6–8 våningar med



parkering i garage under gård. Föreslagen gestaltning skiljer sig från de övriga kvarterens mångfald av uttryck och ger istället ett stort och tydligt grepp mot cirkulationsplatsen och utgör ett igenkänt landmärke. Bebyggelsen ges en gemensam utformning runt hela kvarteret som byts av med accentuerade trapphus mot gata. Kvarterets avskurna hörn skapar små platser som kompletterar övriga offentliga rum.



Möjlig utformning av område 7 sett från cirkulationsplatsen. Bild: VERA arkitekter



Möjlig utformning av område 7 sett från Vikdalsvägen. Bild: VERA arkitekter

Föreslagen fasadgestaltning



Fasad mot cirkulationsplatsen och huvudgatorna Bild: VERA arkitekter



Fasad mot väster (lokalgata) Bild: VERA arkitekter



Fasad mot norr (lokalgata) Bild: VERA arkitekter

Byggnad vid stadshuset

Längst västerut i planområdet medges en ny byggnad vid stadshuset. Byggnaden avses inrymma kontor samt utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet (CKS₁). Detaljplanen medger en volym motsvarande 3 våningar. Byggnaden utförs i souterräng för att kunna ta upp och ta hand om de stora nivåskillnaderna som uppstår mellan gatan och stadshusets nivå.

Stadshusets kulturhistoriska värden får inte förvanskas. Tillbyggnaden ska därför till sin volym och gestaltning förhålla sig till befintliga arkitektoniska värden samt medvetet förhålla sig till mötet mellan administrationsbyggnadernas och bostadsbebyggelsens karaktärer. Byggnaden bör gestaltas med ett annat uttryck än angränsande bostadskvarter. I den södra delen av byggrätten införs ett reservat för ett allmänt gångstråk, administrativ bestämmelse x (x-område), vilket medför att byggnadens hörn kan behöva anpassas i entréplan.



Illustrationer av möjlig byggnadsvolym i angränsning till stadshuset. Bild: Marge Arkitekter

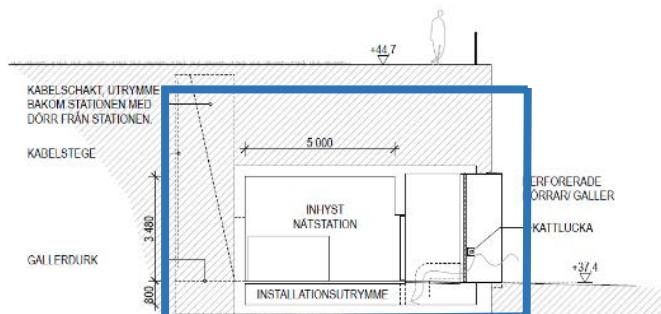


Mindre byggnader på bostadsgårdar

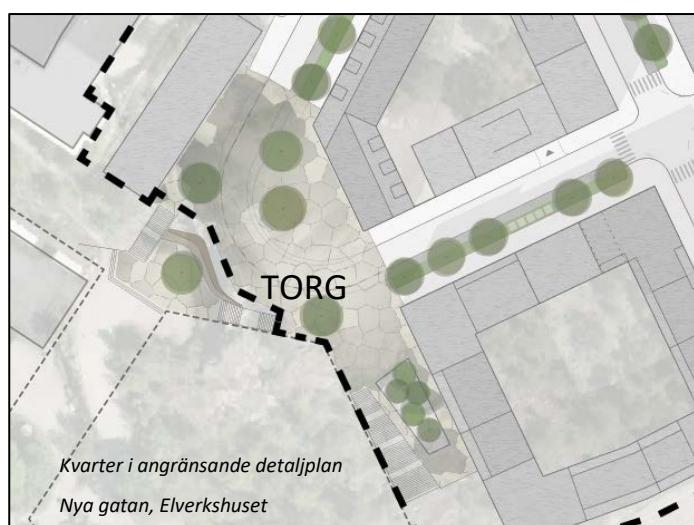
På kvarterens bostadsgårdar medges, genom planbestämmelsen e₁, att mindre byggnader såsom växthus, förråd eller skärmtak och liknande får uppföras utöver angiven nockhöjd. Sådana byggnader eller skärmtak får uppta sammanlagt högst 20 kvadratmeter per gård och uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter mätt från gårdsnivån.

Torg

I planområdets sydvästra del regleras användningen som allmän plats TORG. På platsen för torget sammanstrålar fem olika riktningar, två gator, två trappstråk och ett parkstråk, vilket ger goda förutsättningar för en levande plats. Platsen planeras bli omgiven av bebyggelse och hela torgytan ges en gemensam karaktär med en sammanhållen gestaltning med trappor och trädplantering. I den norra delen av torget tillåts fordonstrafik, men biltrafik ska ske på de gåendes villkor inom ett så kallat gångfartsområde eller ”shared space”. Sydost och sydväst från torget är höjdskillnaderna så pass stora att trappor krävs för att hantera nivåerna. Mot sydost föreslås en trappa ned mot Värmdövägen där en del av trappan får underbyggas för att inrymma en elnätsstation TORG (E₁). Avsikten är att användningen torg och E₁ även ska möjliggöra anläggande av en allmän hiss ifall det blir aktuellt.



Principsektion för området TORG (E₁) där torgytan får underbyggas för att inrymma en elnätsstation. Blå linje visar principiell avgränsning för kvartersmark (E₁). Bild: Urban Design



Illustrationsplan med utsnitt över torget.

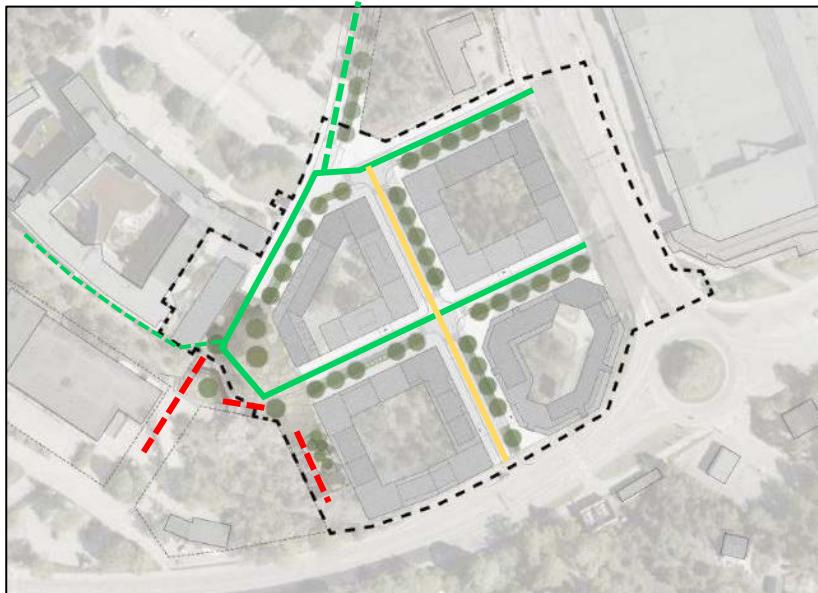


Illustration över område 4 med torget i förgrunden. Bild: Rotstein arkitekter

Mark och växtlighet

Planområdet är kraftigt kuperat, vilket medför att omfattande bergschakt krävs för att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget. De stora markarbetena behövs för att jämma ut terrängen så att godtagbar tillgänglighet uppnås och så att ledningar och avrinning fungerar. I princip kommer alla nivåer förändras, med störst förändring i söder mot Värmdövägen där det idag finns höga bergsskärningar. För att utreda terrängens förutsättningar och behovet av markarbeten har en förstudie för allmän plats tagits fram. Det har varit ett mål att kunna integrera ny bebyggelse och nya gator med omgivningen vilket har påverkat höjdsättningen. Höjdskillnaderna inom området är dock så pass stora att en av de nord-sydliga lokalgatorna får en lutning på 7-8 % och därmed inte uppnår full tillgänglighet (5%). Två gator/stråk i sydväst, varav den ena ligger direkt utanför planområdet, blir så pass branta att trappor och terrasser krävs. Tillgängligheten för fordon och fotgängare som inte kan använda trappor har hanterats genom att alternativa vägval kan tillgodoses, bland annat längs huvudgatorna. Se bilden nedan som beskriver tillgängligheten inom allmän plats.

Mot nordväst, i anslutning till planområdet, planeras en större park (stadspark) där befintlig mark delvis ligger på en högre nivå än de planerade lokalgatorna. Höjdskillnaderna mot parken ska tas om hand genom anläggande av trappor och terrasser. Utformningen av gatan längs med den framtida stadsparken ska ske med hänsyn till befintlig vegetation utanför planområdet. Nivåskillnader som kan uppkomma studeras i samband med planeringen av parken.



Gröna stråk uppfyller tillgänglighetskraven, gult stråk är något för brant för att klara full tillgänglighet, röda markeringar visar det krävs trappor.

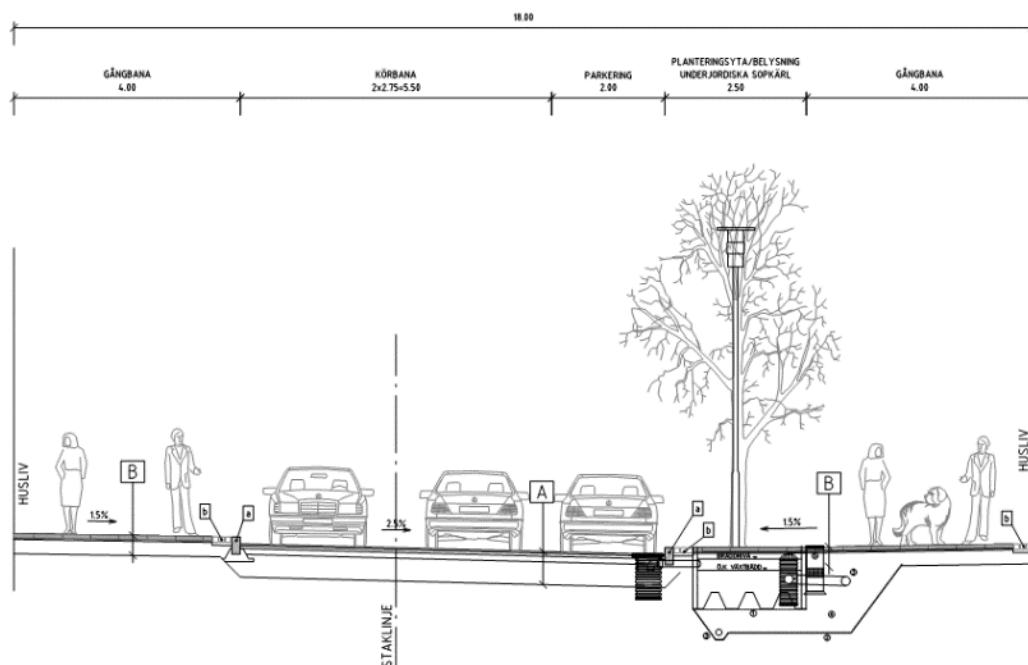
Inga befintliga träd inom planområdet kommer kunna sparas eftersom stora markförändringar kommer ske. I samband med utbyggnaden kommer nya träd med regnbäddar att placeras ut längs gator och platser. I planområdets västra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter en promenadväg med befintlig vegetation. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg. Gångstråket ansluter till planområdet genom ett område med administrativ bestämmelse x (x-område), område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,5 meter.

Innergårdarna på kvartersmark ska utformas så att växtlighet och större träd möjliggörs, en planbestämmelse införs på bostadsgårdarna som reglerar jorddjupet ovanpå parkeringssgaragens takbjälklag samt avsikten med en planterad och grön gårdsmiljö (b₁). Nacka kommun har tagit fram en så kallad grönytefaktor som är ett lämpligt verktyg för att hantera grönska på kvartersmark samt för att gynna vistelse och rekreation, biologisk mångfald, dagvattenhantering vind och luftföroreningar.

Gator och trafik

Det övergripande trafiknätet med Värmdövägen och Vikdalsvägen kommer fortsätta fungera som idag, dock kommer utformning, gestaltning och antal korsningar att ändras framöver när gatorna blir fler och ska göras mer stadsmässiga. Planområdet angörs från omgivande gator, lokalgatorna inom området kommer vara dubbeldiktade med cykeltrafik i blandtrafik. Ingen busstrafik kommer att gå på lokalgatorna. Lokalgatorna utformas med en sektion om 18 meters bredd för att rymma både angöring, trädplantering med regnbäddar för dagvattenhantering samt för att ge goda solljusförhållanden. Typsektionen nedan innehåller trottoar om 4 meter, körbana 5,5 meter, parkering/angöring 2 meter, träd och

skelettjordar för dagvattenhantering 2,5 meter samt trottoar 4 meter. Detta är utgångspunkten för lokalgatorna inom detaljplanen. Exakt hur anslutningarna från lokalgatorna till huvudgatorna ska fungera rent trafikmässigt regleras inte i detaljplanen. Trafikflöden, närheten till cirkulationsplatsen samt tätheten mellan korsningarna medför dock att begränsningar för vänstersväng till och från huvudgatorna krävs i två av tre anslutningar mot huvudgatorna. Anslutningen mot Vikdalsvägen längst norrut i planområdet är lämplig för alla svängriktningar och beräknad belastning i denna korsning bedöms inte påverka det större trafiksystemet negativt. Denna typ av reglering av vänstersväng är vanlig i tät stadsbebyggelse och är en konsekvens av att tillgodose framkomlighetsbehovet på huvudgatorna samtidigt som kvarteren kan vara relativt små med tätt mellan korsningarna. På sikt kan lokalgatornas stråk förlängas vidare norrut vilket illustreras av streckade linjer på plankarta och illustrationsplan.



Typsektion lokalgata 18 meter, med trädplantering och angöringszon Bild: SWEKO

Värmdövägen och Vikdalsvägen är huvudgator som binder samman flera stadsdelar och har tidvis stora flöden och tät busstrafik. Gatornas funktioner och utformning kommer att ses över i ett större sammanhang och karaktären kommer ändras från en bildominerad miljö till att bli stadsgator där trafikslagen prioriteras annorlunda och där impedimentytor minimeras. Beroende på förutsättningarna i ett större område kommer inte huvudgatorna kunna ha en konsekvent bredd i hela sina sträckningar, en inriktning är dock att på sikt uppnå 30-32 meters bredd där det finns förutsättningar för det. Denna detaljplan omfattar endast delar av huvudgatorna. En remsa om 3 meter av Värmdövägen planläggs som gata för att säkerställa ett genomförande i planområdets södra del. Vikdalsvägen planläggs i detaljplanen till en bredd om 28 meter mätt från bostadskvarteren i detaljplanen. Vikdalsvägens utbredning är dock bredare redan idag, upp mot 32 meter är kommunal mark, gällande plan



DP 133 kommer tills vidare fortsätta gälla mellan denna detaljplan och Nacka Forum. Den exakta avgränsningen för de sista 4 metrarna som behövs avgörs bärst i den framtida detaljplanen för bostadsbebyggelse vid Nacka Forums västra sida. Övriga delar av Värmdövägen, Vikdalsvägen och Forumrondellen planläggs i kommande detaljplaner då exakta gränsdragningar fastställas mot bland annat närliggande fastigheter i söder. I övrigt föreslås gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen tas bort och ersättas av en passage i samma plan som gatan, därfor planläggs tunneln som gata och befintlig detaljplan släcks ut i denna del. I gällande plan för del av Vikdalsvägen, stadsplan 353 (S353), medges en gångbro över Vikdalsvägen. Denna gångbro har inte genomförts och det finns inte heller några planer på ett förverkligande, i berörd del släcks denna möjlighet ut och ersättas av användningen gata.

Parkering

Längs lokalgatorna kommer det finnas allmänna parkeringsplatser för bilar samt ett antal angöringszoner längs trottoarerna, cirka 30 parkeringsplatser bedöms rymmas. Parkeringsplatserna kommer tidsregleras och avgiftsbeläggas på lämpligt sätt så att ett effektivt utnyttjande säkerställs. Bebyggelsens eget parkeringsbehov, där även platser för besökare och för personal i eventuella lokaler medräknas, ska lösas helt i garage inom kvartersmark. Infart till parkeringsgarage sker i de lägen som redovisas i illustrationsplanen.

Antalet parkeringsplatser för bostäder 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.

De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovshandlingar. Detaljplanen hindrar inte att en byggaktör väger upp visst parkeringsunderskott genom att långsiktigt säkerställa platser i närliggande kvarter. Även parkeringsplatser för verksamheter, 15 bilparkeringsplatser/1000 kvadratmeter, ska tillgodoses. För cykelparkeringsbehovet för bostäder ska kommunens riktlinjer tillämpas. Cykelparkeringsarna ska vara av god kvalité, cykelrum ska vara lätt nåbara och ha automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter exempelvis fast cykelpump och minst 50% av cykelparkeringsarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Cykelparkering ska prioriteras extra inom planområdet. På allmän plats avses cykelställ placeras ut med jämn mellanrum, främst i anslutning till platsbildningar, entréer och andra målpunkter. Bebyggelsens behov av cykelplatser, där även besöksplatser medräknas, ska tillgodoses inom kvartersmark. Det ska finnas möjlighet att iordningsställa upp till cirka 4 cykelplatser per lägenhet. Det är av stor vikt att cykelplatserna ordnas och sprids ut så att de verkligen blir användarvänliga och kan möta olika slags behov, både för de som cyklar ofta och för de som cyklar mer sällan. Inrikningen är att minst hälften av cykelplatserna ska



placeras så att de är mycket lättåtkomliga exempelvis i lokal i direkt anslutning till gatan, i direkt anslutning till trapphusentréer eller på bostadsgård. Där cykelparkering planeras på bostadsgård bör vissa platser med regnskydd anläggas.

Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Gårdarna ska vara planterade och ha en grön karaktär. Gårdsnivån ska vara uppbyggd med ett jordlager om minst 0,8 meter för att säkerställa vegetation och möjligheter att tillgodose viss dagvattenfördjöning. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. I den framtida stadsparken, i direkt angränsning till planområdet, planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet samt förutsättningar för biologisk mångfald.

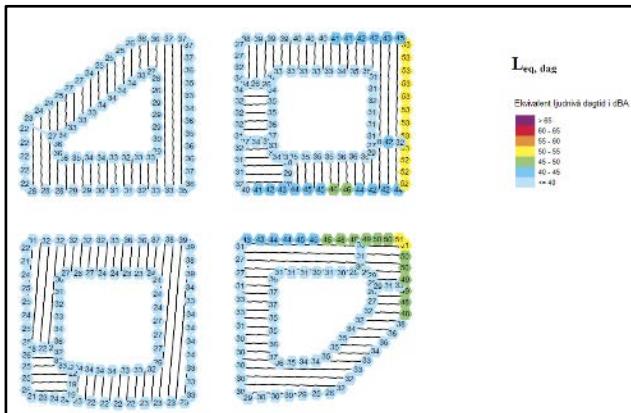
Buller

I planarbetet har hänsyn tagits till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft under 2015 samt de ändringar i förordningen som trädde i kraft den 1 juli 2017. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller och trafikbullersituationen har utretts (*Structor 2016-06-23*). Två bullrande verksamheter har identifierats i planområdets närhet, stadshuset i nordväst och Nacka Forum i öster. Vid Nacka stadshus utfördes en inventering av möjliga bullerkällor på byggnaden och installationer i drift bedömdes inte ge upphov till ljudnivåer över riktvärdena för verksamhetsbuller. Nacka Forums bullerkällor utgörs av godsmottagning och ventilationsinstallationer i form av fläktar.

Den ekvivalenta ljudnivån dagtid (06.00-18.00) för verksamhetsbuller från Nacka Forum uppgår till som mest 53 dBA och kvällstid (18.00-22.00) och helger till 50 dBA för fasader som vetter mot Nacka Forum. För cirka 85 % av byggnadskropparna innehålls riktvärden enligt zon A. Det innebär att dessa lägenheter kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. För cirka 15 % av byggnadskropparna (de som vetter mot Vikdalsvägen) kan riktvärden enligt zon B innehållas om lägenheterna planeras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida om 45 dBA ekvivalent ljudnivå.



Verksamhetsbuller från ventilationen på Nacka Forum. Vikdalsvägen och Nacka Forum till höger. Ljusblå <40 dBA, mörkblå=40-45 dBA, grön=45-50 dBA och gul=50-55 dBA. Bild: Structor



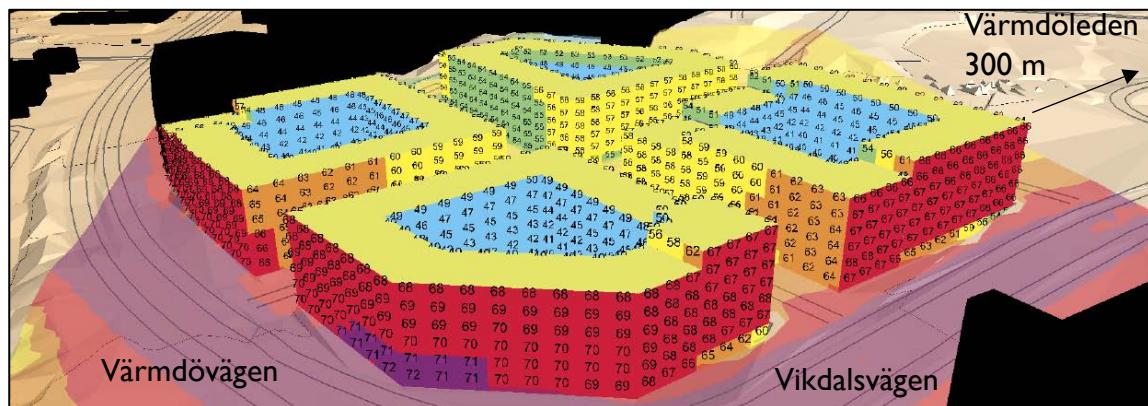
Verksamhetsbuller. Zon A gröna ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer. Zon B blå ytor, bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns.

Trafikbuller

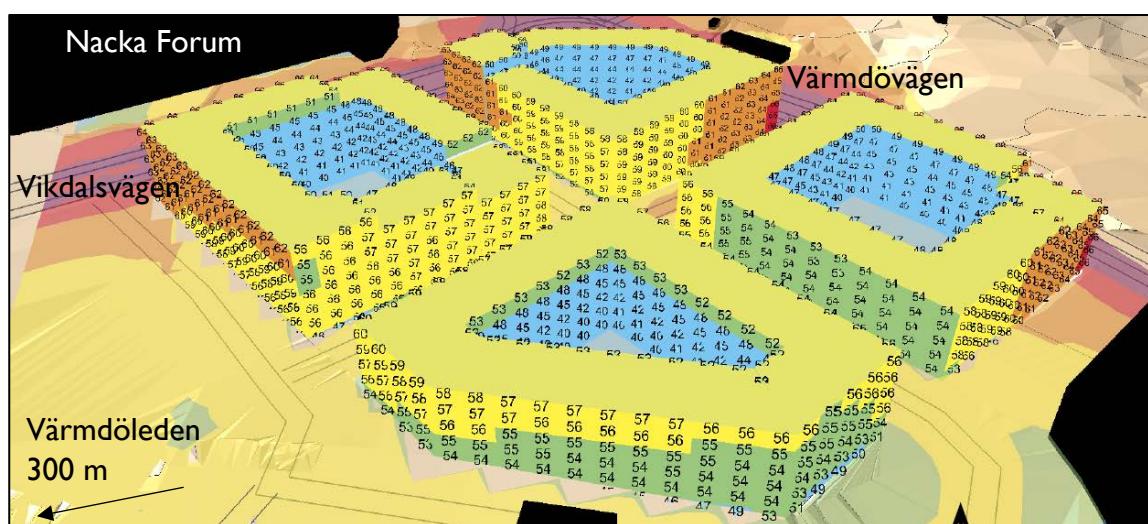
Trafikbuller alstras främst från Vikdalsvägen (17 000 fordon/åmd 2030) och Värmdövägen (25 000 frd/åmd 2030). Utredningen (Structor 2016-06-23) har också undersökt påverkan från kommande lokalgator samt Värmdöleden (85 000 frd/åmd 2030), Griffelvägen (12 000 frd/åmd 2030) och Granitvägen (1000 frd/åmd 2030). För cirka 50 % av bebyggelsen innehålls riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå där lägenheter kan planeras utan krav på hänsyn till ljuddämpad sida. För cirka 20 % av bebyggelsen klaras mellan 60 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå, där kan mindre lägenheter (<35 m²) planeras enkelsidigt mot gata medan större lägenheter (>35 m²) kräver tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. För cirka 30 % av bebyggelsen överstigs 65 dBA ekvivalent ljudnivå, där klaras undantaget i förordningen om trafikbuller vid bostäder om lägenheterna planeras så att de får tillgång till ljuddämpad sida som klarar 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Sammantaget

innebär ovanstående att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder kan följas om planlösningen anpassas, dock med hjälp av undantagen med ljuddämpad sida.

Vid Vikdalsvägen finns idag en busshållplats på samma sida som de aktuella kvarteren (vid nordöstra kvarterets norra hörn). Om nya busshållplatser anläggs i framtiden är det sannolikt att de hamnar i närheten av befintligt läge eller längre norrut. Busshållplatser medför höjda bullernivåer när bussarna accelererar och även i form av lågfrekvent buller. För att säkerställa en acceptabel ljudnivå i de bostäder som ligger närmast busshållplatsen skrivs det i planbestämmelserna in en hänvisning till detta avsnitt om buller för att förtydliga att hänsyn kan behöva tas till lågfrekvent buller i de delar som är i närheten av busshållplatsen. För att klara bestämmelsen kan extra bullerdämpande åtgärder behövas i form av exempelvis fönster och fasad med bättre ljudisolering.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, trafikbuller från Värmdövägen, Vikdalsvägen och lokalgator. Fler illustrationer finns i bullerutredningen från Structor (2016-06-23). Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, trafikbuller från Värmdöleden (cirka 300 meter norr om planområdet), Vikdalsvägen, Värmdövägen, Griffelvägen och lokalgator. Blå<50 dBA, grön=50-55 dBA, gul=55-60 dBA, orange 60-65 dBA, röd=65-70 dBA och lila>70 dBA.



Blå ytor (högst bullernivåer, över 65 dBA): Undantaget i förordningen för trafikbuller innehålls genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida (55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid).

Orangea ytor (bullernivåer mellan 60-65 dBA): Riktvärdena klaras genom att små lägenheter byggs (< 35 m²), eller att hälften av bostadsrummen får tillgång till en ljuddämpad sida.

Gröna ytor (lägst bullernivåer, under 60 dBA): Riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Redovisningen i bilden ovan är schematisk och visar inte de skillnader som finns i beräknade bullernivåer för olika våningsplan. Förslag på planlösningar har utformats av de byggaktörer som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Utformningen har utgått ifrån att kunna följa gällande riktvärden för trafikbuller. Genomgående lägenheter, små lägenheter på under 35 m² och fasadutformning gör att riktvärdena kan följas trots ett delvis bullerutsatt läge. Se även underlagen *Miljöredovisning och Trafikbullerbilaga, planlösningar och kompletterande utredning (2017-04-25)*.

Planbestämmelser buller - störningsskydd

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

Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadshygnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 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 kl 06.00 - 22.00.



Utifrån förutsättningarna kring verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs en planbestämmelse som hänvisar till följande stycken om verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- *samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadshygnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid.*
- *samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadshygnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg.*
- *samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frifältsvärde) vid bostadshygnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå nattetid.*
- *om buller från yttre installationer överstiger 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00- 06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dB(A) på ljuddämpad sida.*
- *på ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.*

Lågfrekvent buller

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

- *Fasad 10 meter före och 20 meter efter buss hållplats ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dB(A) maximal ljudnivå*

Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från Vikdalsvägen, Värmdövägen samt lokalgatunätet undantaget lokalgatan i nordvästlig-sydostlig riktning. Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra tillgänglig gata via innergård eller garage och hiss kommer dock vara möjligt. Handikappplatser ska reserveras i parkeringsgaragen i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till allmänna ytor och torgbildningar inom området kommer att vara möjlig, ibland kan det dock krävas en mindre omväg inom lokalgatunätet eftersom vissa platser och gator endast förbinds med trappor.



Teknisk försörjning

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco 2016-05-25) som redovisar att föroreningsbelastningen kan minskas om dagvattnet från gator och torg omhändertas med infiltration i växtbäddar och genom att planteringar och grönytor anläggs på gårdarna. Dock finns det behov av att rena dagvattnet ytterligare eftersom de ursprungliga nivåerna inte uppnås trots åtgärderna vilket skulle innebära en ytterligare belastning på Järlasjön. Dagvattnet behöver därför renas ytterligare utanför planområdet. Strax söder om planområdet finns en lägpunkt i ett parkområde som har studerats som lämpligt läge för en damm för rening, ytan är tillräckligt stor och i övrigt lämplig för att klara kravet på att inte öka belastningen på recipienten. Projektering av dammen har startat och slutförs i samband med projekteringen av övriga allmänna anläggningar. Medel avsätts i projektet inför genomförandet. Att den är genomförbar framgår av systemhandling (WRS 2017-10-10).

För att åstadkomma minskad belastning på Järlasjön, och därmed även minskad belastning på vattenförekomsten Sicklasjön, har kommunen låtit utreda lämpliga reningsanläggningar i avrinningsområdet i samband med den större VA-utredning som tagits fram för Nacka stad. I utredningen föreslås 6 större anläggningar inom Nacka stad för rening som tillsammans med LOD på gator och allmän plats nästan halverar fosforbelastning för Järlasjön. När även LOD på kvartersmark genomförs inom avrinningsområdet, vilket kommer att ske i enlighet med kommunens riklinjer, planbestämmelser och de avtal som tecknas vid exploatering, minskar belastningen ytterligare.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Då markanvändningen inom planområdet föreslås ändras på ett markant sätt och förändras till en tätbebyggd stadsmiljö behöver påverkan från klimatet beaktas och framtida klimatförändringar behöver vägas in i bedömningen.

Projektets egen klimatpåverkan kan delas upp i byggskede och framtida användning. Under byggskedet kommer stora markarbeten krävas för att förbereda marken för bebyggelse och infrastruktur. Markarbeten med stora bergsskärningar samt uppförandet av själva kvarteren är energikrävande verksamheter och projektets initiala klimatpåverkan avgörs till stor del av de val som görs under byggskedet gällande energislag, transporter och materialval. Eftersom planförslaget innebär att ett befintligt skogsparti ersätts med bebyggelse påverkas miljön som helhet samt även lokalklimatet då större områden blir hårdgjorda.

Efter byggskedet avgörs klimatpåverkan till stor del av vilken energiförbrukning bebyggelsen får samt av vilka val de framtida invånarna gör när det gäller transporter och



val av livsmedel med mera. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och avståndet till bussar och framtida tunnelbana är mycket kort.

Översvämnings och erosion

Planområdet är beläget inom ett mycket kuperat område och områdets höjdsättning bestäms så att inga instängda områden bildas samt så att avledning av ett 100-årsregn med klimatfaktor kan ske på ett säkert sätt. Avledningen av skyfall utanför planområdet kommer ske ytligt via Värmdövägen mot recipienten.

Marken inom planområdet består till största delen av fast berg samt jord- och fyllnadsmassor närmast Forumrondellen. Sammantaget bedöms risken vara låg för erosion eller skred vid skyfall. Planområdet är beläget mellan 35 och 50 meter över havet och påverkas inte på annat sätt av prognostiserade havsnivåhöjningar.

Luftkvalitet

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Luftväxlingen på Vikdalsvägen kommer att bibehållas i och med att husen enligt planen ska läggas med öppningar mellan kvarteren.

Markföroringar

En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges. Se även avsnittet om geoteknik och markföroringar under avsnitt 2, förutsättningar.

Elektromagnetiska fält

Strax söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, ligger en fördelningsstation för Nacka Energis elnät. Det är en större anläggning som behöver beaktas vid planering. Inom planområdet föreslås två elnätsstationer (E₁), invid stadshuset och i söder mot Värmdövägen. Vid stadshuset föreslås stationen bli friliggande, dock motfylld och inpassad i terrängen. Den södra stationen föreslås ligga vägg i vägg med kvartersbebyggelsen och under torgnivån. Magnetfält från anläggningarna bedöms inte kräva särskild reglering i detaljplanen.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshantering, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet/kvarter, i första hand genom maskinell hämtning. Från hushållen hämtas mat- och restavfall. För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) inom norra delen av delområde 5. Förfäckningar och tidningar kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini-ÅVC:n. För verksamhetens behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras.



Viktiga faktorer vid avfallshantering är avståndet mellan behållare och uppställningsplats för sopbil samt avståndet mellan bostadsentré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen. En inriktning i projektet är att använda ett system för mobil sopsug för hushållsavfallet.

Hållbarhet

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

Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

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

Energieffektivt och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningarna ställs bland annat krav på att exploateren ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Inom planområdet kommer även vissa byggnader utföras som så kallad Miljöbyggnad silver trots att det inte varit ett krav i markanvisningen. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Hållbar avfallshantering

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

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. För målet



nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploaterören är genomförd, att projektet innehåller att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl samt att projektet innehåller att delar av området har marksanerats.

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

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas innehålla betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en miljöredovisning som underlag.

Sociala konsekvenser och trygghet

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bebyggelsens bottenvåningar. Många människor på liten yta med närbild till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Kvarteren i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Även om inte lägenhetsstorlekarna styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud men även på förutsättningar som buller och vädersteck med mera. Det nordöstra kvarteret är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt. Där finns tankar på att delvis inrymma seniorbostäder med aktivitetslokaler i bottenvåningen vilket kan ge en mångfald och fler sociala kvalitéer till området.

Rekrektion

När dagens naturmark försvinner minskar möjligheten för naturanknuten motion och rekreation inom området. Idag nyttjas dock inte området för dessa ändamål i så stor utsträckning, bland annat beroende på att området i stora delar är otillgängligt. Det kan betonas att motion och rekreation även kan tillgodoses i en bebyggd miljö. Möjligheterna för lek, rekreation och andra aktiviteter i närbilden kommer att bli mycket goda när den nya stadsparken blir anlagts intill planområdet.



Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är idag begränsad, dels på grund av de stora trafikflödena på Värmdövägen och Vikdalsvägen där gång- och cykeltunnel samt signalreglerat övergångsställe finns, och dels på grund av de stora nivåskillnaderna mot söder och väster. Inom befintlig naturmark finns en brant gång- och cykelväg som inte klarar tillgänglighetskraven. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På två gator/stråk är dock lutningarna så kraftiga att trappor och terrasser krävs, och en gata får lutningen 7-8%. Full tillgänglighet är därmed inte möjlig överallt. För boende inom området kommer dock tillgängligheten kunna lösas genom innergårdar samt via garage och hiss. Konsekvenser för övriga medborgare blir att de kan behöva ta omvägar för att nå vissa målpunkter inom planområdet.

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen uppskattas till cirka 600 bostäder i flerbostadshus och ett antal lokaler för verksamheter i markplan. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen kan uppskattningsvis komma att uppgå till mellan 1000 och 1200 fordon per dygn.

Trafikmängderna är dock väldigt osäkra eftersom läget är så centralt och nära kollektivtrafik vilket uppmuntrar till annat resande än med bil. Denna trafik kommer att färdas på de nya lokalgatorna vilka ansluts via nya korsningar till Värmdövägen respektive Vikdalsvägen. Garageinfarter inom området placeras mot lokalgatorna, men i närheten av huvudgatorna där så är möjligt för att undvika onödigt långa körvägar. För att minimera störningar på Värmdövägen och Vikdalsvägen behöver vänstersvängande fordonsrörelser undvikas i två av de tre nya korsningarna. Den norra korsningen med Vikdalsvägen föreslås utformas för alla svängrörelser och belastningen i korsningen bedöms inte påverka övrigt trafiksystem negativt. Dessa typer av trafikfrågor prövas dock inte i detaljplanen utan är en fortsatt fråga för projektering och trafikreglering.

De lokala gatorna kommer att utformas med parkeringsfickor och lastplatser. På lokalgatorna kommer det finnas trottoarer på båda sidor utmed lokalgatorna och cykeltrafik sker på körbanan i blandtrafik.

Buller

Detaljplanen ligger i en delvis bullerstörd stadsmiljö med trafikbuller, busshållplatser och verksamhetsbuller från ventilation och transporter vid Nacka Forum. Utredning och planlösningar visar att en godtagbar ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av anpassade planlösningar. Beroende på slutligt val av planlösning kan det i vissa fall bli aktuellt med lokala tekniska lösningar.

Kulturmiljö och landskapsbild

Järlahöjden utgör en del av den för Nacka karaktäristiska urbergsplatån. Området är idag synligt från flera håll och kulturlandskapets förutsättningar, där Järlahöjdens södra delar sluttar ner mot Värmdövägen och sprickdalen, kan avläsas tydligt. Urbergets läge och formation har haft en avgörande betydelse för stadsbildens historiska framväxt för såväl



placering av byggnader som anläggande av vägar. De avverkningar och framförallt de bergsschakningar som planförslaget innebär medför negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden då den historiska och topografiska avlösbarheten påverkas negativt. Idag ligger Nacka stadshus monumentalt och fritt placerat på Järlahöjden. Stadshusets stadsbildsmässiga och monumentalna placering kan påverkas av att ny bebyggelse placeras i anslutning till de södra fasaderna.

I anslutning till planområdet ligger villasamhället Storängen som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården. Villasamhällets norra del, mot Värmdövägen påverkas sekundärt. Framförallt är det upplevelsevärden som påverkas till följd av buller och förtätning med hög bebyggelse som står i kontrast till det småskaliga villasamhället. Närområdet är dock trafikerat och präglas av storskalig bebyggelse redan idag varför påverkan bedöms vara marginell. Detaljplaneförslaget innebär inte påtaglig skada på riksintresset.

Natur

Den biologiska mångfalden i området är stor med många identifierade naturvärden, (Pro Natura, 2013, område 13). Skogen domineras av äldre tallskog och i mindre delar blandskog med ek, klippal och björk. Det gamla tallbeståndet bedöms ha nyckelbiotopklass till följd av trädens höga ålder, och flera naturvärdesträd finns med grova grenar av betydelse för vedinsekter och talltickor som gynnar olika fågelarter. Tillgången på döda träd är dock liten.

Konsekvenserna av planförslaget är att befintlig vegetation försvisser. I den sammanvägda bedömningen, där hänsyn tagits till det större sammanhanget med framtida stadsutveckling i Nacka stad och antaget detaljplaneprogram, bedöms de negativa konsekvenserna för naturvärdena vara acceptabla. I en planerad större park, stadspark, intill planområdet kommer biologiska och rekreativa värden att tas tillvara och nya skapas där marken idag till stora delar är hårdgjord. Andra kompensationsåtgärder som kommer att utredas istället för den naturmark som tas i anspråk är till exempel att spara och placera ut torrakor, död ved, för att stärka den biologiska mångfalden.

Dagvatten

Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas närmare i miljöredovisningen. Sammantaget bedöms att MKN för vatten, Nackas lokala miljömål samt översiktsplanens mål uppnås under förutsättning att LOD-åtgärderna maximeras inom planen och att tillräckligt dimensionerad dagvattenanläggning anläggs söder om planområdet. Den totala belastningen från kommande bebyggelse i Nacka stad, den del som ingår i Sicklasjöns avrinningsområde, kommer minska för samtliga ämnen utom krom (Cr) även utan större reningsanläggningar. Om anläggningarnas rening räknas med blir det en väsentligt förbättrad situation. Om reningen inom kvartersmark räknas med innebär det en ytterligare minskning av belastningen.



Klimatpåverkan och extrema skyfall

Vid mark- och byggarbeten bör projektets klimatpåverkan begränsas genom användande av tillgänglig teknik och medvetna val av material och process. De privata byggaktörer som anvisats kommunal mark inom planområdet ska förhålla sig till de förutsättningar gällande klimat- och miljöfrågor som kommunen angivit i förutsättningarna för markanvisning. Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiatgången hålls nere samt att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme.

Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till fjärrvärme.

Ytavrinningen inom detaljplaneområdet ska utformas så att skador undviks vid skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) när födröjningen av dagvattnet inte räcker till och ledningsnätet går fullt. Kvarterens gårdar avses utformas med portiker för att säkra avrinning vid stora flöden så att ytavrinningen inte orsakar skador vid höga flöden.

Luftkvalitet

Samtliga miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplaneområdet.

Markföroringar

I och med att de ytor som är förorenade ska saneras kommer ingen föroring spridas eller finnas kvar när byggnationen genomförs.

Elektromagnetiska fält

Avståndet från den närliggande fördelningsstationen till planerad bebyggelse är tillräckligt skydd mot de elektromagnetiska fält som finns kring anläggningen. I anslutning till den tillkommande nätestationen i planområdets södra del behöver det i bygglovskedet säkerställas att själva stationen samt det angränsande kvarteret utförs på sådant sätt att stationens magnetfält inte påverkar bostadslägenheter.

Risk och säkerhet

I och med avståndet till farligt gods-led och med tanke på att drivmedelsstation planeras att avvecklas bedöms inte riskfrågorna behöva fördjupas i särskilda utredningar eller regleras i form av planbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmänna anläggningar, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag och kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet/avgälden. Därmed ska kommunen genom markförsäljningen finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är



ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas utbud av bostäder ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar delar av de två kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 134:1. I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6, ”konsekvenser för fastighetsägare och berörda” för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Kommunfullmäktiges antagande 4:e kvartalet 2017

Laga kraft 1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande förutsätter dock tillträde till marken vilket regleras enligt avtal. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad, slutbesiktigad och godkänd. VA-avgifter debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.



Nacka kommun, genom Nacka vatten och avfall AB, ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor gällande exempelvis avstyckningar eller inrättande av gemensamhetsanläggningar handläggs, efter ansökan från exploateren eller kommunen, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun, avgifter tas ut enligt taxa.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med de byggaktörer som, genom markanvisningsprocesser och beslut av kommunstyrelsen, har tilldelats mark inom planområdet. Separata detaljplaneavtal har tecknats med berörda byggaktörer för att täcka kommunens kostnader för planläggning under detaljplaneskedet av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. Kostnaden för framtagandet av detaljplanen ingår i den köpeskillning som respektive byggaktör ska erlägga vid tillträde till kvartersmarken. Därmed kommer den plankostnad som byggaktörerna erlagt att avräknas köpeskillingen på tillrädesdagen.

Inför antagande av detaljplan kommer genomförande- och överlåtelseavtal att tecknas med respektive byggaktör för antagande i kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I genomförandeavtalet för Nya gatan, stadshusområdet, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa att regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, byggnadsgestaltning, dagvattenåtgärder med mera kommer att hanteras i avtalet. I genomförandeavtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter. Kommunen kommer att stå för kostnaderna för de allmänna anläggningarna vilket finansieras via markförsäljningen inom området.

Tomträtt/Sidoavtal

För det nordöstra kvarteret där hyresrätter ska uppföras kommer tomträsts- och sidoavtal att tas fram inför antagande av detaljplan. Avtalet reglerar förutsättningar för tomträttsupplåtelsen där det bland annat anges att de två första åren är avgäldsfria för tomträttsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Allmän plats

Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet. Avsikten är att kommunen ansöker om fastighetsbildning och står för kostnaderna i samband med detta. Exploatörerna



ska dock ansöka och stå kostnaderna för åtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningar. Inom planområdet kan det bli aktuellt med upplåtelseavtal för dockningspunkt och tillhörande rör till privat anläggning för mobil sopsug. Sådant avtal avses utgöra upplåtelse av allmän platsmark och avgäld bedöms uppgå till ett ringa belopp. Motsvarande princip, med upplåtelse av allmän platsmark, kommer även tillämpas för uteserveringar eller liknande funktioner på gator och torg.

Kvartersmark och gemensamhetsanläggningar

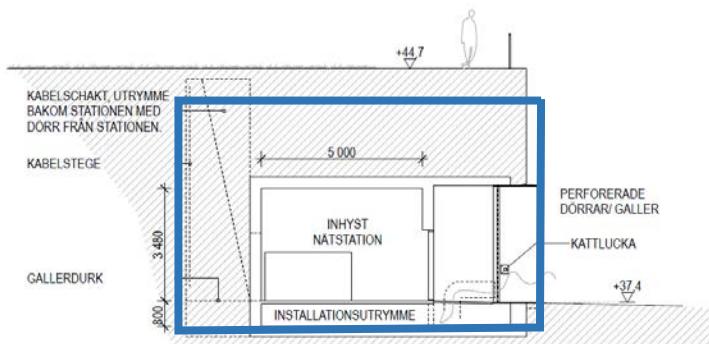
Den kvartersmark inom planområdet som har markanvisats, alltså de fyra bostadskvarteren, kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Sicklaön 134:1 och 40:14. Kvarteren kommer troligen utgöra en eller två styckningslotter per kvarter beroende på markanvisningarnas avgränsning.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Avsikten är att gemensamhetsanläggningar ska bildas för anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom parkeringsgarage och bostadsgård. Förutsättningar och principer för gemensamhetsanläggningar och deras omfang och andelstal, framgår i genomförandeavtalet och prövas av lantmäterimyndigheten. Berörda byggaktörer ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning. Slutgiltigt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten vilket sannolikt sker i samma fastighetbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida fastighetsägarna att utgöra delägare.

Inom kvartersmark i planområdets västra del finns ett mindre område med den administrativa bestämmelsen x (x-område) vilket innehåller ett markreservat som ska säkerställa en passage för allmänheten. Erforderligt servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet. Kommunen ska, som huvudman för övrig allmän plats, även ansvara för drift av det område som omfattas av x-bestämmelsen.

Användningsbestämmelser i flera plan

I planområdet södra del planeras en elnätsstation inrymmas i en terrass bredvid planerad trappa. Markanvändningen anger därför både TORG som är allmän plats samt E₁ som är kvartersmark för tekniska anläggningar. Denna reglering möjliggör 3D-fastighetbildning för de olika användningarna. Det har inte bedömts möjligt att i planskedet definiera de exakta höjderna för de olika användningarna utan det uttrycks som att tekniska anläggningar medges under torgnivå. Om det blir aktuellt med fastighetssättning av de olika funktionerna är det lämpligt att kvartersmarksfastigheten urholkar fastigheten med allmän plats.



Principsektion för området TORG (E₁) där torgyta får underbyggas för att inrymma en elnätsstation. Blå linje visar principiell avgränsning för kvartersmark (E₁). *Bild: Urban Design*

Ledningar

Ett huvudstråk för vatten-, spill- och dagvattenledningar finns lokaliseringat inom planområdets östra del. I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar kommer dessa ledningar flyttas ut till angränsande gatumark (Vikdalsvägen och Värmdövägen). Eftersom befintliga ledningsstråk ligger inom kommunal mark påverkar ledningsflytten främst de berörda ledningsägarna och kommunen. Inga kända befintliga rättigheter blir planstridiga.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar och allmänna platser

Inledningsvis behöver stora markarbeten genomföras inom planområdet för att uppnå önskvärda marknivåer. Detta sker i form av vegetationsrötning och bergsprängning. I närlheten av stadshuset behöver försiktig sprängning tillämpas och sannolikt kombineras med sågning av berg för att undvika att vibrationer påverkar stadshusets konstruktion. Vikdalsvägen och Värmdövägens utformning anpassas för nya anslutningar. Befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen rivas, cirkulationsplatsen byggs om och befintligt ledningspaket flyttas ut i gatan till förmån för ny bebyggelse.

Lokalgatunätet inom planområdet utformas med 18 meter breda gator. Gaturummet ska inrymma ytor för trottoarer, körbanor, plats för angöring, parkering och leveranser, gatubelysning, plats för trädplanteringar och annan möblering såsom trafikskyltar, bänkar, cykelställ, skräpkorgar och liknande. Körbana och trottoar/trädplantering skiljs åt med granitkantsten. In- och utfarter till garageanläggningar utformas på ett trafiksäkert sätt. Körbanor ska i huvudsak vara asfalsbelagda, med undantag för platsbildningar och körbara torgytor. Trottoarer och torgytor beläggs med plattor, marksten eller motsvarande.

Skydd mot buller

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller genom utformning av planlösning. Beroende på slutligt val av planlösning kan det i vissa fall bli aktuellt med lokala tekniska lösningar exempelvis fasadutformning eller mindre skärmar för att klara riktvärdena vid planerade bostäder.



Gårdar

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna ska underbyggas med garage, och sedan byggas upp med ett jorddjup om minst 0,8 meter på halva gårdsytan. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

Vatten och avlopp

Nacka vatten och avfall AB bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren/tomträttshavaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

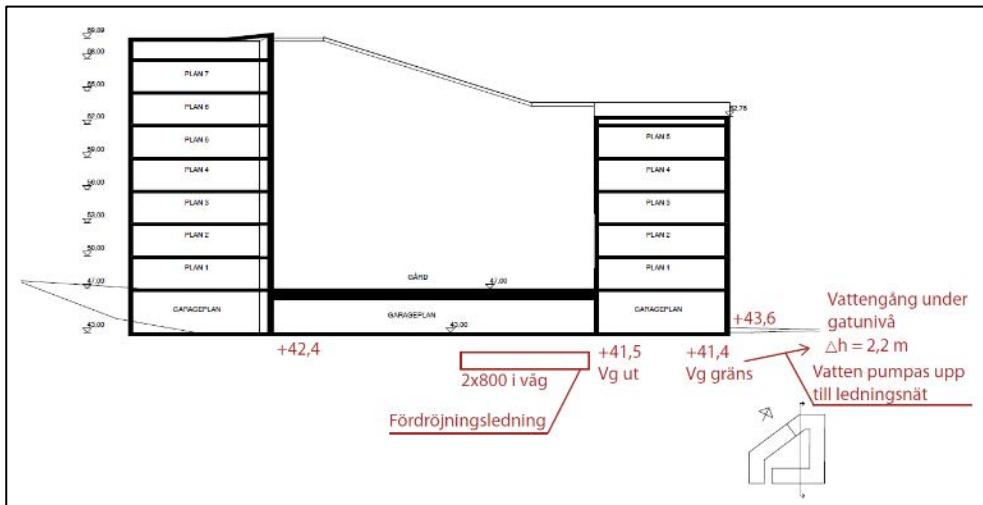
Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att gatorna anläggs.

Höjdsättningen av gatorna har tagit hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

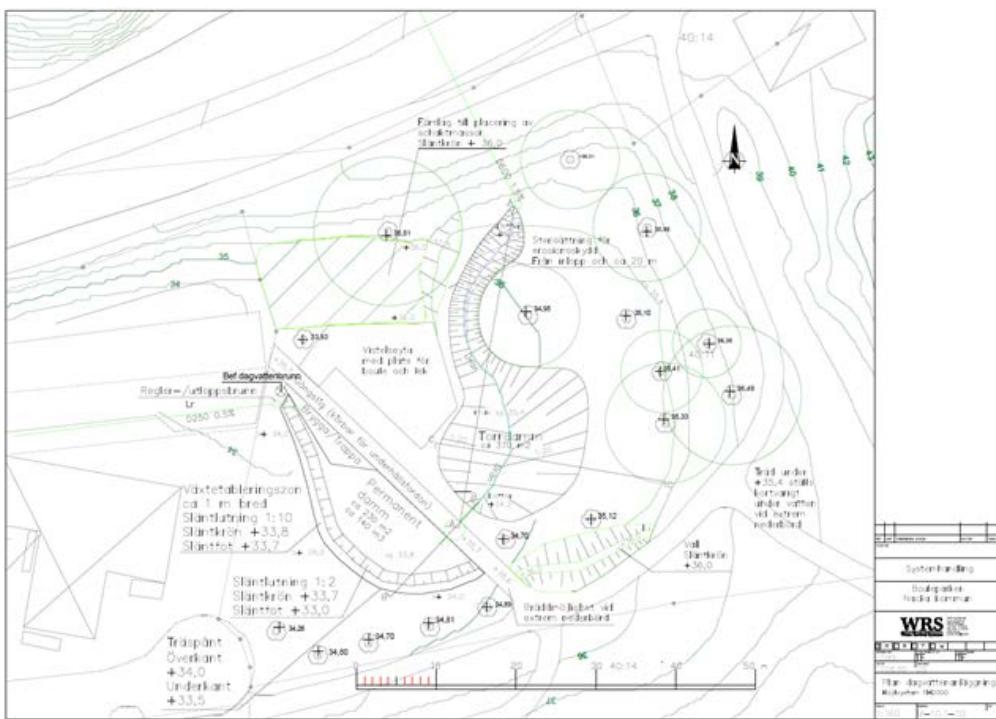
Åtgärder för renig och fördräjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas höjdsättning, regleras dock genom planbestämmelser.



Kvarteren planeras med genomsläppliga ytor och regngårdar, samt kompletteras med underjordiska magasin. Bild: Temagruppen



Principskiss fördröjning under garage för kvarter 3. Bild: ÅWL Arkitekter



Systemhandling för dagvattenanläggning. Reningseffekt och utformning redovisas i WRS PM dagvattendamm och PM beräkning avskiljning

Utöver dagvattenåtgärder på kvartersmark och gator behöver dagvattnet från Nya gatan, stadshusområdet, renas och födröjas ytterligare. Detta planeras lösas med en dagvattendamm i ett parkområde strax söder om planområdet. För att säkerställa att sådan anläggning som omhändertar dagvattnet från Nya gatan kommer till stånd avsätts medel för detta i projektet. Anläggningen är projekterad till systemhandlingsnivå och detaljprojektering är påbörjad.



Uppvärmning/el

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 ny bebyggelse. Ny bostadsbebyggelse kommer i huvudsak ansluts till fjärrvärmens nät.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därför viktigt att uppställningsplatser för sopbil kan anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns överväldigt beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning. Val av insamlingsystem och utformning utifrån de lokala förutsättningarna kan behöva studeras närmare. Planförslaget medger anläggningar för mobil sopsug. Där dockningspunkt och rör till privat anläggning för mobil sopsug lokalt behöver lokaliseras inom allmän plats löses detta med upplåtelseavtal, se även föregående avsnitt om fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatererna ska genomförande- och överlåtelseavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen utför och bekostar allmänna anläggningar inom planområdet. I form av huvudman för den allmänna platsen står kommunen för framtida drift- och underhållskostnader. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget ingår i den köpeskilling och avgårdet som exploatererna kommer att erlägga till Nacka kommun i samband med tillträde.

Kostnader för anslutning till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa. För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda

Söder och sydost om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse och fler människor. Då befintlig vegetation inom planområdet kommer att tas ned och marknivåerna ändras kommer dagens naturliga grönska försvinna. Istället kommer det planteras gatuträd vilket ger en striktare och mer ordnad karaktär. Närboende kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Stora ledningsarbeten och motsvarande åtgärder kommer även påverka trafiken och vissa omledningar kommer sannolikt behöva göras etappvis.



På östra sidan om Vikdalsvägen ligger köpcentrumet Nacka Forum på fastigheten Sicklaön 151:1. I och med detaljplanens genomförande kommer Nacka Forum att få betydligt fler boende i närområdet och på ett tydligare sätt bli en del av en sammanhängande stadsmiljö. Den negativa påverkan bedöms som liten. Även Nacka Forum har i en ansökan om planbesked initierat planläggning av bostadsbebyggelse på sin egen mark närmast Vikdalsvägen. Nacka Forum kan dock påverkas av att den befintliga gång- och cykeltunneln planeras tas bort och ersätts av övergångsställe i plan. Utöver detta kommer de omfattande arbetena under byggtiden påverka Nacka Forum.

Fastigheten Sicklaön 134:26 som är bebyggt med det så kallade Elverkshuset kommer i hög grad beröras av detaljplanen och dess genomförande. Eftersom berörd fastighetsägare är väl insatt i den planläggning som pågår för deras egen fastighet och den samordning som sker mellan projekten bedöms påverkan till största delen vara positiv. Sicklaön 134:26 kommer dock oundvikligen beröras av plan-, genomförande- och utbyggnadsfrågor kopplade även till denna detaljplan. I nuläget finns inget behov av specifika avtal mellan fastighetsägaren och kommunen gällande genomförandet av Nya gatan, stadshusområdet. Genomförandeplaneringen pågår dock successivt vilket innebär att samordningsfrågor och eventuella behov av kompletterande avtal uppmärksammades tidigt.

En konsekvens av detaljplanen, men även av den generella utvecklingen mot en tätare stadsbebyggelse, är att den befintliga bensinstationen vid Forumrondellen har sagts upp från sitt arrendeavtal. Stationen har avvecklats under sommaren 2017 och därmed kan bebyggelse planeras utan att hänsyn behöver tas till riskavstånd från stationen och dess leveranser. Sydväst om planområdet finns en däckverkstad som i sin nuvarande form kommer att flytta i och med den planerade utvecklingen. Just platsen för däckverkstaden omfattas dock inte av denna detaljplan, utan ingår i den angränsande detaljplanen för Nya gatan – Elverkshuset som också är under framtagande.



7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Therese Rosberg	projektledare	exploateringsenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	planenheten
Armen Ohanian	byggprojektledare (konsult)	enheten för bygg och anläggning
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	enheten för planering allmän plats
Mats Haglund	landskapsarkitekt	enheten för planering allmän plats
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Per Sundin	bygglovarkitekt	bygglovenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Mats Eriksson	avfallsingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Jan Wennberg	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

2017-10-13

Dnr KFKS 2014/967-214

Projekt 9237

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

G R A N S K N I N G S U T L Å T A N D E**Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön, Nacka kommun****Sammanfattning**

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen möjliggör att ett obebyggt område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Planen omfattar fyra nya kvarter i 5–8 våningar samt en möjlig tillbyggnad i anslutning till Nacka stadshus. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och 8000 kvadratmeter för verksamheter. Genomförandet av planen innebär att befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen ersätts av en passage i samma plan som gatan. Genomförandet medför även stora markarbeten som innebär att dagens vegetation försinner.

Planförslaget var utställt för granskning under maj och juni 2017 och under granskningstiden har det inte kommit upp några nya invändningar som gör att detaljplanens inriktning behöver omprövas. Sammantaget har det inkommit 10 yttranden under granskningstiden. Länsstyrelsen har bland annat förtysligat hur de ser på anläggningar för dagvattenhantering. Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter kring fastighetsrättsliga frågor samt redovisning och tydlighet i planhandlingarna. Nacka Miljövårdsråd har lämnat in ett yttrande där de är positiva till vissa delar och kritiska mot andra exempelvis exploateringsgraden, dagvattenhantering och redovisning av trafikfrågor med mera. Flera yttranden, bland annat från ledningsägare och trafikförvaltningen (SLL), framför inga direkta synpunkter på förlaget men uttrycker behov av nära samordning under ledningssamordning, projektering och i utbyggnadsskedet. Samtliga inkomna yttranden är från remissinstanser och inga yttranden eller synpunkter har inkommit från berörda fastighetsägare, närboende eller övriga.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget till detaljplan är i huvudsak oförändrat sedan granskningsskedet, justeringar och uppdateringar av bestämmelser, planbeskrivning och underlag har dock gjorts.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område mellan Nacka stadshus och Nacka Forum kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen samt att reglera tillkommande byggnadsvolymer, gestaltning och principer för bottenvåningar på lämpligt sätt så att förutsättningar för stadsliv skapas. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Detaljplanen medger bebyggelse i fyra kvarter i 5–8 våningar samt en ny byggnad i direkt anslutning till stadshuset. Detaljplanen reglerar i första hand tillåtna byggnadsvolymer och ändamål för markanvändningen. I planbeskrivning och gestaltningsprogram beskrivs bestämmelser och möjlig bebyggelse närmare. Genomförandet kommer medföra stora markarbeten med omfattande sprängning, vilket innebär att befintlig vegetation kommer försvinna. Lokalgator och torgtytor planeras för trafikfunktioner, vistelse samt trädplantering med dagvattenfördröjande funktion. I söder är höjdskillnaderna så stora att de behöver tas upp av en trappa. Gång- och cykeltunneln under Vikdalsvägen föreslås ersättas av en passage i samma plan som Vikdalsvägen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2017. Granskningstiden varade mellan den 23 maj och den 20 juni 2017, sammanlagt 4 veckor. Totalt 10 yttranden lämnades in under granskningen.

Samråd om planförslaget hölls under oktober och november 2016. En samrådsredogörelse har upprättats den 25 april 2017. I samrådsredogörelsen sammanfattas och bemöts inkomna samrådssynpunkter.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har yttrat sig men har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Luftfartsverket
- SLL, Trafikförvaltningen
- Försvarsmakten

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten

- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på detaljplanen eller dess bestämmelser men har kommentarer eller upplysningar av generellt slag. Dessa redovisas därför under ett eget avsnitt i sammanställningen nedan.

- Trafikverket
- Fortum värme

Under granskningstiden har inga yttranden har inkommit från privatpersoner, varken från boende/fastighetsägare i närområdet eller från allmänheten.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **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, förutsatt att dagvattendammen kommer att anläggas. De skriver att kommunen i samband med antagandet behöver skicka ett avtal, beslut eller motsvarande till Länsstyrelsen som visar att dagvattendammen genomförs och är i drift när området exploateras.

Ifall dagvattendammen i Bouleparken utformas som det beskrivs i det till planhandlingarna tillhörande PM-et anser Länsstyrelsen att det kan säkerställas att planens dagvatten inte leder till en försämring av vattenstatus i recipienten.

På sida 43 i planbeskrivningen framgår att projektpengar ska avsättas för dagvattendammen och att den ska projekteras innan planens antagande. Länsstyrelsen saknar dock i nuläget information som kan styrka att dagvattendammen kommer att realiseras, vilket behöver finnas med till antagandet. Utan dammen kommer planen troligen att äventyra att miljökvalitetsnormer (MKN) kan följas i recipienten.

Länsstyrelsen bedömer att deras övriga synpunkter under samrådet i stort har tillgodosetts.

Planenhetens kommentar. Länsstyrelsens yttrande noteras. Till detaljplanens antagande har dagvattenanläggningen söder om planområdet projekterats på systemhandlingsnivå. Vidare detaljprojektering är påbörjad och slutförs i samband med projektering av övriga allmänna anläggningar. Eftersom kommunen kommer bygga ut anläggningen på egen mark finns inget avtal med någon privat exploaterare som säkrar själva utbyggnaden, dock har en uppskattad kostnad avsatts i projektets budget.

2. Lantmäterimyndheten i Nacka kommun.

Användningsbestämmelser i olika plan

Lantmäterimyndigheten anser att då ett område används för allmän plats och kvartersmark i skilda nivåer, som i planområdets södra del där en nätstation planeras, bör nivåerna för användningarna preciseras på grund av inlösenrätten.

Övrigt

Lantmäterimyndigheten anser att kartan bör kompletteras med traktnamn.

Lantmäterimyndigheten upplyser om att det bör framgå av planbeskrivningen att kommunen ansvarar för utförande och drift av den gång- och cykelväg som i planen är utlagd med markreservat (x-område).

Vidare framförs att det bör framgå av planbeskrivningen vem som ska ansöka om och bekosta lantmäteriförrätningar för planens genomförande. De anser också att formuleringen om löptid för upplåtelse av allmän plats kopplat till sopsugsanläggning inte bör redovisas i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten anger att föreslagna planbestämmelser möjliggör bildande av avsedda gemensamhetsanläggningar samt medger bildande av separat 3D-fastighet för parkeringsändamål inom de fyra bostadskvarteren. De betonar att det dock inte finns några tvingande bestämmelser för att genomföra detta.

Avslutningsvis anger lantmäterimyndigheten 11 punkter som ingår i deras generella plangranskning och som de menar kan medföra att planhandlingarna behöver justeras. Lantmäterimyndigheten preciserar dock inte vilka av punkterna som de bedömer är tillämpbara på planförslaget och därmed kan anses vara formella synpunkter på detaljplanen. I de 11 punkterna ställs bland annat frågor kring om det i planbeskrivningen finns en redovisning av kopplingen till exploateringsavtal och om det finns en redovisning av vilka frågor som exploateringsavtalet ska reglera. I yttrandet framförs även frågor om redovisningen av ansvar för ansökan och kostnader med mera i samband med framtida förvärv och kring planerad fastighetsbildning och vilka åtgärder som kan ske tvångsvis.

Planenhetens kommentar:

Användningsbestämmelser i olika plan

I normalfallet är det önskvärt att ange nivåer för olika användningar, det förutsätter dock att nivåerna antingen är befintliga eller på förhand kan definieras med stor säkerhet. I detta fall är inte den planerade anläggningen detaljprojekterad. Det innebär att exakt angivna nivåer för användningarna kan innehålla lösningar i framtida genomförande eftersom nivåerna då blir strikt styrande för anläggningens volym och för eventuell fastighetsbildning.

Till saken hör även att nätstationer vanligtvis inte finns inom en egen separat fastighet utan istället ligger inom samma kommunala fastighet som den omgivande allmänna platsen. Så är även avsikten i detta fall. Men eftersom det inte kan uteslutas att det trots allt kan bli aktuellt att bilda en separat fastighet i framtiden innehåller planbeskrivningen en principillustration som visar vad som avses vara kvartersmark E₁. Den illustrationen är inte bindande men redovisar vad planen syftar till i aktuell situation.

Inlösenrätten hade kunnat kräva en mer detaljerad avgränsning ifall det var privatägd mark som skulle lösas in för allmän plats. Så är dock inte fallet utan den mark som ska bli allmän plats ägs redan idag av kommunen. Till följd av detta kan inte någon annan än kommunen initiera ett bildande av en separat fastighet av kvartersmarken.

Sammantaget bedömer planenheten att det inte finns skäl att detaljreglera nivåerna i detta fall utan att det är tillräckligt att redovisa en principsektion i planbeskrivningen som stöd i bygglovprövning och vid eventuell fastighetsbildning. För att förtigliga förutsättningarna för omgivningen införs dock en plus höjd på aktuell torgyta så att det därmed finns en begränsning i höjdled som dock inte är bindande för eventuell fastighetsgräns på samma sätt som en användningsgräns.

Övrigt

Grundkartan har kompletterats så att traktnamnet Sicklaön framgår.

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att kommunen ansvarar för den del av gång- och cykelväg som är markreservat, x-område, i planen.

Planbeskrivningen har förtigligats avseende ansvar och kostnader kopplat till lantmäteriförrättningar. Formuleringen om löptid för upplåtelse av allmän plats har utgått.

Eftersom detaljplanen inte reglerar fastighetsstorlekar eller fastighetsgränser så tvingar inte detaljplanen heller fram några specifika gemensamhetsanläggningar eller 3D-fastigheter för parkering. Det bedöms vara tillräckligt att planen inte hindrar sådana anläggningar. Kravet på att gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering och bostadsgård bildas säkerställs genom avtal.

Eftersom lantmäterimyndigheten inte tydligt anger vilka av de 11 frågorna som är av generellt slag och i vilka delar de faktiskt bedömer att det finns brister har det varit svårt för planenheten att ta ställning till vilka delar som behöver ses över. Yttrandet som helhet har därför hanterats, punkt för punkt, i en separat dialog mellan planenheten och lantmäterimyndigheten, därefter har mindre justeringar och förtigliganden gjorts i planbeskrivningen.

3. **Nacka Energi AB** anger att det inom planområdet finns ett större ledningsstråk som måste flyttas till ett permanent läge i Vikdalsvägen och Värmdövägen och att omskarvning av högspänningsledningar endast kan ske april-oktober. Gällande det elnät som planeras att byggas ut anger Nacka Energi att de behöver tillgång till mark inom området (10x10 meter) för uppförande av två transformatorstationer, förutsatt att planerad bebyggelse värmes med fjärrvärme. De förordar att stationerna placeras utomhus. Nacka Energi anger att de bekostar standardstationer och att de inte bekostar avvikande utseende.

Om det finns hinder för placering utomhus kan nätstation även inhysas i byggnad, det förutsätter dock att det inte finns bostäder eller andra platser för stadigvarande vistelse i stationens närhet. Nacka Energi anger vidare ett antal förutsättningar och tekniska funktionskrav som de har vid sina anläggningar, bland annat rörande transportvägar och kabelförläggning med mera.

De planerade lägena för nätstationer i detaljplanen kommenteras särskilt. För det norra läget anges att eventuell motfyllnad inte kan ske direkt mot stationen, det bör även utredas ifall även stadshuset ska försörjas från stationen och i så fall kan den behöva utökas till tre transformatorer. För det södra läget anger Nacka Energi att stationen ska utföras plåtinklädd för att begränsa magnetfält samt att bostäder och annan verksamhet för stadigvarande vistelse inte får förekomma inom 3 meter. Avslutningsvis anges hur Nacka Energi ser på kostnadsfördelning samt avtalsfrågor, de anger även att flyttning eller ändring av deras anläggningar och eventuell byggström ska beställas i god tid och bekostas av exploateren.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Det norra E-området är större än de angivna 10x10 metrarna, detta för att ge viss flexibilitet när exakt placering bestäms. Det södra E-området är dock något mindre än 10x10 meter. Nacka Energis funktionskrav avseende tillgänglighet bedöms uppfyllas med detaljplanens utformning. Övriga mer detaljerade funktionskrav kommer beaktas i projekteringen av allmänna anläggningar. Synpunkterna bedöms inte medföra några ändringar av detaljplanen och dess bestämmelser.

När det gäller flytt av befintligt kabelstråk är Nacka Energi inbjudna till den pågående ledningssamordningen där alla ledningsägare ges möjlighet att delta i projekteringsarbetet.

4. **Nacka Miljövårdsråd** har lämnat in ett yttrande som berör en mängd aspekter, yttrandet i sin helhet finns diariiefört och kan begäras ut från kommunen. Nacka Miljövårdsråd är positiva till att bygga stadsmässigt kring den blivande tunnelbanan och till att mark i kollektivtrafiklägen ska utnyttjas effektivt. De anser dock att det saknas en helhetssyn i planeringen. Deras synpunkter handlar i huvudsak om översiktliga samt detaljerade trafik- och miljöfrågor kopplade till Värmdövägen och Vikdalsvägen, kollektivtrafiken, den planerade stadsmiljön, att bebyggelsenhetens är för hög, respekt för naturvärden och miljö- och hälsofrågor, planerade sprängningsarbeten samt den globala klimatfrågan och barnperspektiv.

Översiktliga frågor

Nacka Miljövårdsråd skriver att planförslaget i stort sett är oförändrat sedan samrådet och att deras tidigare framförda oro varit befogad. De menar att en snabb utbyggnadstakt skapar problem och att viktiga samband i Nacka stad måste lösas innan Nya gatans kvarter vid stadshuset bestäms. Miljövårdsrådet anser att översiktsplaneringen delvis är inaktuell och att den till stora delar saknar demokratisk förankring, vidare menar de att förslaget till revidering av översiksplanen inte klargör frågor om exempelvis Värmdövägens roll i Nacka stad. Miljövårdsrådet skriver att planförslaget kommer låsa utrymmet och stadsmiljön i stadens viktigaste korsning. Vidare anges att kopplingen mot Nacka Forum, och den befintliga bebyggelsen och torget öster om Nacka Forum, bör beskrivas. De anser att Nacka bygger stad i osammanhängande enklaver.

Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Nacka Miljövårdsråd framför att utformningen för hela Värmdövägen inte har redovisats och att det därmed inte visats hur det regionala cykelstråket mot Värmdö ska säkras. De framhåller att cykelförbindelsen är ett mellankommunalt intresse som

Nacka kommun inte får sabotera. De frågar om det är en medveten policy att försämra för cykelpendlings längs Värmdövägen, ifall det finns plats för den stora mängd gång- och cykeltrafik som möts i detta centrala gathörn samt om det finns plats för cykelstråket på södra sidan om Värmdövägen? De påpekar att kommunen, innan Värmdövägens gestaltning och funktioner bestämts, nu föreslår att den befintliga gång- och cykeltunneln tas bort samt minskar utrymmet för buss-, gång- och cykeltrafiken i korsningen. Vidare anges att det är viktigt med fungerande gång- och cykeltrafik under byggtiden. Miljövårdsrådet framhåller även att kvaliteten på cykelvägar och trottoarer inte är lösta och de frågar främst var de säkra skolvägarna finns. De skriver även att detaljplanen inte behandlar gångbanor. Miljövårdsrådet påpekar att behovet av en busshållplats på Vikdalsvägens västra sida inte har behandlats. Vidare framhålls att Vikdalsvägens utformning blir beroende av eventuella förändringar av Nacka Forum på gatans östra sida.

Ofärdig stadsmiljö

Nacka Miljövårdsråd framhåller att ett helhetsgrepp behövs kring stadsmiljön ifall målet är en stad med stadsgator. De menar att nackaborna lämnas till en gissningstävling när det gäller gatumiljöns utformning eftersom det inte visas hur idéerna om minskning och flytt av Forumrondellen avses se ut. Miljövårdsrådet beskriver att planförslaget är en pusselbit som är beroende av andra delar som inte är färdigutredda. De menar därför att bebyggelsens läge mot Värmdövägen inte kan läggas fast innan Värmdövägens funktioner och bredd har säkrats. Bland annat nämns busstrafikens framkomlighet i Forumrondellen på vägen mot den planerade bussterminalen norr om Nacka Forum.

Bebyggetäteten är för hög

Nacka Miljövårdsråd anser att bebyggelsetäteten är för hög och att det, tillsammans med de relativt små kvarteren, medför mörka bostadsgårdar. De skriver att ljusförhållandena på de fyra gårdarna bör redovisas. Miljövårdsrådet menar att planerade trappor och att en av lokalgatornas blir något brantare än normalt visar på svårigheten att bygga kvartersstad i det kuperade nackalandskapet.

Respekten för naturvärden samt miljö- och hälsofrågor behöver öka

I skrivelsen anger Nacka Miljövårdsråd att dagvattenfrågan är ett stort bekymmer. De anser att problemet med stora överskott med giftigt vatten kommer kvarstå trots planerade anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. De nämner att förslaget kräver dagvattenrenings på annat håll för att ta hand om vattnets föroreningar innan det når recipienten och att även länsstyrelsen uttryckt oro för denna fråga.

Miljövårdrådet konstaterar att all vegetation inom planområdet, som delvis är värdefull, kommer att tas bort samt att tidigare fyllnadsmassor som har giftinslag finns i området. De anser att kommunen viftar bort länsstyrelsens väl underbyggda synpunkter på att värdefull naturmark försvinner. Miljövårdsrådet anser att nyplantering av gatuträd på intet sätt kan jämföras med värdena hos befintliga träd. De påpekar att gatuträd kan förmörka lägre belägna bostäder om de placeras för nära fasas på grund av för trånga gaturum.

Underlag om sprängningar behövs

Nacka Miljövårdsråd konstaterar att planens genomförande medför omfattande bergschakt, i likhet med flera andra planområden. De efterlyser ett bättre underlag om sprängningar i detta planförslag och i andra ärenden. Det framförs att hälsofrågor är kopplade till buller och utsläpp och att dessa behöver belysas bättre i Nackas planarbeten.

I likhet med Nacka Miljövårdsråds samrådsyttrande ställs även nu i granskningsskedet frågan om hur många hektar skog som försvisser vid planens genomförande samt hur mycket berg som kommer att forslas bort. De frågar även hur ”ekosystemtjänstnätet” ser ut.

Den globala klimatfrågan gäller även i Nacka

Avslutningsvis anser miljövårdsrådet att vägsystemet i första hand måste anpassas till framkomlighet till fots och så att kollektivtrafiksystemet blir funktionellt. De anser att parkeringsnormen för centrala lägen bör ses över och minskade ytor för biluppställning eftersträvas, speciellt i denna detaljplan. Miljövårdsrådet framhåller att Nacka kommun tycks tro att det finns en bilkonvention som måste efterlevas men har glömt barnkonventionen som är högst reell. Var har barnen sin närmaste lekplats? Finns säkra skolvägar?

Miljövårdsrådet påpekar att planförslaget behandlar några av ett stort antal kvarter i Nacka stad där alla värdefulla träd samt bergsknallar suddas bort och de menar att stadsmässighet bör kunna förenas med topografin på ett bättre sätt i Nacka stad. Nacka Miljövårdsråd framför att Nacka stad planeras få mindre grönyta per person än Kungsholmen i Stockholm och att det inte är rimligt. De anser att motiven för att behålla Ryssbergen oexploaterat är tydliga.

Planenhetens kommentar.

Det noteras att Nacka Miljövårdsråd är positivt inställda till en stadsmässig bebyggelse kring den framtida tunnelbanesträckningen. Planförslaget grundar sig i en övergripande planering genom att följa grunddragten i den gällande översiksplanen, det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt strukturplanen för Nacka stad. Dessa politiskt beslutade och därmed demokratiskt förankrade dokument ger just den helhetssyn som behövs för att ligga till grund för detaljplanering. Kommunen bedömer att gällande översiksplan är aktuell och tydlig för berört område. Både i gällande översiksplan och den nu aktuella granskningssversionen för reviderad översiksplan uttrycks det tydligt att planområdet är avsett för tät stadsbebyggelse och att Värmdövägen ska vara Nackas huvudgata. Det bör således inte råda några oklarheter kring kommunens syn på Värmdövägens framtida roll i Nacka stad. I den nu aktuella granskningssversionen av översiksplanen redovisas även strukturplanen för Nacka stad vilket ytterligare förtydligar de olika gatornas hierarkier.

För att säkerställa en ändamålsenlig utformning längs Värmdövägen så studeras hela sträckningen mellan Sickla och Nacka Forum. Sträckan är inte färdigprojekterad och beslutad men det finns en förstudie som anger en preliminär utformning för de olika trafikfunktionerna. I förstudien har ett mål varit att prioritera buss-, cykel och gångtrafik på ett tydligare sätt än idag. Denna förstudie har varit underlag till detaljplanen och ligger delvis

till grund för gränsdragningarna mellan allmän plats och kvartersmark. Det regionala cykelstråket mot Värmdö är en av de viktigaste funktionerna längs Värmdövägen och kommer att säkerställas. Huvudinriktningen är att det precis som idag ska finnas enkelriktade cykelbanor på vardera sidan om gatan men med tydligare åtskillnad mellan ytor för cykel respektive gång än idag, vilket är positivt för framkomlighet och trafiksäkerhet. Just vid den befintliga tunneln innebär den nya utformningen att miljön förändras jämfört med idag, trafikslagen föreslås integreras i ett gemensamt gaturum i samma nivå. Exakta mått och gränser mellan trottoarer, cykelbanor och körbanor är inte slutligt bestämda i nuläget och regleras inte i detaljplanen.

De delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen som planläggs som gata bedöms vara en förutsättning för planens genomförande. Resterande delar av Värmdövägen kommer hanteras inom ramen för en framtida detaljplan och de resterande delarna av Vikdalsvägen planeras att hanteras i samband med planläggning av Nacka Forums västra sida.

Kommunen håller med om vikten av en fungerande gång- och cykeltrafik även under byggtiden. Trafiksäkerheten för gång- och cykelvägar till skolor bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Även om gång- och cykeltunneln tas bort planeras trottoarna längs huvudgatorna separeras från biltrafiken tydligare än idag genom anläggande av trädgrader och nya cykelbanor. Det stämmer att detaljplanen inte har några planbestämmelser som reglerar gångbanornas standard, det är dock inget ovanligt då exakt utformning av gator hanteras i projekteringskedet och normalt sett inte styrs med planbestämmelser.

De bussar som trafikerar hållplats Nacka Forum - stadshuset, på Vikdalsvägens västra sida, kommer att påverkas både under byggtiden och efter att projektet har genomförts. Dagens läge kommer utgå. I ett första skede behöver en ersättande hållplats iordningsställas i närområdet. Olika lägen kan bli aktuella i olika skeden men i dagsläget studeras ett läge norr om Tvåans fritidsgård. Den långsiktiga lösningen för berörda busslinjer är beroende av den övergripande planeringen av bussnätet och den översyn som kommer bli aktuell i samband med öppnandet av den nya bussterminalen norr om Nacka Forum. Exakt utformning och utbredning av Vikdalsvägens östra sida bedöms bäst prövas i detaljplan för Nacka Forums västra del, det förfarandet bedöms inte äventyra Vikdalsvägens standard.

Det noteras att Nacka Miljövårdsråd efterfrågar mer information om områdets gator. För lokalgatorna visas preliminär utformning i detaljplanens illustrationsplan, en utformning som kommer studeras vidare i en detaljprojektering. En planskiss från Värmdövägen och Vikdalsvägens förstudie, där principiella ställningstaganden gjorts som ligger till grund för planens gränsdragningar, läggs till som ett kompletterande underlag till detaljplanen nu till antagandeskedet.

Bebyggelsetätheten motiveras bland annat av det centrala läget med närhet till service, framtida tunnelbana samt bussar med mera. Den höga tätheten och de många bostäderna är en del i att uppnå de politiska målen om nya bostäder samt bidrar till de 13 500 bostäder som Nacka kommun avtalat om att åstadkomma i överenskommelsen om utbyggnad av tunnelbana. En hög täthet bedöms även ge förutsättningar för en levande stadsmiljö och underlag till service och verksamheter. Gårdarnas ljusförhållanden har redovisats i underlag till detaljplanen i granskningsskedet.

Miljövårdsrådet påpekar helt korrekt att det innebär utmaningar att bygga en kvartersstruktur i kuperad terräng. Den föreslagna strukturen bedöms dock vara det lämpligaste sättet att bebygga området givet förutsättningarna i detaljplaneprogrammet och de uppsatta målen om stadslik bebyggelse med sammanhängande gaturum. Trapporna och den nord-sydliga lokalgatan, som är något brantare än de 5% som krävs för full tillgänglighet, är att betrakta som komplement till den fullt tillgängliga slingan som ansluter till samtliga kvarter.

Dagvattenfrågan är en utmaning i projektet och med anledning av det har extra fokus lagts vid framtidens dagvattenhantering. Framtagna dagvattenutredningar visar att de föreslagna åtgärderna inom kvartersmark, inom allmän plats samt i angränsning till planområdet, är tillräckliga för att inte öka belastningen på recipienten. Därmed är bedömningen att planens genomförande inte antas medverka till att miljökvalitetsnormer överskrids.

Genomförandet medför som helhet negativa konsekvenser från naturmiljöperspektiv. Även om befintlig vegetation har vissa höga naturvärden är de inte av sådan vikt att de hindrar att området tas i anspråk för bebyggelse. Nya planterade gatuträd och den stadspark som planeras i närområdet når inte upp till den befintliga vegetationens värden. Nya gatuträd och framtidens stadspark kan dock mildra de negativa konsekvenserna samt bidra med biologiska värden på längre sikt.

Det framgår inte vilken typ av underlag för sprängning som efterfrågas. Under planprocessen har höjdsättning och sprängningsbehov studerats på en övergripande nivå för att kunna bedöma konsekvenser och kostnader med mera. Detta kommer fördjupas i en detaljprojektering i samband med genomförandet där även riskfrågor och tillvägagångssätt fördjupas. Planerad höjdsättning möjliggör att alla kvarter får tillgång till en lokalgata med en lutning som klarar full tillgänglighet (max 5% lutning) samt att bebyggelsens entréer möter Värmdövägens och Vikdalsvägens nivåer. På så sätt ges förutsättningar för en levande stadsmiljö med entréer till trapphus och verksamhetslokaler längs huvudgatorna. Miljövårdsrådets eventuella synpunkter på andra planärenden än detta har inte preciserats och har därför varit svåra att bemöta. Under byggtiden kommer sprängningar medföra störningar för omgivningen, det finns dock regelverk kring när arbeten får göras och vilka ljudnivåer som tillåts. Byggaktörer i Nacka ska ta fram ett egenkontrollprogram vid byggprojekt och Nacka kommun ansvarar för tillsyn. Cirka 1,4 hektar skogsmark och cirka 1,4 hektar redan hårdgjorda områden omfattas av detaljplanen. Enligt förprojektering uppskattas volymen för sprängning på blivande allmän plats till cirka 50 000 m³ och motsvarande mängd för blivande kvartersmark. Detta är en översiktlig bedömning och slutliga bergsvolymer för kvartersmark beror bland annat på vilka garage- och källarlösningar som väljs i de olika kvarteren och hur djupt dessa grundläggs.

Parkeringsstalen för bostäder har nyligen setts över och Nackas kommunens nya parkeringstal som är politiskt beslutade innebär att ett lägre parkeringstal kan tillämpas i närheten av tunnelbana och lokala centrum samt att lägre parkeringstal medges ifall byggaktören genomför mobilitetsåtgärder för att underlätta för en vardag utan egen bil. Möjligheter finns alltså att anlägga betydligt färre parkeringsplatser per bostad jämfört med Nackas tidigare parkeringstal.

På bostadsgårdarna ska det finnas lekmöjligheter för det bostadsnära behovet. Inom 300 meter från planområdet finns ett flertal möjligheter till lek i naturmiljö exempelvis vid Nacka IP och den framtida stadsparken samt söder om Värmdövägen vid Lillängen och Storängen. I det pågående arbetet med parkprogram för Nacka stad kommer det utredas var nya lekplatser och parker ska anordnas. Säkra skolvägar är en förutsättning under projektering av gator, Järla skolas närhet till Värmdövägen är dock en fast förutsättning som behöver beaktas särskilt.

Synpunkterna kring Ryssbergen noteras men det kan betonas att projektet inte är beroende av varandra och att framtida bebyggelse vid Ryssbergen kommer att prövas inom ramen för en egen detaljplan.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser (kommentarer)

5. **Trafikverket** framför, precis som i samrådsskedet, att planerade infrastrukturåtgärder som ingår i principöverenskommelse utifrån åtgärdsvalsstudien för samordnad planering i centrala Nacka är i tidigt skede och att det återstår ett antal skeden och avtalsfrågor i planläggningsprocessen. De menar att kommunen behöver beakta detta i sin planering. Trafikverket anger att förslaget till detaljplan inte innebär en trafikpåverkan som påverkar funktionen på det statliga vägnätet, men vill ändå betona att Nackas planerade utbyggnad på övergripande nivå behöver ske samordnat med planerad infrastruktur.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna och Trafikverkets bedömning om påverkan på det statliga vägnätet noteras. Kommunen har en övergripande planering för centrala Nacka där bland annat trafikfrågor samordnas med Trafikverket och andra berörda aktörer, det sker dock utanför arbetet med denna detaljplan. Även om flera beslut återstår att fatta i den stora infrastrukturplaneringen bedömer kommunen att aktuell detaljplan inte förutsätter förändringar i det statliga vägnätet utan att förslaget är lämpligt oavsett.

6. **Fortum värme** har inga synpunkter på detaljplanen och dess bestämmelser. De framför att de kan leverera fjärrvärme till planerad bebyggelse men att de behöver lång framförhållning i planeringen för att kunna hantera nyläggning och eventuella flyttar av befintliga ledningar. De anger att en skedesplanering för alla kommande projekt bör vara på 7–10 års sikt. Fortum värme påpekar att de behöver involveras i övergripande och detaljerad ledningssamordning och att det är bra med tidig information. Avslutningsvis anger Fortum värme att de snarast möjligt vill teckna avtal om kostnader kopplat till åtgärder på deras distributionsanläggningar.

Planenhetens kommentar. Kommentarerna kring ledningssamordning och avtalsfrågor noteras och vidarebefordras till kommunens ansvariga för projektering och utbyggnad. Pågående dialog om etapputbyggnaden av Nacka stad, det stora utvecklingsområde som planområdet är en del av, har pågått mellan kommunen och Fortum värme sedan 2014. Under hösten 2017 har projektering påbörjats av allmänna anläggningar och övrig infrastruktur inom planområdet och i detta arbete har Fortum värme bjudits in för att delta i ledningssamordning och genomförandeplanering.



Justeringer efter granskning

Synpunkterna i granskningen och andra förändringar under processens gång har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Detaljplanen har kompletterats med ytterligare plashöjder för allmän plats.
- Användningsbestämmelsen rörande verksamhetslokaler i entréplan har justerats så att det framgår att lokalkrav även gäller mot allmän plats - torg.
- Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd har justerats så att de överensstämmer med de nya riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostäder som trätt i kraft under sommaren 2017. Detta medför även att bulleravsnittet i planbeskrivningen och miljöredovisningen har justerats.
- Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen avsnitt 5, ”så genomförs planen”, har setts över efter dialog med Lantmäterimyndigheten vilket medfört att antal mindre justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen.
- I övrigt har planbeskrivningen justerats bland annat med avseende på riskfrågor, dagvatten samt justeringar av mindre betydelse.
- Detaljplanens underlag, bland annat gestaltningsprogram, dagvattenutredning och miljöredovisning har uppdaterats.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

Gestaltningsprogram Nya Gatan, stadshusområdet

Riktlinjer för utformning av allmän plats och bebyggelse
Underlag till detaljplan för Nya gatan – stadshusområdet, Centrala Nacka



Antagandeskedé
Projekt 9237
KFKS 2014/967–214

Inledning

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet, i centrala Nacka. Gestaltningsprogrammet utvecklar och förtysligar detaljplanens och projektets ambitioner och utgör underlag för övriga planhandlingar samt för fortsatt projektering. Handlingen redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen, ambitionsnivå för fortsatt bearbetning och genomförande.

Gestaltningsprogrammet har satts samman av Nacka kommun i samarbete med berörda aktörer och arkitekter. Illustrationsmaterial för bebyggelsen är framtaget av Kirsh+Dereka Arkitekter, Urban Design, ÅWL Arkitekter, Scheiwiller Svensson arkitektkontor, Rotstein Arkitekter, Arkitema Architects, VERA arkitekter och Marge Arkitekter. Illustrationer för bostadsgårdar har tagits fram av Temagruppen, ÅWL, Arkitema arkitekter och VERA arkitekter. Förstudie och övrigt material för allmänna platser är framtaget av Sweco och White arkitekter.

Grundläggande principer och utgångspunkter för detaljplanen och detta gestaltningsprogram utgörs till stora delar av ambitionerna i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2014.

Detaljplanen och detta gestaltningsprogram omfattar Nya gatan, stadshusområdet. Området gränsar bland annat till Vikdalsvägen och Värmdövägen samt omges av Nacka stadshus och Nacka Forum. Inom projektet Nya gatan ingår även detaljplanen Elverkshuset som hanteras som en egen planprocess. Utformningen av Värmdövägen och Vikdalsvägen hanteras på en övergripande nivå utanför aktuellt projekt.

Aktörer inom planområdet

Område	Byggaktör	Arkitekt eller teknikkonsult		
Allmän plats samt utbyggnad av stadshuset (SH)	NACKA KOMMUN	SWECO	White	Marge
Delområde 1 och 2	sveafastigheter bostad Port of Brunswick Real Estate	KIRSH+DEREKA	URBAN DESIGN	
Delområde 3 och 6	Botrygg	ÅWL	SCHEIWILLER SVENSSON ARKITEKTAKTOR AB	
Delområde 4 och 5	WÄSTBYGG	ROTSTEIN ARKITEKTER	ARKITEMA ARCHITECTS	
Delområde 7	STORSTADEN BOSTAD	VERA		



Platsen och dess omgivning

Planområdet består av ett obebyggt skogsområde med stora nivåskillnader. Mellan områdets längsta del vid Värmdövägen och områdets högsta punkt skiljer det mellan 15 och 20 meter i höjdled. På berget finns ett område för hantering av grus för vinterväghållning, till detta hör ett bergrum som kan angöras från söder. Utöver delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen med cirkulationsplats samt gång- och cykelväg omfattas även delar av Granitvägen samt befintlig gång- och cykelväg och tunnel mellan Forumrondellen och Nacka stadshus.

Väster om planområdet ligger tegelbygnaderna Nacka stadshus (1 på bilden till höger) och det så kallade Elverkshuset (2). Främst Nacka stadshus har kulturhistoriska värden och är ett exempel på modern tegelarkitektur som med sin utformning, sin monumentalala placering på höjden och sitt innehåll representerar viktiga samhällsfunktioner. Stadshuset är utbyggt flera gånger, den ursprungliga delen invigdes 1961 och ritades av Tor Boije och har bland annat karaktäristiska smidesdetaljer och tegelförband samt variationer i fogfärgar.

Söder om planområdet, på andra sidan Värmdövägen, finns tre punkthus i sex våningar (3) som färdigställdes 2007, fasaderna har färgfält i olika grå nyanser. Mellan Värmdövägen och punkthusen finns en nivåskillnad samt en mur, viss vegetation och en markparkering. Nacka Forums köpcentrum (4) öster om planområdet har byggts ut i omgångar, den ursprungliga delen i söder öppnades 1989 och den nyare delen i norr färdigställdes omkring 2010. Mot Vikdalsvägen närmast planområdet har Nacka Forum mestadels teknikfunktioner, infart och lastintag. Norr om planområdet ligger Tvåans fritidsgård (5) i en friliggande träbyggnad i ett plan. I sydost ligger villasamhället Storängen (6) som präglas av stora tomter med representativa byggnader. Storängen är ett riksintresseområde för kulturmiljövården.



Översikt preliminärt planområde. 1) Nacka stadshus 2) Elverkshuset 3) angränsande flerbostadshus 4) Nacka Forum 5) Tvåans fritidsgård 6) Storängen (i pilens riktning)



Äldre flygfoto av Nacka stadshus med del av planområdet närmast i bild.

Historik och vision – Nacka stad

Planområdet har pekats ut för bebyggelse under lång tid, allt sedan Nacka kommunens så kallade blockplan från 1968 samt i efterföljande översiktsplaner. Planeringen för området och omgivningen har sedan dess konkretiseras i flera steg, bland annat genom medverkan i Europan 9 (2006–2008), en internationell tävling för unga arkitekter, samt genom vidare planarbete med fördjupad översiktsplan och detaljplaneprogram. Detaljplaneprogrammet som antogs 2015 bygger på en vision om att Centrala Nacka, tillsammans med angränsande stadsdelar på västra Sicklaön, ska utgöra en tät och blandad stadsbygd med utbyggd tunnelbana, Nacka stad.



Vinnande förslag Europan 9

”Nacka Rings”

Olimpia Merry Del Val och
Jacobo Garcia-German



Hedersomnämnde Europan 9

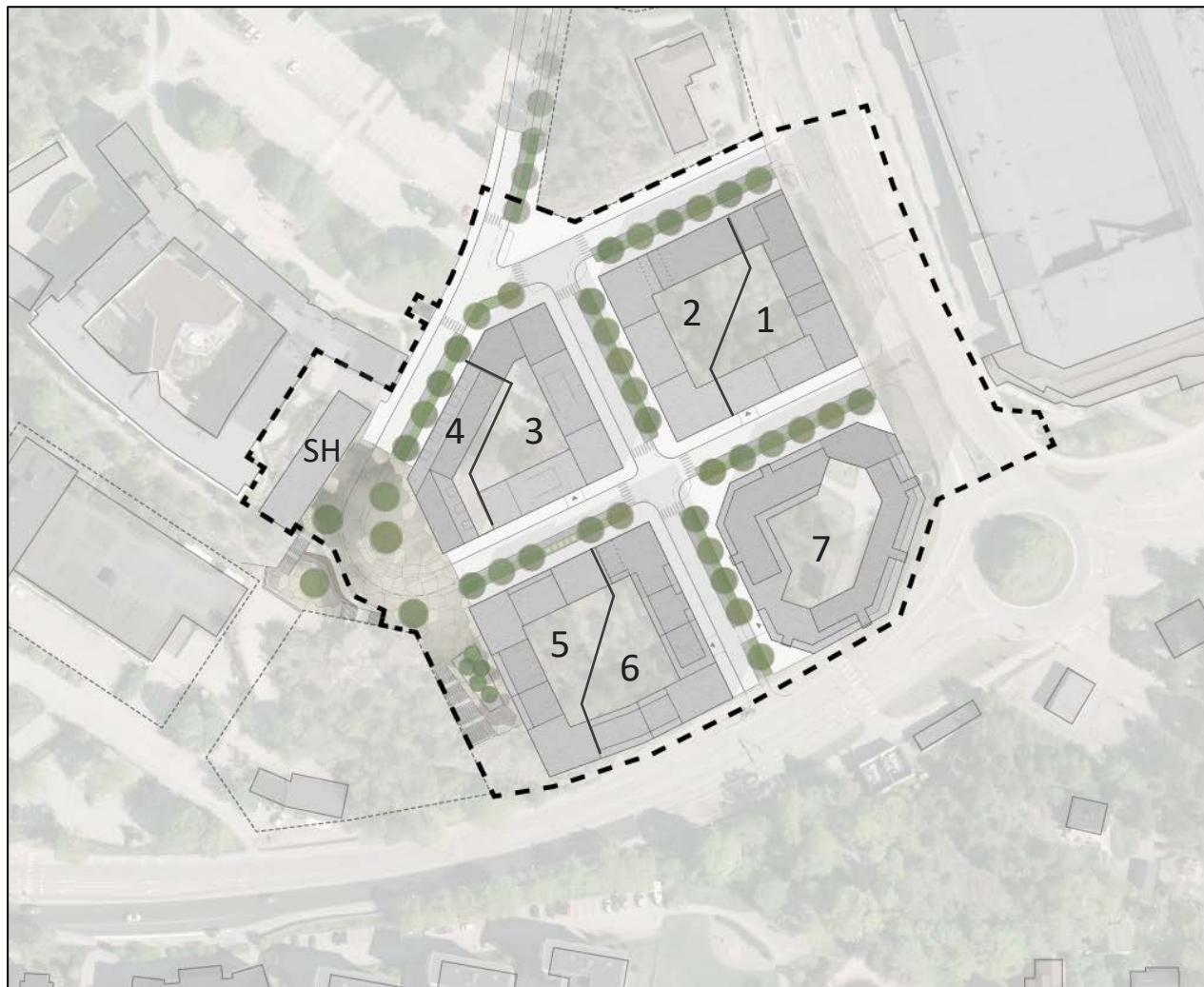
Stefan Rydin, Alexander
Trimboli, Martin Llosos, Ludvig
Netré



Utsnitt av karta och illustration ur antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Nya gatan, stadshusområdet, markeras med streckad linje.

Nedre bild: White

Illustrationsplan



Illustrationsplan med beteckningar för respektive område

Gestaltning av offentliga rum

Stadsstruktur

Strukturen av gator och kvarter baseras på detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Bebyggelsen är ordnad längs tre huvudsakliga riktningar, Vikdalsvägen (nord-syd), Värmdövägen (öst-väst) och ett diagonalt stråk från Lillängsvägen, genom planområdet, och vidare mot de norra delarna av Centrala Nacka med framtida bussterminal och tunnelbana.



Röda pilar visar stadsstrukturens dominerande riktningar

Riktningarna utgör grunden i en kvartersstruktur med privata innergårdar och tydliga gator och torg. Detaljplaneprogrammet visar en uttrycklig ambition att tillföra en tät och mer traditionell kvartersbebyggelse i det som idag är en funktionsuppdelad och mer modernistiskt präglad stad. Planförslaget följer denna inriktning och möjliggör en tät, sammanhållen och variationsrik miljö.

Bebyggelse, sammanhang och karaktär

Upplevelsen av det offentliga rummet avgörs av många faktorer. Vissa saker kan påverkas med planering och gestaltning medan andra avgörs av mer svårplanerade aspekter som påverkas av människors vardagsliv. De offentliga rummen definieras av sin fysiska ram och därfor är själva markytan och omgivande fasader en stor del av upplevelsen.

Eftersom närliggande bebyggelse kännetecknas av en blandning i skala, arkitektur, ålder och karaktär finns inget givet förhållningssätt för gestaltning av ny bebyggelse. Antaget detaljplaneprogram visar att planområdet ska förändras till en tät stadsmiljö och med en kvartersstruktur som planförslaget grundar sig på. En viktig förutsättning är att alla kvarter ska upplevas bestå av flera hus vilket förtydligas genom variationer av fasadmateriel, fönstersättning och höjder med mera. En generell inriktning för karaktär och sammanhang för Nacka stads nya bebyggelse anges i *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad*, som är en stadsbyggnadsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2015. De kulissfasader som tagits fram inom *Konsten att skapa stad* och som ställts upp inom planområdet är ett sätt att söka efter nya grepp och möjliga karaktärer för den framtida bebyggelsen. Kulissfasadera visar lekfulla och nyskapande uttryck med färger, mönster och organiska former samt ger idéer om vegetation och växthus som integreras i bebyggelsen.



Kulissfasader som tagits fram inom *Konsten att skapa stad*



Illustration ur Fundamenta som visar en lekfull tolkning av framtida bebyggelse och dess sammanhang inom Nacka stad. Bilden visar bland annat den tydliga inrikningen att skapa variation och många intryck, främst i ögonhöjd.

Nackas topografi är dramatisk och delar av planområdet utgörs av ett berg med stora nivåskillnader. Att lyfta fram och förtydliga nivåskillnader i en stadsmiljö är effektfullt, men samtidigt svårt med avseende på angöring och tillgänglighet. I den föreslagna strukturen eftersträvas full tillgänglighet, men då det inte är rimligt eller möjligt överallt krävs att en gata blir något brantare än 5% och i två fall krävs trappgator. Huvudgatorna föreslås ha samma höjder som idag och planområdets övriga struktur och gator anpassas till dessa.

Siktlinjer

I planområdets ytterkanter finns längre och genomgående stråk där det delvis kommer erbjudas långa siktlinjer. Dessa stadsrum kommer dock vara försiktigt krökta och lutande vilket ger en kombination av orienterbarhet och rumslighet.

I bebyggelsens inre föreslås strikta kvarter som ger tydliga siktlinjer. Dessa siktlinjer är dock inte längre än två kvarter utan bryts vid mindre platsbildningar. Strukturen ger en miljö som är sammansatt av stadsrum med olika grad av slutenhet. Vid de föreslagna trapporna kommer topografin att accentueras vilket medför lite mer speciella vyer och oväntade utblickar.



Orangea ytor visar platsbildningar och lila symboler illustrerar trappor. Gröna symboler utgör kvarteren i planområdet och de streckade symbolerna visar framtida kvarter i närområdet.

Offentliga platser

En stad behöver olika typer av platser, stora och små, formella och informella, lugna och intensiva. Då planområdet ingår i ett större sammanhang kommer inte alla typer av offentliga platser finnas inom just denna detaljplan. I planområdet planeras tre platsbildningar, en i form av ett torg, en lite mindre öppen plats av informell karaktär samt den plats som gränsar till cirkulationsplatsen vid Nacka Forum.

Genomgående i projektet ska kantsten utföras i granit och gångytor beläggs med betong eller natursten, även trappor ska vara i granit om inte avvikande material motiveras särskilt. Handledare och andra räcken utförs lämpligen i smide. Utformning, gestaltning och detaljer kommer att bearbetas och fördjupas i fortsatt projektering av allmänna anläggningar.

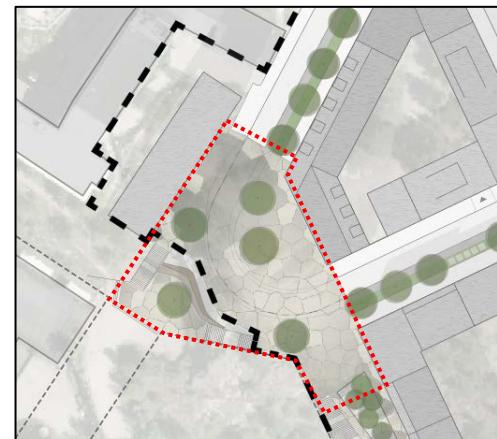
Torget – den formella platsen



Illustration av bebyggelse med torget i förgrunden Bild: Rotstein arkitekter

Sydost om stadshuset, där flera stråk möts och stora höjdskillnader behöver hanteras, planeras för ett torg. Torget ges en utformning som en så kallad shared space-yta, det innebär att området får en markbeläggning som flyter ut över hela ytan och där trottoarkanter undviks eller tonas ned. De omgivande kvarteren ska innehålla lokaler för verksamheter vilket ger goda förutsättningar för ett levande torg. Vid den stora nivåskillnaden i söder mot Elverkshuset behöver trappor anordnas och i de brantaste partierna föreslås berget framhävas som ett sätt att anknyta till det ursprungliga landskapet. De trappor som anläggs

ska utformas med en lutning som ger bekväm gång, ramper för barnvagn ska finnas.



Illustrationsplan för torget

Torgets markbeläggning blir extra viktig eftersom hela ytan ska ges samma uttryck. Materialet behöver skilja sig från omgivande gator så att torgets gränser accentueras. Inrikningen är att beläggningen ska vara mönstrad på ett abstrakt sätt så att funktionerna tonas ned till förmån för torgets helhet. Beläggningen bör vara av natursten eller med endast mindre inslag av betongsten, detta för att betona materialkvalitén och att ge en tålig yta som åldras med värdighet. I projektet eftersträvas konsekventa val av material så att även torgytorna inom detaljplanen för Elverkshuset blir integrerade delar i det diagonala trappstråket. Torget utgör en mycket lämplig plats för någon form av offentlig konst.

Med tanke på att genomförandet förutsätter omfattande sprängning bör, om möjligt, delar från berget återanvändas i form av oregelbundna eller sågade block som kan fungera som bänkar eller som avgränsning av körbart yta. På torget utformas belysningen avvikande från

lokalgatorna för att definiera platsen. Lämpligen kombineras vanlig gatubelysning med en eller flera karaktergivande belysningsmaster som möjliggör riktat ljus eller projekton. Även belysning på linspånn mellan stolpar kan vara ett sätt att ge delar av torget ett tak.



Smågatsten satt i abstrakt mönster.



Karakteristisk belysningsmast.

Trappan

I områdets sydvästra del behöver nivåskillnaderna tas upp av en trappa mellan två kvarter. Kvarteret på västra sidan planläggs i angränsande detaljplan. Trappan utformas förskjuten till gaturummets västra del vilket ger möjligheter att integrera en elnätsstation i den östra delen som blir åtkomlig från söder. På den östra sidan utformas den övre nivån som en terrass av torgkaraktär. Trappan utförs i granit och i bekväm lutning. Räcken, barnvagnsramp, handledare och belysning samordnas med övrig möblering av allmänna platser.



Illustrationsplan för trappa mellan kvarter

Parkentrén

En mer informell plats/mötesplats ligger där stadspark och bebyggelse samt flera gaturikningar möts. Stadsrummet får tydliga gränser mot bebyggelsen i öster medan den västra sidan mot parken blir mer upplöst, dock förstärks rumsligheten av nivåskillnaderna mot parken som behöver tas upp med trappor.

Trappan mot stadsparken behöver utformas som ett landskap med trappa och terrasseringar för att dela upp nivåskillnaderna i olika steg och minska barriärverkan. Vidare gestaltningsarbete behöver fokusera på utformningen av trappan mot parken samt på platsens övriga karaktär. Den elnätsstation som planeras i denna del ska anläggas så att nivåskillnaderna kan utnyttjas för att passa in anläggningen i terrängen. Nätstationen ska upplevas vara motfylld och den kan även utgöra en del i trapplandskapet. I vidare projektering kan även utrymme ges till offentlig konst som ännu inte är närmare bestämt i detta skede. Vid platsen planeras för verksamhetslokaler i de angränsande kvarteren.

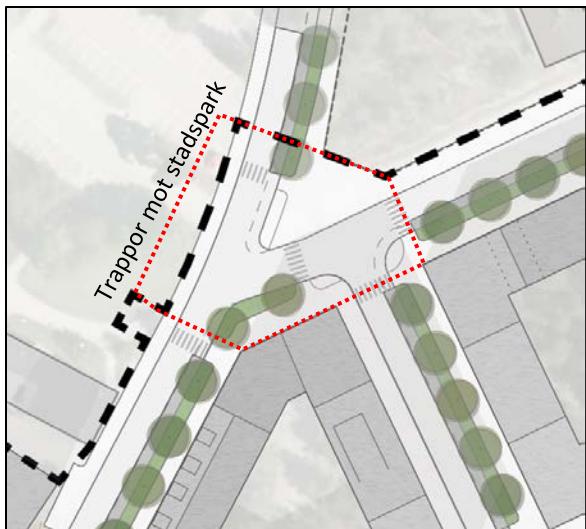
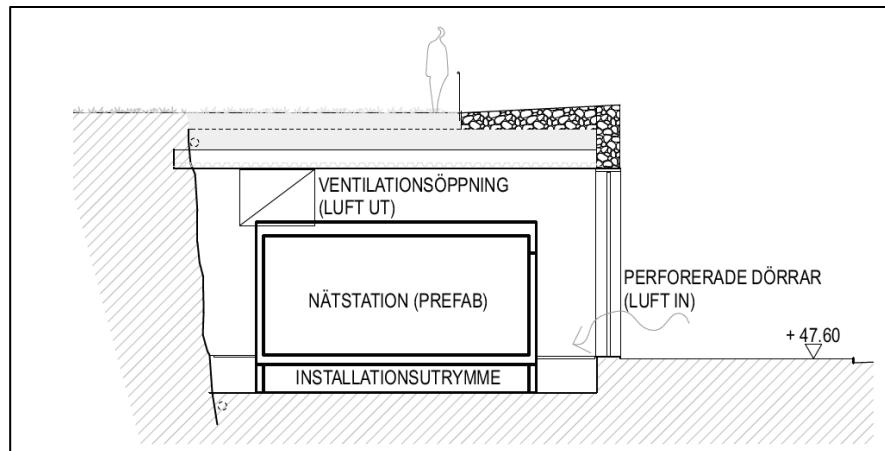


Illustration av den norra platsen – Parkentrén



Exempel på trappor och terrasser som tar upp miljöskillnader. Vid Centralstationen i Uppsala.



Typlösning för nätstation som passas in i topografin. Bild: Urban Design

Cirkulationsplatsen Värmdövägen – Vikdalsvägen (Forumrondellen)

Platsen vid cirkulationen präglas av trafikfunktioner, i ett första skede kommer inte platsen att bli omgiven med bebyggelse på alla sidor, bara hörnet mot Nya gatan hanteras i nuläget. Det är dock viktigt att bebyggelsen inom Nya gatan ger en utgångspunkt för hur platsen vid cirkulationen kan förstärkas och ges en annan karaktär än idag. Platsen definieras till stor del av bebyggelsen inom hörnkvarteret, delområde 7. Avsikten är att cirkulationsplatsen ska minskas samt flyttas något söderut, på så sätt kan refuger och restytor minimeras vilket överensstämmer med ambitionerna om att Värmdövägen ska bli en stadsgata. Val av annan markbeläggning än vanlig asfalt är något som kan bidra till minskat trafiktempo i trafikrummet, ökad säkerhet och trivsel. Den befintliga gångtunneln kommer att rivas och ersättas med en passage i plan över Vikdalsvägen. Karaktären ska alltså ändras till ett mer integrerat stadsrum som kantas av bebyggelse och där olika trafikslag samverkar. På längre sikt, då en bussterminal norr om Nacka Forum byggs, kan utveckling av Nacka Forums södra sida prövas.



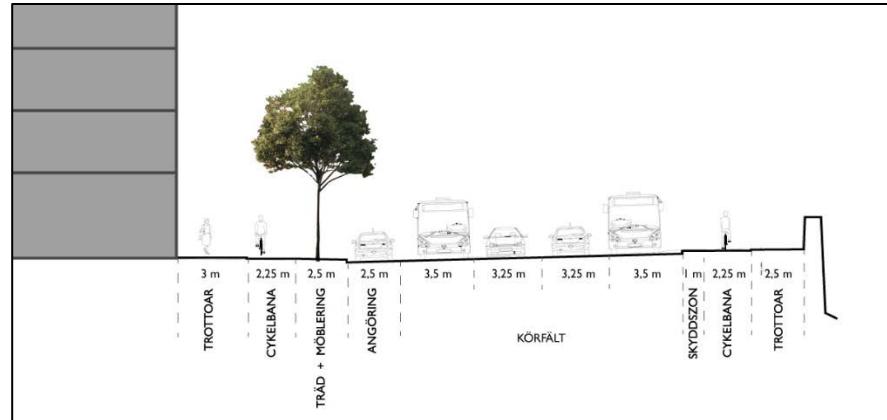
Visionsbild för cirkulationsplatsen på längre sikt. Bild: White arkitekter

Gator

Huvudgator

För huvudgatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen har en förstudie genomförts för att utreda gatuutformning och sektioner med mera, i detta ingår ett betydligt större område än bara vid Nya gatan.

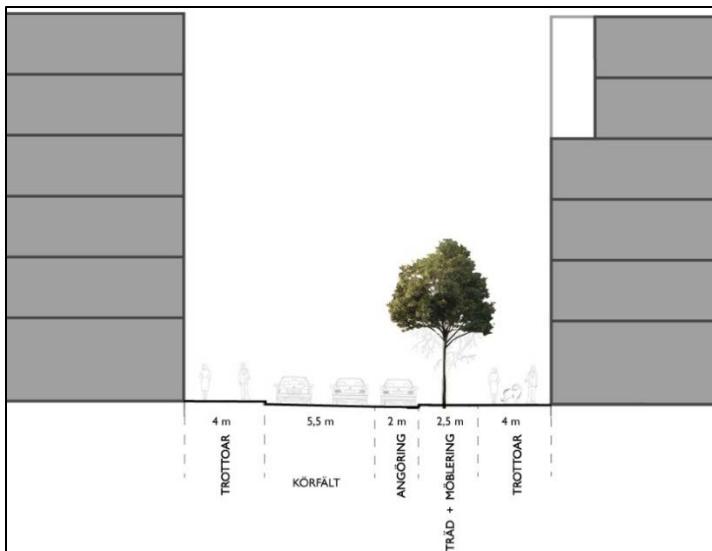
Inriktningen är att huvudgatorna ska ha en annan karaktär än idag och istället bli mer av stadsgator där alla trafikslag samsas i samma gaturum, gatorna planteras med träd samt kantas av bebyggelse med entréer och service. Huvudgatorna i närheten av planområdet ska få en bredd om cirka 30-32 meter. Principlösningar och materialval ska ha en konsekvent utformning längs en längre sträcka och avgörs i ett större sammanhang och inte i detta stadsbyggnadsprojekt.



Exempel på möjlig sektion för Värmdövägen ca 30 meter bred

Lokalgator

Lokalgatorna i området ges en relativt traditionell utformning med tydliga funktioner. Gaturummen har en generell sektion på 18 meter mellan fasaderna vilket medger generösa trottoarer, trädplantering samt fungerande lösningar för garageinfarter, leveranser och avfallshantering. Gatumåttet på 18 meter fungerar väl även där byggnadsdelar och balkonger kragar ut över trottoar. Körbanan utgörs av asfalt, trottoarer och andra sidoområden beläggs med betongplattor eller marksten. Kantstenar, eventuella trappsteg och andra nivåskillnader utförs i granitsten.



Exempel på möjlig sektion för Lokalgator, 18 meter breda

Gatuträd

På huvudgator, lokalgator och platsbildningar ska trädplanteringar finnas. Träden ska planteras i skelettjordar för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering. Lösningar för detaljer som trädgaller på mark och liknande avgörs i projekteringskedet där lämpliga val görs med hänsyn till övrig offentlig miljö. Även specifika trädarter avgörs i senare skede, träd på torget kan med fördel vara av storväxande sort.

Grönstruktur och parker

Från planområdet nås de stora naturområdena Ryssbergen, Nyckelviken och Nackareservatet/Erstavik inom 1-2 km. I planområdets närhet finns park och naturmiljöer mellan Nacka stadshus och Nacka IP samt söder om Värmdövägen och mot Lillängen. Nordväst om planområdet, norr om stadshuset planeras för en framtida stadspark för ett större upptagningsområde. Stadsparkens gestaltning kommer att hanteras separat från Nya gatan-projektet, men

i gränsen till parken kommer det behöva anläggas trappor för att hantera nivåskillnaderna, se ovan under rubriken ”parkentrén”.

I planområdet ingår ingen parkmark, de gator och torg som anläggs kommer dock att trädplanteras för att säkerställa gröna inslag i stadsmiljön. Förutom att vara rumsbildande samt ge trivsel och skugga är gatuträd med skelettjordar en förutsättning för renin och fördräjning av dagvatten.



Gröna linjer visar stråk med gatuträd. Mindre gröna cirklar illustrerar befintliga och möjliga större solitärträd.

På kvarterens bostadsgårdar ska det finnas ett jordlager om minst 0,8 meter ovanpå garagebjälklaget vilket möjliggör ordentliga planteringar och vårdträd för bostadsnära rekreation och trivsel. Med inslag av vegetationstak och klättrande grönska på fasaderna kan även en extra dimension tillföras när det gäller det gröna på kvartersmark. Gårdarna behöver planeras utifrån solförhållanden och kunna erbjuda bostadsnära lek samt rekreativa värden, detta beskrivs nedan i avsnitten för respektive delområde.

Belysning

Aviskten är att gatubelysning ska spänns upp mellan fasader, så kallad linspännsbelysning. Där fasad saknas kan belysningen fästas i stolpar. Belysningen ska generellt uppfylla belysningskraven i VGU (vägar- och gators utformning) för att ge bästa förutsättningarna för trafiksäkra och trygga gator. Under 2017 har arbetet med en belysningsstrategi för Nacka kommun färdigställts, strategins principer ska appliceras på detta projekt. Val av armaturer görs i projekteringsskedet och ska anpassas till övriga Nacka stad för ett enhetligt utseende och effektiv drift.

Utöver den grundläggande belysningen ska kompletterande inslag av gestaltande belysning finnas. Platser där gestaltande belysning blir extra viktig är vid platsbildningarna som redovisades i föregående avsnitt samt vid de bergskärningar som uppstår mot stadshuset samt ned mot Elverkshuset. Vid platsbildningarna, där det är större ytor som behöver belysas, kan lösningar med belysningsmaster alternativt linspän mellan stolpar förtydliga platsernas särart samt ge möjlighet till variationer mellan årstiderna.

Avfallshantering

Hushållsavfall ska hanteras maskinellt, i projektet är utgångspunkten att mobil sopsug ska användas. I gatumiljön kommer detta bli synligt genom att det i några lägen finns luckor i gatan där en sopbil kan ansluta sig vid hämtning. Gestaltningsmässigt blir det en lösning med begränsad visuell påverkan.

I norra delen av delområde 5 planeras en så kallad mini-ÅVC (miniåtervinningscentral) där boende i och i närheten av planområdet ska kunna lämna avfall för återbruk eller återvinnning. Mini-ÅVC:n ska inte gömmas undan utan snarare framhävas och utformas som en butikslokal med skyltfönster, skyltar och personal.

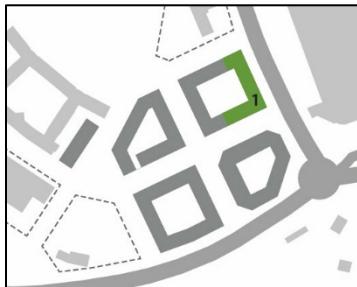
I närheten av Mini-ÅVC-lokalen placeras behållare för tidnings- och förpackningsinsamling. Detta lösas i form av nedgrävda bottentömmande kärl. Sådana kärl finns i ett flertal utföranden och slutlig modell väljs i projekteringsskedet. Färgsättning av synliga delar ska dock anpassas till färgskalan för övrig möblering i det offentliga rummet såsom belysningsstolpar, räcken, bänkar och papperskorgar och liknande.

Avfallshantering från verksamheter ska i huvudsak lösas separat och lösningar behöver anpassas beroende på vilka verksamheter som blir aktuella i planerade lokaler. I vissa fall kommer det behövas separata soprum med entré mot gata för verksamheterna, i sådana lägen behöver extra omsorg läggas på fasadgestaltning så att det inte blir en tråkig och sluten fasad bara för att det finns ett soprum bakom.



Exempel på verksamhetssoprum med levande fasad / "fönsterskåp"

Delområde I



Arkitekt: Kirsh + Dereka Arkitekter

Byggaktör: Sveafastigheter bostad

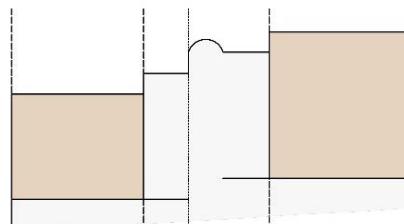
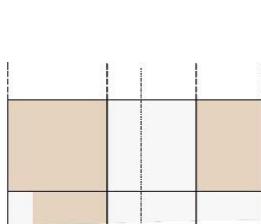
Antal bostäder: ca 96 st. (ca 7100 kvm BTA)

Antal lokaler: 5 st. (ca 100, 150, 45, 75 och 120 kvm)

Beskrivning

Denna del av kvarteret delas upp visuellt i flera huskroppar med varierad hushöjd, takfot och fasadgestaltning. Ett yttre skikt av balkonger med planteringskärl omsluter fasaderna mot gaturummen. Bottenvåningarnas fasader gestaltas med fokus på det publika och med hög grad av transparens mellan husets verksamheter och gatulivet.

Ovan lokalplanet reser sig kvarteret i flera volymer med 5–7 våningsplan med bostäder. Delområdet karaktäriseras av gatufasader med en återhållsamhet där fasaderna förses med ett yttre skikt där balkonger, planteringskärl och franska balkonger inryms. Det yttre fasadskiktet skapar varierade fasader för de olika husvolumerna.



Schematisk redovisning av den östra fasadens indelning

Fasader mot allmän plats



Fasad mot Vikdalsvägen



Fasad mot lokalgata i söder (högra delen)



Fasad mot lokalgata i norr (vänstra delen)

Det yttre fasadskiktets rutmönster med varierande geometri kombinerat med planteringskärl, indragna balkonger och träinslag skapar olika identiteter längs gatufasaderna. Mitt på fasaden mot Vikdalsvägen accentueras ett trapphus med kraftigt vertikal riktning och avrundad topp. Stora glaspartier med skärmtak skapar en levande och delvis väderskyddad fasad längs trottoaren för de lokalytor som annonserar sig mot gaturummet.



Vy från Vikdalsvägen

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasadernas karaktär ges en lätthet med det yttre skiktet av hängande planteringar och balkonger. Balkongerna kläs in i ett rutnät av ljus och stringent formad aluminium eller motsvarande. Sockelvåningen ges en hög grad av transparens i form av glas. Mot gården utförs fasaden i trä eller puts.

Balkonger och räcken

Balkonger mot gata integreras i husvolymerna och det yttre fasadskiktet. Här skapas solavskärmning och yta för planteringskärl. Räcken i glas kombineras med ljus aluminium eller motsvarande i fasadfronterna.

Sockelvåning fördjupning

Sockelvåningen gestaltas i huvudsak med stora glaspartier mot gata. De vertikala pelarmotiven mellan glasen kläs i ljus stenkomposit eller motsvarande. Skyltning görs på glasen eller på insida glasparti. Men kan även kompletteras med fasadhängd skyltning för att ge en mångfald av detaljer i stadsrummet.



Sockelvåning mot Vikdalsvägen

De två garageportarna gestaltas som integrerade delar i sockelvåningen som även omfattar kontorslokalen över garageinfarten. Träpartiet delar upp sockelvåningen på ett tydligt sätt. Entrépartier utförs i lackerad aluminium.



Kvarterets södra sida mot lokalgata, garageportar ses längst till vänster

Konstnärliga inslag

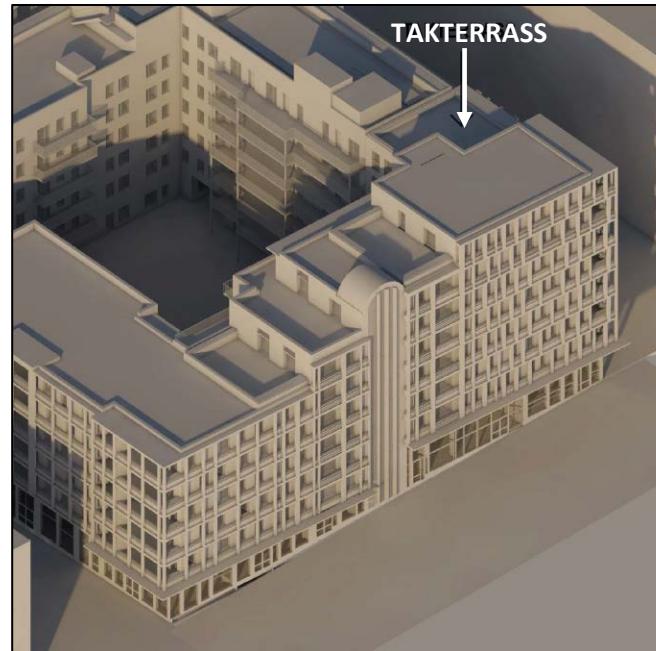
Trapphuset mot Vikdalsvägen med sina vertikala glaspartier avslutas med ett unikt valvtak. Den invändiga gestaltningen avses synas utifrån och ges ett konstnärligt inslag med grafik, färg och belysning.

Teknikutrymmen

Ventilationsaggregat sänks i tak men sticker delvis upp, dessa placeras mitt på huset och syns ej i fasad.

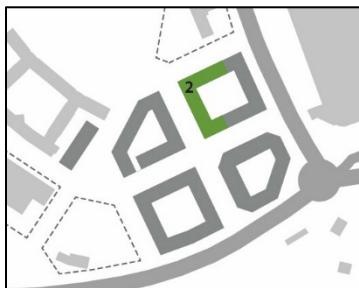
Tak

De många taknivåerna ger ett levande taklandskap. Delar av taken utformas som terrasser varav den största i norr görs gemensam för de boende. Övriga terrasser hör till enskilda bostäder.



Vy över fasaden mot Vikdalsvägen. Gemensam takterrass markerad i bildens övre del

Delområde 2



Arkitekt: Urban Design

Byggaktör: Sveafastigheter bostad

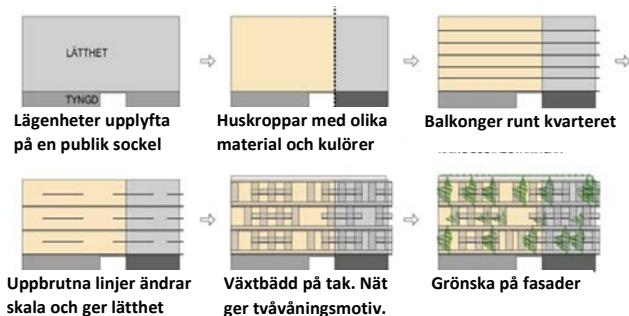
Antal bostäder: ca 85 st. (ca 6200 kvm BTA)

Antal lokaler: 3 st. (ca 200, 50 och 170 kvm)

Beskrivning

Delområdet utformas som flera hus med varierande höjd (6-7 våningar), olika kulörer och med betonad sockelvåning i tegel. Husen sveps in av grunda balkonger som med vissa avbrott skapar variation. Utanpå balkongerna fästs vajrar och metallnät som fungerar både som transparenta räcken och som spaljéer för exempelvis klätterväxter.

De flesta lägenheterna är genomgående med utblick åt både gata och gård. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Vid ett av trapphusen planeras 24 seniorbostäder, där ordnas även en gemensamhetslokal mot gata i två plan. Social hållbarhet, grönska och bostadskvaliteter har varit ledord i gestaltningen. Taket utformas med gemensamma terrasser och solceller. Gården planteras och utformas för bostadsnära rekreation, lek och dagvattenhantering.



Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i norr (högra delen)



Fasad mot lokalgata i väster



Fasad mot lokalgata i söder (vänstra delen)

Växtnätet omfattning varierar längs fasaderna och accentuerar ett tvåvåningsmotiv som delar upp bostadsvåningarna i tre partier. Vid takfoten mot gatan anläggs växtbäddar för en grönskande takfot. Detta ytter skikt av nät och grönska adderar ett extra lager och skapar liv och djup i fasaderna. På den västra fasaden finns också ett stort utkragande burspråk i tre våningar som bryter upp fasadkompositionen.

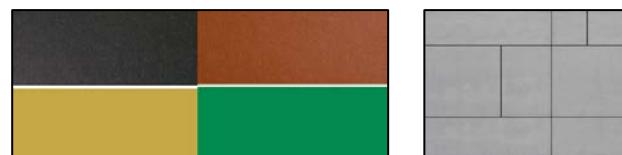


Perspektivbild från lokalgata, det nordvästra hörnet.

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna mot gatan ges en tillbakadragen roll i och med de framträdande balkongerna, fasaderna lyfts dock fram av sin färgsättning. De fyra husens fasader kläs i fiberementskivor, puts eller betong i fyra olika tydliga och accentuerande kulörer. Mot gården ges fasaden ett ljusare och mer neutralt intryck dock med försiktig variationer i färgtoner. Om fasadskivor används kan dimensionerna och hantering av skarvar varieras på ett genomtänkt sätt för att skapa liv i fasaden.



Respektive hus ges individuell och tydligt avläsbar färgsättning. Den högra bilden visar exempel på hur eventuella fasadskivors dimensioner kan varieras.



Mot gården väljs ljusa och neutrala kulörer med försiktig variation.

Sockelvåning fördjupning

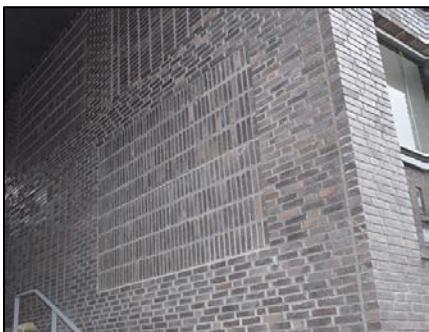
Till följd av topografin ges sockelvåningarna en höjd på mellan 1–2 våningar vilket ger en solid bas för kvarteret att vila på. Sockeln hålls samman med en tegelfasad vars uttryck i form av kulör och förband varierar för de olika husen. För de olika husen används samma kulör och tegelprincip för både gatu- och gårdssida. Exakt tegelsort och montage är ännu inte bestämt men minst 3 kulörer kommer att väljas.



Exempel på fasadtegel för sockelvåningarnas fasader.

Sockelvåningens murkaraktär bryts upp av hål i form av entréer, portik och fönster. Bostadsentréerna är ljusa och väl annonserade.

Sockelvåningens tegelförband varieras för att accentuera portar, fönster och portik. I portiken och längs västfasaden finns längre ”murar” utan öppningar som ger goda förutsättningar för konstnärlig gestaltning och lekfull hantering av tegelförband och kulörer. Sockelvåningen på den västra sidan kommer bearbetas för att integrera sittbänkar, planteringslådor och liknande. Portar och fasadöppningar till publika verksamheter utförs med generösa överljus och öppningar ned till mark där det är möjligt. Skyltning integreras både i glasade partier och täta tegelmurar.



Exempel på mönster med hjälp av variationer i tegelförband.



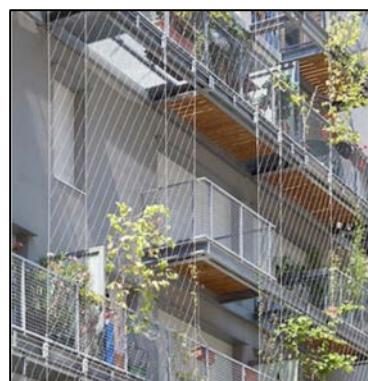
Principlösning för sockelvåning.



Fördjupning av sockelvåning på kvarterets västra sida.

Balkonger och räcken

De grunda balkongerna tillåts kraga ut 1 meter och utförs med träbeklädd eller målad undersida. Balkongerna förses med ett yttre lager av nät och wire på vilket grönska kan klättra. De fasta balkongräckena ska efterlikna nättets utseende, material och färgskala. Växtbäddar för klätterväxter finns längs takfoten. Möjlighet till ytterligare växtytor på marken och balkongerna utreds vidare. Balkonger mot gård finns i två lägen och utförs med samma räcke som mot gata, men utan spaljé för klätterväxter.



Referensbild. Balkonger med räcken och wirenät.

Konstnärlig gestaltning

Vid portiken mot gården och i mittdelen av den västra fasaden är tegelmuren mer sammanhängande. I dessa delar tillämpas ett konstnärligt angreppssätt i detaljeringen, kring nischer, fönster och portar.

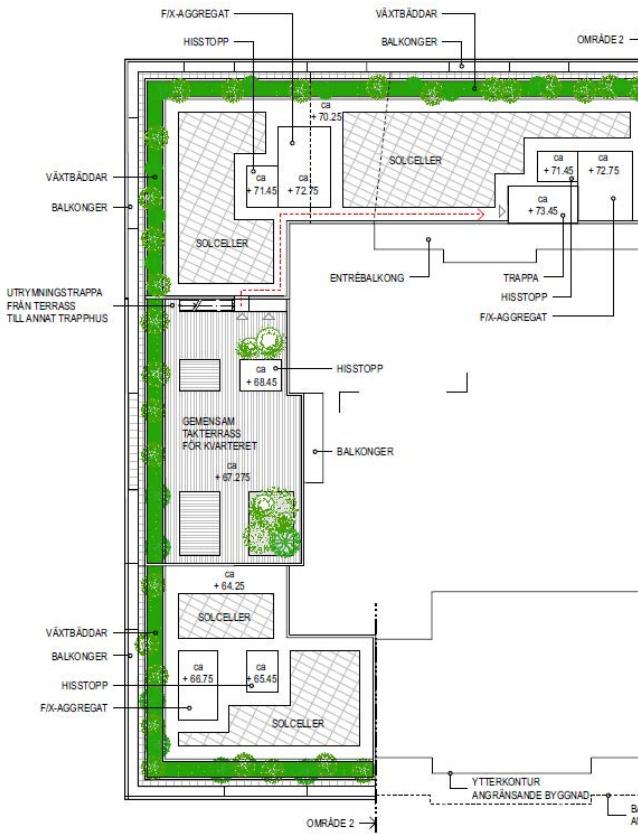
Teknikutrymmen

De flesta teknikfunktioner ryms i garageplan och blir inte synliga utåt. Eventuella teknikfunktioner ska hållas till en låg höjd samt placeras så att de inte blir synliga från omgivningen och inte skuggar gården.

Tak

Social hållbarhet, grönska och bostadskvaliteter har varit ledord i gestaltningsarbetet. I takets ytterkant mot gata anläggs växtbäddar som fungerar som dagvattenfördröjning och möjliggör växtlighet i fasaden. Taken är uppdelade i tre nivåer. De nedre och övre nivåerna förses med solceller. På mellanplanet skapas en gemensam takterrass för hela kvarteret och som görs tillgänglig via hiss.

På taken finns även utrymningstrappa, servicetrappor, stegar, delar av hisstoppar och delar av ventilationsutrustning.



Utformning av tak

Gemensam bostadsgård delområde I och 2

Landskapsarkitekt: Temagruppen

På gården skapas gröna rum för olika nyttjande, bland annat anläggs trädplantering, lekytor, kryddodling, uteplatser och cykelparkering. En bred portik ger den som går förbi en glimt av den grönskande innergården. Inom gården förröjs kvarterets dagvatten. Gården utformas i enlighet med Nacka kommuns grönytefaktor (GYF). Grönytefaktorns värde påverkas positivt av byggnadernas fasadgrönska, växtbäddar på tak och sociala ytor.

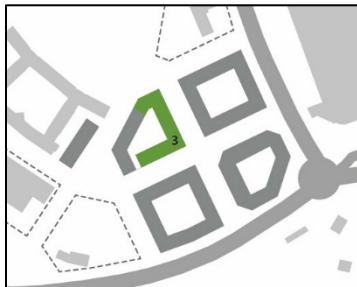
Gården utformas med lutning mot portiken för avledning av stora dagvattenflöden. Gårdens nivåer kommer delvis att terrasseras för att uppnå stora delar med tillräckligt jorddjup för planteringar och vattenhållande förmåga.

De två gemensamma och tillgänglighetsanpassade takterrasserna med plats för avskild samvaro, grillplats och odling kompletterar gården samt ökar möjligheten till direkt solljus.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: Temagruppen

Delområde 3

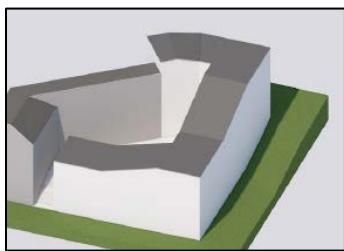


Arkitekt: ÅWL arkitekter AB
Byggaktör: Botrygg AB
Antal bostäder: ca 82 st. (ca 5900 kvm BTA)
Antal lokaler: 3 st. (ca 92, 160 och 100 kvm)

Beskrivning

Gestaltningsskonceptet utgår från det sluttande taket som följer topografin. Det gröna taklandskapet ger en kontinuerlig övergång mellan olika hushöjder vilket ger en karakteristisk siluett. Genom en variation av fasadmaterier och markeringar av sockelvåningar skapas en upplevelse av olika hus bredvid varandra, även om de hålls ihop av ett starkt tema. De originella och fritt placerade burspråken med kontrasterade material är ett lekfullt inslag. Vid hörnalkongerna utgör hörnpelare och takfot viktiga element för att förtydliga kvarters form.

Det gröna taket bidrar även till att lösa dagvattenfördröjningen. Takformen och den lägre höjden mot söder medför att gården får mer solinstrålning och ger ett anpassat möte med kvarterets västra del. Kvarteret är öppet i söder med en trappa mot gatan som skapar en trevlig entré till den gemensamma kvartersgården.



Skiss som visar taklandskaps princip

Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i söder



Fasad mot lokalgata i öster



Fasad mot lokalgata i norr

Fasaderna varieras vertikalt genom att material och kulör växlar där volymen höjs och taket reser sig. Våningarna markeras med horisontella band som förtydligar att volymen följer topografin. Fasaderna mot lokalgatorna har fritt placerade våningshöga burspråk i kontrasterade fasadmateriel. Mot den lilla platsbildningen i norr är sockelmotivet förhöjt och volymen höjer sig och ”kikar över” grannhuset. Balkongerna är indragna helt eller delvis. Fönstersättningen är fri med en och samma fönstertyp med bröstning och överstycke i avvikande, mörk kulör.



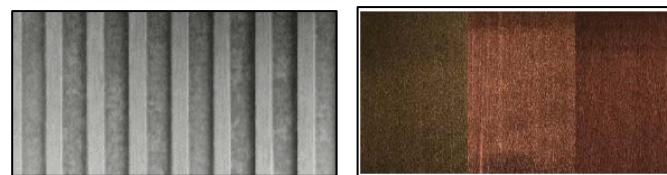
Perspektivbild från lokalgata, det sydöstra hörnet. Viktiga element är hörnpelare vid balkonger och tätt räcke på den nedersta balkongen.

Materialpalett och detaljer

Fasader

Byggnaderna kläs med skivmaterial med tydlig kontrast mellan en känsla av varmt och kallt. De ljusa/kalla fasadpartierna kläs med ljusgrå fiberbetong med reliefmönster (exempelvis Equitone Linea). De

mörka/varma partierna ges en metallfasad i brun kulör (exempelvis Aurubis Nordic Standard eller Nordic Brown). Både de ljusa och mörka elementens form och riktning används för att förstärka vertikala eller horisontella riktningar. Infästningen av fasadskivorna och plåten sker med omsorgsfull behandling av skarvar och infästningspunkter, eventuellt med skugglist mellan elementen. Den horisontella våningsmarkeringen utförs som en bredare, dock inte dominerande, plåtlist i mörk kulör.



Föreslaget fasadmateriel för ljusa och mörkta delar.



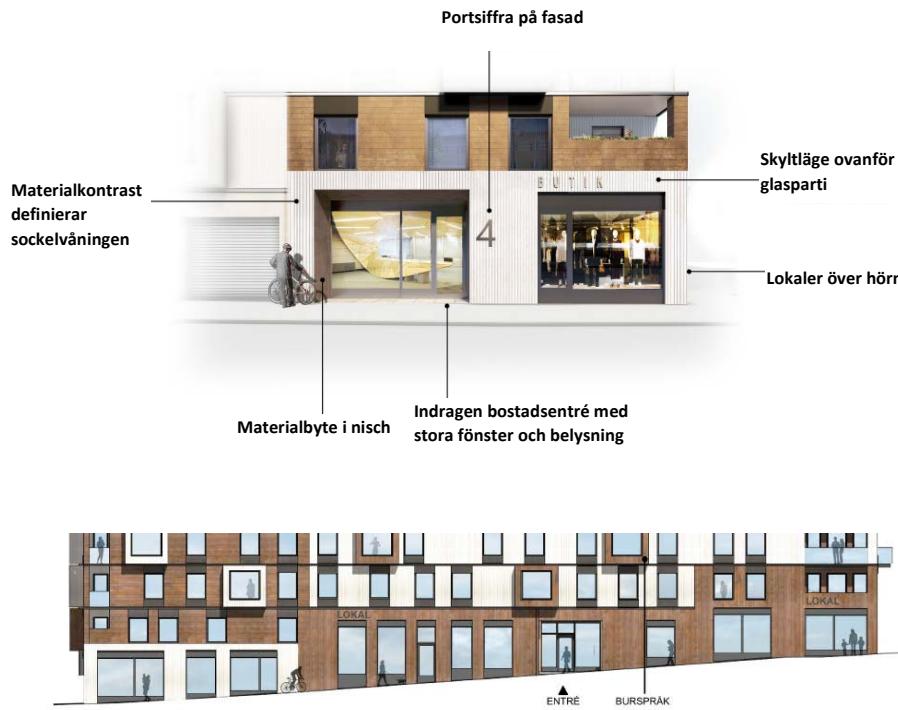
Exempel på våningshöga element med mörk list.

Gården skall upplevas som så ljus som möjligt. Gårdsfasaderna får därför ett enklare uttryck med putsade fasader som varierar mellan två ljusa nyanser som reflekterar dagsljuset.

Sockelvåning fördjupning

Sockelvåningarna är aktiva med stor andel skyltfönster för att ge förutsättningar för en öppen, trygg och levande stadsmiljö.

Sockelvåningarna markeras med kontrasterande fasadmateriel i relation till fasaden ovanför. Hörnmotiven och sockelmarkeringen mot norr är förhöjda för att markera lokalernas placering och för att relatera till omgivande stadsrum. Verksamhetslokaler och övriga utrymmen har generösa glaspartier som exponerar innehållet mot gatan. Bostadsentréerna utförs indragna.



Illustrationerna ovan visar principer för kontrasterade sockelvåning, trappad respektive förhöjd sockelmarkering.

Balkonger och räcken

Balkongerna är helt eller delvis indragna. Räcken närmast över sockelvåningen utförs tät i samma material som fasad. Övriga räcken mot gatan utförs i glas, delvis insynsskyddade, dock ej mönstrade. Väggarna till de indragna balkongerna ges en varm materialkänsla av trä. Balkongerna mot gården utförs med pinnräcken.

Konstnärliga inslag

Trapphusen ges en konstnärlig utformning genom att trapphusens fönsterpartier utformas på ett avvikande sätt med färg, spröjs eller raster som även syns utifrån. I kvarterets öppning mot söder samordnas konstnärlig gestaltning tillsammans med delområde 4.

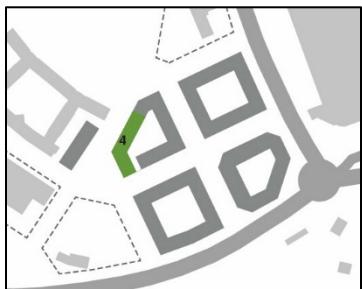
Teknikutrymmen

Teknikfunktioner som hisstoppar, teknikrum och Ventilationshuvar och liknande inryms under det obrutna vegetationstaket. Övriga teknikutrymmen läggs i huvudsak i de delar av bottenvägen som inte exponeras mot gata.

Tak

Ett starkt gestaltningsgrepp för delområdet är de gröna taken. Takterrasserna är infällda i det sluttande taket. Vegetationstaket kommer vara i blickfånget från de omliggande kvarteren. Förutom att vara ett starkt gestaltningssmotiv så fungerar även de gröna taken som fördjöjare av regnvatten och bidrar positivt till grönutefaktorn.

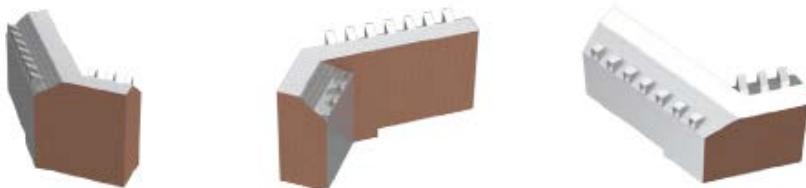
Delområde 4



Arkitekt: Rotstein arkitekter/sandellsandberg
Byggaktör: Wästbygg
Antal bostäder: ca 75 st. (ca 5100 kvm BTA)
Antal lokaler: 4–6 st. (ca 400 kvm totalt)

Beskrivning

Huset har formats utifrån väderstrecken och platsens specifika egenskaper. Kvarteret ges en öppning mot söder för att öka dagsljus och sol på gården. Öppningen tillför visuell kontakt mellan gården och gatan. Husvolymens varierande takkontur och växlande fasadmateriel på de olika sidorna ger två sammanbundna arkitektoniska karaktärer. Tillsammans med sina karakteristiska takkupor får byggnaden på detta sätt tydlig egen identitet. Sockelvåningen markeras främst med den tydliga fönstersättningen, fasadmaterialet är kontinuerliga för hela fasaderna vilket ger ett plastiskt och heltäckande uttryck. Byggnadens utformning följer riktlinjer i Nacka kommuns strategidokument Fundamenta samt beaktar tekniska och estetiska hållbarhetsaspekter.



Den skarpt skurna volymen har växlande fasadmateriel och en geometri som tar ned takfoten i strategiska lägen.

Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i väster



Fasad mot torg i sydväst

Byggnaden ges två kontrasterande fasadmateriel i metallkassetter och keramiska plattor. Materialen följer sin respektive typologi kopplad till takkonturen och växlar för att bryta ner skalan. Den förhöjda sockelvåningen med franska fönster på första bostadsvåningen ger en generös tvåvåningsskala mot de allmänna platserna. ”Plåthuset” ges en tydlig vertikalitet med sina raka fönsteraxlar och burspråken med mellanliggande balkonger. Upplevelsen av den mörkare volymens fasad mot torget påverkas till stor del av de mer fritt placerade balkongerna som kontrasterar plåthusets vertikalitet. Balkongutformningen blir extra viktig i denna del, läs mer om balkongerna nedan.



Perspektivbild från angränsande torg

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna hanteras med heltäckande fasadmaterier utan materialmässig markering av sockelvåning. ”Plåthuset” ges fasader av metallkasseter (förzinkat stål alternativt aluzink). Materialet ger byggnaden en lätt karaktär med naturliga skiftningar. Plåtkassetterna har distinkta smala fogar. Fönster av metall i närliggande kulör och ljushet som fasad.

De mörkare fasaderna utförs av keramiska plattor som byggs upp med en överlappning liknande fjällpanel, som ger en horisontell skuggning. Den keramiska fasaden ges en rödbrun melering genom olika närliggande kulörer i plattorna eller variation inom varje platta. Fönstren i närliggande rödbrun kulör, monteras i fasadens ytterliv. Sockelvåning uttrycker sig tydligt genom större fönster i bottenvåningens lokaler samt på andra våningen.

Mot gården används samma material som mot gatan, men på omvänta delar. Se principskiss på föregående sida.



Metallkassetter med naturliga skiftningar och smala distanser/fogar. Till höger ses en variant av plåt med mönstrad yta som ger en detaljering och används vid balkonger och i andra detaljer.



Keramiska fasadplattor i olika montage och färgvariation.

Sockelvåning fördjupning

Bostadsentréer ges tydlig igenkännande utformning med tydligt gatunummer, belysning, porttelefon med mera. Trapphusentréerna ges fönsterpartier för att underordnas den övergripande fasadutformningen. Skyltning till verksamhetslokaler löses på, alternativt bakom, skyltfönster eller genom fasadskytt.



Fördjupning för plåthuset som visar principer för verksamhetslokaler, trapphusentré och franska fönster på andra våningen.



Fördjupning för det keramiska huset som visar verksamhetslokaler, trapphusentré och franska fönster på andra våningen.

Balkonger och räcken mm

Balkongerna, både mot allmän plats och mot gård, har en slät undersida, räcken av glas som går ned och täcker balkongplattans kanter. Balkongfronterna i glas ska ha en hög grad av transparens, ej frostade eller mönstrade. Mot torget ges de fritt utkragande balkongplattorna en asymmetrisk form vilket betonar det skulpturala och ger en oväntad kvalitet till det offentliga rummet. För att behålla det skarpa och avskalade uttrycket ska stuprör, snörasskydd och liknande installationer integreras i gestaltningskonceptet.

Konstnärliga inslag

I kvarterets öppning mot söder planeras en trappa till gården som bearbetas konstnärligt. Även själva luftvolymen mellan huskropparna kan integreras i detta genom något hängande/svävande objekt.



Tidig skiss på konstnärlig gestaltning där trappans sättsteg accentueras.



Exempel på färgsatt trappa samt svävande objekt.

Teknikutrymmen

Två hisstoppar placeras i mittzonens av byggnadens tak. Det ska strävas efter att hålla nere höjden på de uppstickande volymerna och de underordnas huset i övrigt genom att kläs med material lika anslutande tak.

Tak

Taken bekläs med förzinkad plåt alternativt aluzink i likhet med plåtfasaderna.

Gemensam bostadsgård delområde 3 och 4

Landskapsarkitekt: ÅWL

Gården utformas som en grön oas med träd, sittplatser och organiskt formade planteringsytor med plats för lek och rekreation. Gården nås från trapphusentréerna och via trappan från lokalgatan. Från gatan kan man blicka upp mot gården dock utan att den får offentlig karaktär. Marklägenheterna har uteplats mot gården.

Cykelparkering sker i huvudsak i cykelrum och inte på gård. Bostadsgården är underbyggd med garage och bjälklaget utförs planterbart samt med möjlighet att rena och födröja dagvatten. Gårdens form och föreslagen våningshöjd ger en trång gård som därfor behöver planeras noga med tanke på solförhållanden, fasadkulör och indirekt ljus. Även insynsproblematik och slitage behöver hanteras i kommande detaljstudier. Det angränsande allmänna torget erbjuder bättre solförhållanden och kompletterar gårdsmiljön.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: ÅWL

Delområde 5

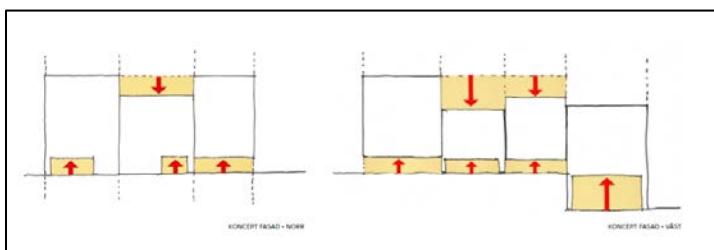


Arkitekt: Arkitema Architects
Byggaktör: Wästbygg AB
Antal bostäder: ca 84 st. (ca 9100 kvm BTA)
Antal lokaler: 3 st. (ca 190x2, 250 och 100 kvm)

Beskrivning

Bebyggningsens grundläggande koncept utgår från idén att med hjälp av nedbrutna och indragna volymer skapa en varierad fasadgestaltning mot omgivande gator, där kvarteret får intrycket av att vara uppdelat och bestå av flera hus med olika kulörer, fönstersättning och utformning. Huvudsakliga material är tegel, puts eller skivmaterial med detaljer i aluminium eller lackerad plåt. Kvarteret har sin högsta punkt i dess nordvästra hörn där det når sex våningar, för att sedan falla två våningar mot Värmdövägen för att ge så gynnsamma ljusförhållanden som möjligt för den privata bostadsgården.

Strukturen och konceptet medger såväl konventionella trapphus som loftgångslösningar mot gårdssida beroende på slutgiltig lägenhetsfordelning. Samtliga lägenheter förses med tillgängliga uteplatser i form av balkonger eller uteplatser på gården.



Schematisk redovisning av principer för fasadindelning

Fasader mot allmän plats



Fasad mot lokalgata i norr



Fasad mot trappa i väster



Fasad mot Värmdövägen i söder

Genom att de översta våningarna i vissa delar görs indragna och ges klättrande växtlighet sänks den upplevda takfotshöjden vilket är ett bärande motiv som även bidrar till att överbrygga de stora nivåskillnaderna. Fasadernas tegel går hela vägen till mark och sockelvåningarna markeras på annat sätt än med material, bland annat genom den delvis indragna fasaden i gatuplan. Mot Värmdövägens större stadsrum ges sockelvåningen ett generöst tvåvåningsmotiv. Fönster och balkonger ges en symmetrisk placering, dock med varierande fönstertyper vilket förstärker upplevelsen av olika hus.



Perspektivbild på det nordvästra hörnet sett från angränsande torg.

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna föreslås utföras i tegel i varierade färgskalor för att bidra till att bryta ner bebyggelsens skala. Bottenvåningen gestaltas delvis med indraget fasadliv och stora glaspartier för att ge ett öppnare intryck och exponera såväl lokaler som ”bokaler” mot gatan. I sockelvåningen

varieras materialen och konstnärliga inslag utförs för att skapa ett mer levande och varierat intryck i ögonhöjd. Verksamhetslokalerna ger förutsättningar för närservice och mindre verksamheter vilket bidrar till en levande och inbjudande stadsmiljö. Den indragna fasaden i sockelvåningen mot lokalgränden skapar en halvprivat zon mellan fasad och gata och fungerar som buffert vid bokaler/bostäder samt ger möjlighet för verksamheter att flytta ut i gaturummet.



Variationer av tegel i olika färgskalor.

Balkonger och räcken mm

Grunda balkonger mot gata och något djupare mot trappgatan i väster tillför stora boendeekvalitéer och ska utformas med en öppen karaktär. Bostädernas balkonger kan därmed bidra till en mångfald i stadsmiljön men ska inte dominera fasaderna. Balkongräcken utformas som pinnräcken i metall alternativt täta i glas och metall. Undersidan på balkongplattorna målas ljusa för att ge bättre dagsljus till bostäderna.



Exempel på balkong med pinnräcke som ger en öppen karaktär.

Fasadelement

Förslaget bygger på att använda tegel, antingen som färdigt beklädnadssystem eller i prefabricerat utförande. Eventuella skarvar inarbetas i arkitekturen för att minska karaktären av elementbyggeri.

Sockelvåning fördjupning

Fönsterpartier och entréer ges harmonierande utformning avseende profiler och kulörer medan fasadmaterialets kulörer, indragna husvolymer och de konstnärliga inslagen bildar en variationsrik fond.

De olika funktionerna i bottenvåningen i form av service, handel, mini-ÅVC, entréer och så kallade bokaler gör att sockelvåningen blir intressant att röra sig vid. Skyltning integreras främst ovanför och i fönsterpartierna men även individuellt utformade skyltar med fri placering är en möjlighet som stärker mångfalden. Bebyggelsen ger en sekvens av händelser som stärker den urbana karaktären i kvarteret.



Fasad med så kallade bokaler i bottenplan mot gata.



Fasad mot Värmdövägen som ges en sockelmarkering i två våningar.

Konstnärliga inslag

Delar av fasaden i sockelvåning ges konstnärlig utsmyckning i form av mönster, kulörer, grafik eller annan utsmyckning som är identitetsskapande och bidrar till spänande, oväntade och lekfulla upplevelser i gaturummet. Inspiration kan hämtas från den långa svenska traditionen av att jobba med friser eller muralteman, exempelvis som i Stockholms tunnelbana.



Exempel på ett kraftfullt och färgstarkt fasaduttryck som ger stark karaktär

Teknikutrymmen och tak

Det eftersträvas att inte ha några uppstickande teknikutrymmen på taken, fläktrum förläggs till källare, taksarger har höjder som medger att hisstoppar ryms inom taköverbyggnaden. De översta våningsplanens indragna fasadliv utförs som gröna fasadytor med klättrande växtlighet. Taken utförs som låglutande tak med avvattnning mot gata och gård.

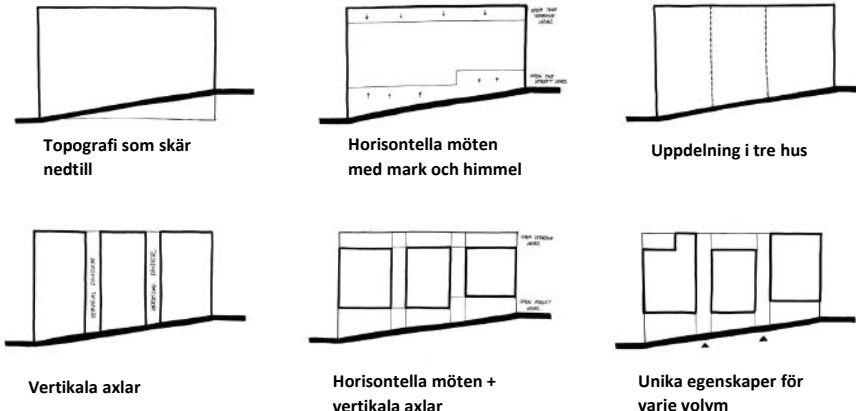
Delområde 6



Arkitekt: Scheiwiller Svensson arkitektkontor
Byggaktör: Botrygg AB
Antal bostäder: ca 75 st. (ca 6100 kvm BTA)
Antal lokaler: 2 st. (ca 320 kvm)

Beskrivning

Bebyggnelsen delas upp i vertikalt så att den uppfattas bestå av olika hus som står på tydliga sockelvåningar i avvikande fasadmaterier, dock med gemensamma principer. Sockelvåningen står i kvartersgräns medan delar av övrig fasad kragar ut ca 0,5 meter vilket förstärker sockelvåningen och ger skydd till entréer och fönsterpartier. De två hörnen betonas med mörkare volymer med jämn takfot medan de övriga delarna har ljusare kulör och en mer levande takfot med helt eller delvis indragna översta våningar. Balkonger mot gatan utförs indragna och i fasaden utnyttjas teglets möjligheter att skapa livförskjutningar och skugglister.



Fasader mot allmän plats



Fasad Värmdövägen i söder



Fasad mot lokalgata i öster



Fasad mot lokalgata i norr

Fasaderna skapar ytter ramar inom vilka fönster placeras fritt med små förskjutningar. Den fria fönstersättningen accentueras av oregelbundet utformade plåtomfattningar. De varierande indragna våningarna med kupor betonar områdets nivåskillnader. I den ljusare sockelvåningen skapas verksamhetslokaler främst mot Värmdövägen men även över hörnet mot lokalgatan där sockelvåningens höjd även ökas.

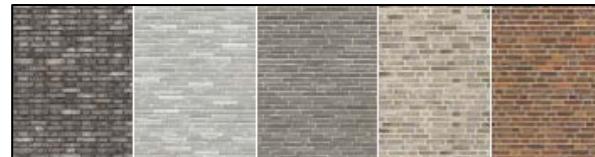
Teglets möjligheter används för att skapa levande fasader genom varierande förband, fogfärgar och djupverkan. Vid takfoten och i höjd med balkongräckena betonas den horisontella riktningen. Balkongerna integreras i fasaderna och bildar smala vertikala avbrott mellan de olika husen.



Perspektivbild av det sydöstra hörnet sett från Värmdövägen

Materialpalett och detaljer

Fasader



Variationer av tegel i olika färgskalor.

Gatufasaderna utförs i huvudsak i tegel med varierande förband och med färgskiftnings för att ge liv till tegelytorna. De vita volymerna putsas, dock i bruten kulör och inte i helvit. Fasaden innanför balkong utförs i avvikande material exempelvis trä. Fasaderna mot gård ges ett enklare utförande i ljus puts i minst två olika toner som skiftar likt gatusidans volymindelning. Synliga elementskarvar undviks.



Detaljutsnitt som visar tegel med olika riktning samt balkongernas träinslag

Balkonger och räcken mm

Fönsteromfattningar, balkongfronter och övriga metallarbeten utförs enhetligt i alla delar, se fasadutsnitt ovan. Balkonger mot gård ges en enklare utformning med glasfronter eller enkla pinnräcken i samma karaktär som övriga metallinslag.

Sockelvåning fördjupning

Den tydliga sockelvåningen i grå natursten ges ett okonventionellt diagonalt mönster vilket ger en lekfullhet som skapar en avvikande karaktär i ögonhöjd. Sten med naturliga färgskiftnings väljs. Gränserna för de olika husen förtädligas i sockeln genom mörkare sten.

Garageinfarten som placeras mot lokalgatan ges en port som relaterar till övriga metallarbetens rödbruna kulör.



Stensockel med diagonalt mönster och mörka markeringar

Mot Värmdövägen och över hörnet mot lokalgatan ordnas verksamhetslokaler med skytfönster och hög grad av exponering mot gata. I sockelvåningens övriga delar finns kompletterande lokaler/cykelrum och glasade entréer. Mot Värmdövägen i söder arbetas markiser eller andra solskydd in i tidigt skede, något som bidrar till en detaljrikedom. Just mot huvudgator där många passarer är skyltar en viktig del av att skapa landmärken och ett levande stadsrum.

Fasadytan ovanför själva sockelvåningen kan med fördel användas för skyltar, målade eller monterade.



Utåtriktade verksamhetslokaler mot Värmdövägen.

Konstnärliga inslag

I kvarterets norra del skapar en portik möjlighet att ta sig in till gården. Portiken utmärks inte särskilt genom fasadgestaltningen utan förstärks genom konstnärlig gestaltning. En idé för konst, som ska utvecklas vidare, är att montera belysta fotografier som anspelar på Nackas natur. För ökad effekt och spridning till gaturummet kan ljuset färgsättas, permanent eller växlande, preliminärt i rött. Den konstnärliga gestaltningen kan även präglia portikens golv, en ramp upp till gård som genom sin lutning blir synlig från gatan.



Utsnitt av fasad mot norr med portik till gård

Teknikutrymmen och tak

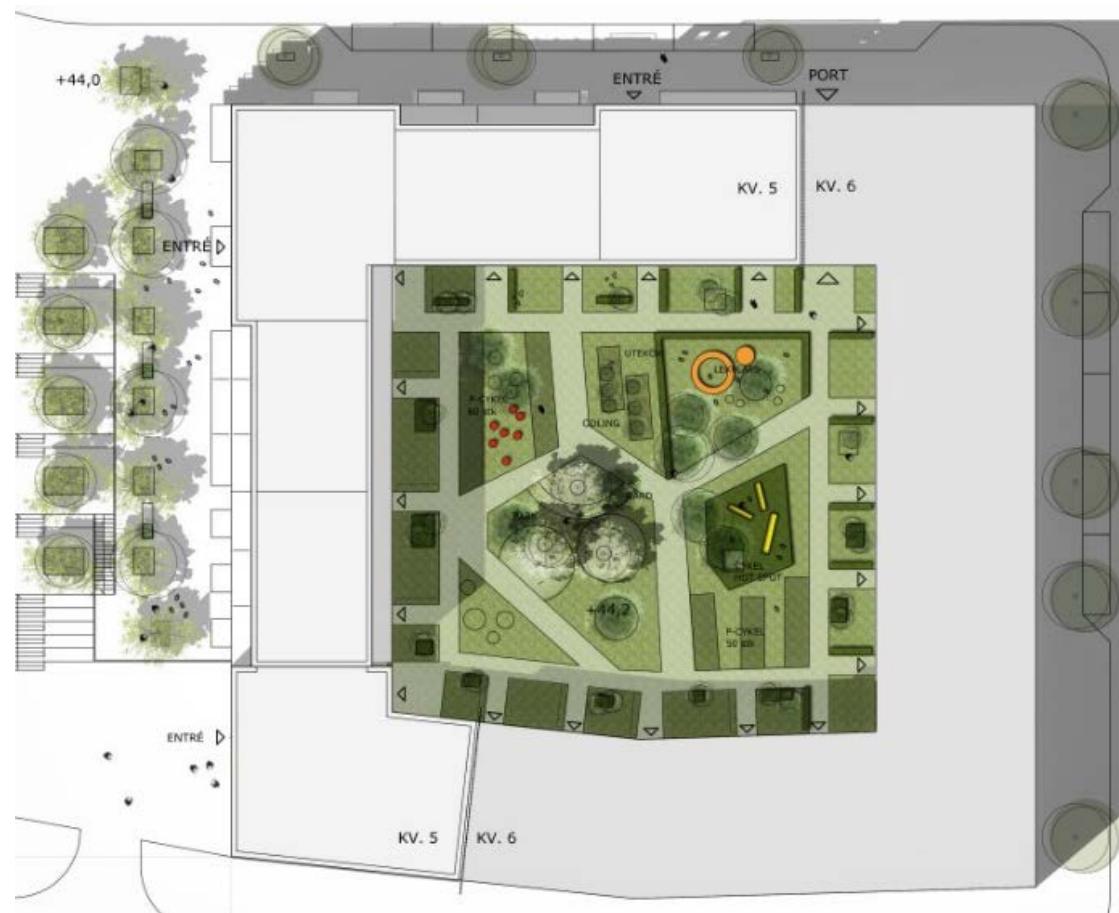
De flesta teknikutrymmen inryms i garageplan. Teknikfunktioner som hissar och ventilation på tak ska i huvudsak inrymmas innanför byggnadens volym. Mindre delar kan sticka upp lokalt, höjden ska dock hållas ned så mycket det går och den uppstickande volymen dras in från övrig fasad för att inte synas från omgivningen.

Gemensam bostadsgård delområde 5 och 6

Skiss: Arkitema

Gården blir kvarterets gröna oas med olika funktioner som öar med gångstråk emellan. Här ges plats för lek, grillning, odling eller fixa cykeln. Gården utförs med mycket växtlighet och genomsläpliga material för att understödja biologisk mångfald, infiltration och fördröjning av dagvatten.

Kompletterande cykelställ med tak och andra mindre skärmtak utförs som låga volymer för att inte ge skugga på gården och inte hindra utblickar från lägenheter i bottenvåningarna. De lägenheter som vetter mot gården får uteplatser längs fasadlivet med direkt access mot gården. Bäst solförhållanden finns i det nordvästra hörnet, i anslutning till portiken, vilket kommer vägas in i den slutliga utformningen.



Illustrationsplan för gärd med beskrivningar. Bild: Arkitema

Delområde 7



Arkitekt: VERA arkitekter

Byggaktör: Storstaden bostad AB

Antal bostäder: ca 140 st. (ca 2000 kvm BTA)

Antal lokaler: 9-11 st. beroende på storlekar
(ca 2000 kvm)

Beskrivning

Platsen där Värmdövägen och Vikdalsvägen möts är en viktig plats i stadsdelen som helhet och platsen kräver en byggnad som sätter ett tydligt avtryck samtidigt som utformningen samspelear med de omgivande mer uppbrutna kvarteren. Med sin utformning bildar kvarteret ett fondmotiv mot Forumrondellen. Kvartersutformningen med de avfasade hörnen skapar små mötesplatser där exempelvis verksamheter kan växa ut. Hela sockelvåningen inrymmer publika verksamheter och delar av taklandskapet kan vara offentligt eller gemensamt. Den uppglasade bottenvåningen och de markerade trapphusen i fasad skapar liv, ljus och trygghet kvällstid.

Kvartersformen gör kvarteret resligt genom att fasadlängderna mot huvudgatorna förkortas. Fasaderna ges en variation av vertikala fasadmotiv och mellanliggande delar samt ges en tydlig karaktär genom de upplysta trapphusen. Takavslutningen artikuleras genom avtrappande kungsvåningar som bryter ner kvartersvolymens skala. Mot söder är volymen som lägst och tornar upp sig i norra hörnet mot Nacka Forum. Hushöjden följer med topografin och gården utsträckta utformning ger möjlighet för solinstrålning. Gården får en sammanhållen gestaltning med balkonger som slingrar sig fram i mjuka former längs gårdsfasaderna. Här finns plats för grönska, cyklar, avfallshantering, lek och gemenskap.

Fasader mot allmän plats



Fasad mot cirkulationsplatsen och huvudgatorna i sydost (avfasade hörn i kanterna)



Fasad mot lokalgata i väster (avfasade hörn i kanterna)



Fasad mot lokalgata i norr (avfasade hörn i kanterna)

Fasadernas utformning utgår från den klassiska stenstadens grammatik, översatt till modern byggnadsteknik. Tvåvåningshöga ljusa betongelement bygger upp fasadens helhet och ger ett skuggspel över fasaden. Kvarterets bas i form av en kraftigt förhöjd sockelvåning samt den övre delen med indragna takvåningar har klassiska förebilder som utgångspunkt. Där marken stiger längs lokalgata och Vikdalsvägen övergår tvåvåningssockeln till en förhöjd sockelvåning med etage. De högresta bostadstrapphusen markerar entréerna. Den överordnade fasadrytm varieras genom särskilda fasadmotiv på hörn och mot platsbildningar samt accentuerande detaljer såsom grupper av franska balkonger och takfotshöjningar.



Perspektivbild av det sydöstra hörnet mot cirkulationsplatsen

Materialpalett och detaljer

Fasader

Fasaderna byggs upp av tvåvåningshöga betongelement av ljus cement med sandblästrad yta. En djup reliefverkan av vertikala pilastrar och horisontella gesimser döljer elementskarvorna och ger ett skuggspel. Sockelvåningens väggfält kläs med glittrande glasklinker som ramar in både lokalerna och mot huvudgatorna även den första bostadsvåningen. Vid de karaktäristiska bostadstrapphusen utformas fasaden runt portarna med transparenta glasbetongblock vars materialitet harmonierar med glasklinkern. Trapphusens exteriöra avtryck är starkt och den fasade ramen är en viktig del i att skapa en skarp ram runt trapphusen. Butiksfronter, fönsterpartier, räcken och liknande utförs i bronserad metall. Gårdsfasaden ges en enklare utformning men i samma kulör och material som mot gata. Gårdsmiljön karaktäriseras i huvudsak av sammanhängande balkonger. Räcken och liknande mot gård utförs i bronserad metall i likhet med projektets övriga metallarbeten.



Referensbild som visar hantering av betongelement

Balkonger och räcken mm

Kvarteret utförs genomgående med butiksfronter, fönsterpartier och räcken i bronserad metall och glas.

Fasadelement

Fasadelementens utformning och detaljering är av avgörande betydelse för att nå den avsedda helhetskvaliteten. Fasadelementens skarvar döljs genom fasadens livförskjutningar.



Perspektivbild av det nordöstra hörnet mot Vikdalsvägen

Sockelvåning fördjupning

Ett välordnat uttryck uppnås genom samordnade principer för skyltning och solavskärmning. Ovanför varje butiksparti placeras en kåpa i samma bronserade metall som fönsterpartiet. Denna kan rymma markiser eller utskurna ljusskyltar. Den glittrande glasklinkern ovanför ger höjd till hela sockelvåningen. Fasadens djupverkan tillsammans med sittmöjligheter i fönsterpartierna bidrar till en detaljrikedom i ögonhöjd.



Fördjupning av sockelvåning mot huvudgata

Konstnärliga inslag

Bebyggnelsens konstnärliga inslag kommer att bearbetas i genomförandeskedet. En inriktning är att hitta lösningar som ger konstnärliga mervärden både för boende och som även vänder sig utåt mot allmänheten.

Teknikutrymmen och tak

Bebyggnelsen ges ett förhöjt fasadliv vid takfoten vilket döljer eventuella teknikfunktioner på tak.

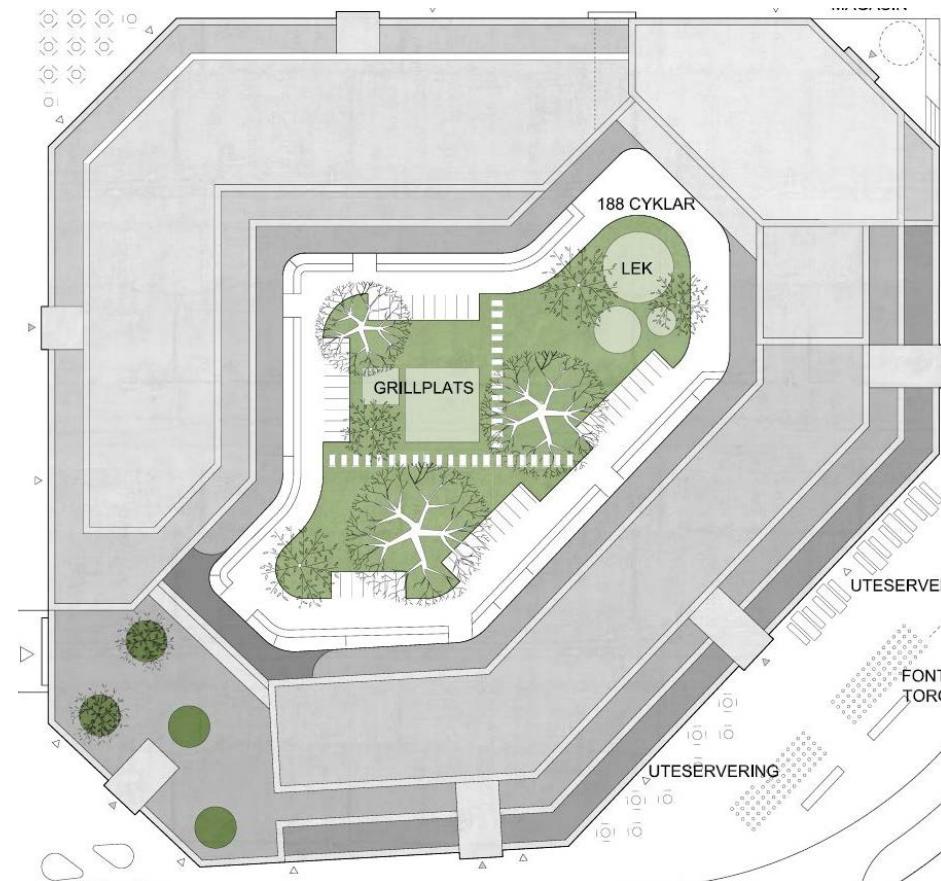
Bostadsgård delområde 7

Skiss VERA arkitekter

Kvarterets bostadsgården blir liten sett till bebyggelsens täthet. Bebyggelsen och gården ska utformas i enlighet med kommunens grönytgefaktor (GYF) vilket ger verktyg för att utforma en grönskande gårdsmiljö som även kan födröja dagvatten och understödja biologisk mångfald.

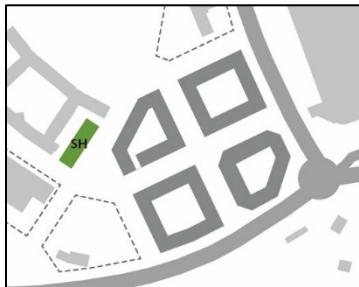
Gårdens utformning är inte låst utan arbetet kommer fortgå under hela processen. Det ska dock finnas plats för bostadsnära lek och rekreation samt plats för samvaro och cykelparkering.

Bäst solförhållanden finns i det nordvästra hörnet, i anslutning till portiken, vilket kommer vägas in i den slutliga utformningen. Gården kompletteras med gemensam takterrass i sydväst som nås med fullgod tillgänglighet.



Illustrationsplan för gård med beskrivningar. Bild: VERA arkitekter

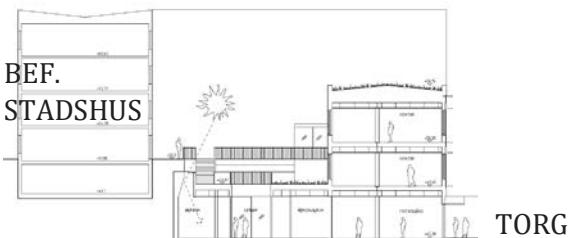
Utbyggnad stadshuset



Arkitekt: Marge arkitekter
Byggherre: Nacka kommun
Verksamhetslokaler: 1700 kvm
BTA (ca 1300 kvm LOA)

Beskrivning

I och med de nya gatorna som kommer anläggas på en lägre nivå än befintligt stadshus kommer det uppstå 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 i stadsbilden. Det befintliga stadshusets arkitektur behöver beaktas i gestaltningen så att den nya byggnaden blir ett form- och materialmässigt logiskt tillägg. Detaljplanen medger kontorsinnehåll men även andra verksamheter såsom utbildning, kultur- och fritidsverksamhet etcetera om det skulle bli aktuellt. Därmed ges möjligheter för en tydligare blandning av funktioner samt att angränsande torg kan levandegöras genom en uppglasad och aktiv bottenvåning. I ett första skede har funktioner som musikskola och fritidsgård studerats.

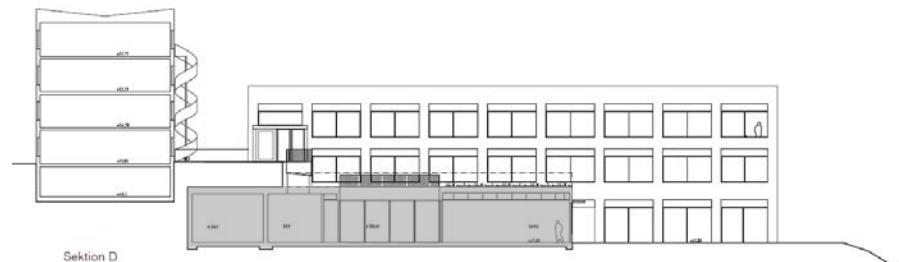


Sektion genom
föreslagen byggnad
och befintligt stadshus

Fasader



Fasad mot torget



Fasad mot befintligt stadshus (källarplan i genomskärning i grått)

Byggnaden ges en relativt stram och horisontell gestaltning och uppförs i tre våningar, en skala som knyter an till befintligt stadshus snarare än de planerade bostadskvarteren. Med tanke på att det är en bergknalle som ersätts av en byggnad är det naturligt med en volym som upplevs tung. Byggnadens entréplan breder ut sig fram till befintligt stadshus men utformas som en terrassbyggnad/källarplan. Den norra gaveln som möter befintligt stadshus förses med klätterväxter/grön fasad. Vid den södra gaveln är bottenvåningen avskuren i en sned vinkel, något som möjliggör en tillgänglig gångförbindelse till stråket söder om stadshuset (se bild på nästa sida). I markplan ska byggnaden vara uppglasad för att ge liv till torget. Fasadens sockelvåning markeras på ett tydligt sätt.



Mötet mellan befintligt stadshus och ny byggnad. Tegelfasadens förskjutningar i djup framhäver teglet och ger ett vävliknande uttryck.

Materialpalett och detaljer

Fasader och sockelvåning



Slaget rött tegel med pigmenterad fog, cortenstål samt betong (exempelvis glättad matrisgjuten)

Fasaden mot torget samt gavlarna ges en tegelfasad med vissa förskjutningar i djup vilket ger skuggverkan och en tydlig indelning. Tegelanvändningen blir en nytolkning av den tegelarkitektur som ursprungligt stadshus representerar med en stram volym och tydliga fönsteraxlar men en mer samtida hantering av tegelförband, mönster,

fogfärgar och skugglister. Ursprungligt stadshus har vissa stående tegelförband vilket kan tas vidare i denna nya byggnad. Sockelvåningen ges samma material som övriga fasaden men med en accentuerad markering mellan första och andra våningen där skärmtak och skyltar placeras.

Mot gårdssidan ges byggnaden en ”snittyta” i ett avvikande material i en ljusare nyans för att ge en bättre ljusförhållanden till gården. Mot gård föreslås fasad i betong som exempelvis kan glättas och ha mönster genom en matrisgjutning. Denna princip med en ljusare inre fasad samspelear med de mer sentida tillbyggnaderna på stadshusets slutna gård där fasaderna kläts med ljus natursten. Plåtarbeten i fönsterpartierna görs i corténplåt eller motsvarande naturligt färgat material.



Norra gavelns möte med berget vid stadshusets östra flygel

Balkonger och räcken mm

Balkonger undviks generellt, grunda balkonger kan dock prövas i enstaka lägen om det skulle bli aktuellt. Räcken vid trappor och terrasser utförs i smide och ansluter till övriga plåtarbeten i kulör och material.

Där exteriöra solskydd behövs för fönsterpartierna integreras dessa med fördel i den övriga gestaltningen, exempelvis i plåtdelarna ovan fönsterpartierna.

Sockelvåning fördjupning

Sockelvåningen mot torget utförs med flera entréer samt fönsterpartier för att säkerställa en aktiv fasad mot torget. Eftersom torgytan sluttar svagt söderut behöver även golvnivån på entréplanet variera i motsvarande grad och anpassas till tänkta enträlägen. De skärmtak som behövs vid entréerna ges en karaktäristisk och mer lekfull utformning, exempelvis med organiska former som förtydligar att byggnaden är en ny del till det befintliga stadshuset.



Exempel på betonad sockelvåning i 1,5 våningshöjd samt lekfulla skärmtak.

Även om det föreslagna innehållet inte är kommersiellt ska uttrycket mot torget inspireras av en butikscharaktär för att bidra till en detaljrik, levande och varierad miljö. Detta kan uppnås med individuella skyltar för de olika entréerna samt inslag av markiser eller motsvarande. Fasadens möte med marken görs antingen med en låg sockel eller genom att teglet möter trottoaren direkt. Inslag av glaserat tegel kan även vara en möjlighet.

Teknikutrymmen

Utrymmen för installationer och avfallshantering och liknande föreslås ske i det undre planets mörka delar och ges en separat entré i byggnadens norra del. Uppstickande installationer på taket ska om möjligt undvikas.

Gård och tak

På terrassbyggnadens tak skapas en gård som behöver korsas för att gå mellan byggnaderna. Gården ges nivåer som motsvarar dagens så att utrymningsvägar och entréer inte byggs bort. Eftersom stora delar av området blir bebygggt behöver dagvattenfrågan beaktas extra och hanteras inom kvartersmarken. Vegetationstak och mindre magasin krävs för att klara dagvattenfördröjning.

Illustrationsplan

Nya gatan, stadshusområdet
ANTAGANDEHANDLING



Sidan 133 av 220 (kortad version)

eventuell
framtidiga gatusträckning

Vikdalsvägen

Värmdövägen

mini-ÅVC

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Fotbollsplaner på Porsmossen och Hellasgården

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger enheten för strategisk stadsutveckling i uppdrag att initiera att en fotbollsplan (elvaspelarplan) vid Porsmossen anläggs inom ramen för befintlig detaljplan.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att förhandla med Stockholms stad om mark vid Hellasgården för anläggande av fotbollsplan (elvaspelarplan).

Dessa beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 44 i delegationsordningen.

Sammanfattning

Den pågående stadsutvecklingen medför ett ökat behov av elvaspelarplaner i kommunen. På västra Sicklaön bygger Nacka stad. Ett led i det arbetet är utvecklingen på Järlahöjden, där dagens två elvaspelarplaner kommer att ersättas med en elvaspelarplan och en sjuspelarplan. Stadsutvecklingen kombinerat med befolkningsutvecklingen medför ett behov av ytterligare elvaspelarplaner i kommunen. Mot den bakgrundens föreslår enheten för strategisk stadsutvecklingen att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda arbetet för att två nya elvaspelarplaner ska tillkomma, en vid Porsmossen och en vid Hellasgården.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsskott beslutade den 7 november 2017 att nuvarande idrottsanläggningar på Järlahöjden behöver rivas för att ge plats åt en tätare kvartersbebyggelse med stadskänsla och nya bostäder. De nya anläggningarna som behöver byggas för att ersätta dagens, längs Värmdöleden på Järlahöjden eller på annan plats i Nacka, måste komma på plats innan dagens anläggningar rivas. Parallelt med utvecklingen på Järlahöjden sker en förtätning av övriga kommunen. Befolkningen växer och därmed behovet av bland annat bollplaner. Trycket på dagens elvaspelarplaner är stort.



Enheten för strategisk stadsutveckling har under 2017 inventerat möjliga lägen för elvaspelarplaner. Den sammanfattande bedömningen är att det snabbaste sättet att få fram nya planer är att gå vidare med placeringar vid Porsmossen och Hellasgården.

Enheten föreslår därför att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ska initiera att det tillkommer en elvaspelarplan vid Porsmossen, inom ramen för befintlig detaljplan. Vidare föreslår enheten att stadsledningskontoret inleder en förhandling med Stockholms stad om att anlägga en elvaspelarplan vid Hellasgården. Marken vid Porsmossen ägs av Nacka kommun och marken vid Hellasgården ägs av Stockholms stad.

Ekonомiska konsekvenser

Porsmossen

Kommunen får kostnader för anläggning av fotbollsplanen med tillhörande brytor, till exempel omklädningsrum och parkering. Även kostnader för eventuell marksanering, grundläggning och dagvattenhantering tillkommer sannolikt. Utöver detta kan en ersättningsplats behöva hittas för den verksamhet kommunen bedriver inom området idag i form av sortering av schaktmassor, snöupplag samt lagring och flisning av ris. Flytten av kommunens befintliga verksamhet kan få ekonomiska konsekvenser. Det kan dock vara så att exempelvis upplag av snö kan samordnas med en ny elvaspelarplan. Detta behöver undersökas så snart som möjligt.

Hellasgården

Kommunen får kostnader för markarrende, anläggning av en fotbollsplan inklusive eventuella brytor samt en potentiell kostnad för omdragning av gång- och cykelväg. Kostnadernas omfattning beror på vilket resultatet blir av förhandlingen med Stockholms stad, som också väntas få nytta av en elvaplarplan vid Hellasgården.

Konsekvenser för barn

Fotboll är kommunens största sport. Drygt 40 procent av invånarna mellan 7 och 20 år är registrerade fotbollsspelare. Förslaget tillgodosser en del av kommunens behov av fullstora fotbollsplaner, vilket är positivt för främst barn och ungdomar, inte minst utifrån ett folkhälsoperspektiv.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Internbudget 2018 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar nedanstående skrivning om fastighetsverksamheten att inarbetas i den totala internbudgeten för kommunstyrelsens ansvar inför behandling i kommunstyrelsen i december.

Sammanfattning

Förutsatt att kommunfullmäktige fastställer förslag till mål och budget 2018-2020 kommer driftsbudget för fastighetsverksamheten uppgå till 39 miljoner kronor. I samma beslut föreslås kommunfullmäktige även bevilja nya investeringsmedel om 998,2 miljoner kronor till fastighetsverksamheten. De största projekten är Boo Gårds skola med sporthall på 311,5 respektive 51,5 miljoner kronor. Sigfridsborgs skola med sporthall på 267 respektive 34,5 miljoner kronor. För projektet förskolan Kristallen har en utökning på 88,5 miljoner kronor begärts. För sociala bostäder ansöks 60 miljoner kronor och för komponentutbyten 150 miljoner kronor varav 15,5 öronmärks till förskole- och skolgårdar.

Skrivning i ärendet antas för inarbeitning i den totala internbudgeten för kommunstyrelsens ansvar för år 2018.

Ärendet

I. Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar och lokaler för kommunalt finansierade verksamheter samt bostäder för sociala ändamål.



Enheterna inom ansvarsområdet verkar genom att utveckla, bygga och förvalta kommunens egna fastigheter och genom ett väl utvecklat samarbete med externa fastighetsägare för inhyrda objekt. Vid behov förekommer även förvärv och försäljning av fastigheter och bostadsrätter.

2. Väsentliga områden 2018-2020

Övergripande inriktning och insatser för att nå målen kommande år för verksamheterna inom fastighetsområdet är:

- Säkerställ professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet genom Nackas hela tillväxtperiod
- Modernisera och underhåll egna verksamhetslokaler med tillhörande utedmiljö
- Utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler
- Professionell samverkan med externa hyresvärdar för verksamhetens bästa
- Hantera momentan ökning av behovet av bostäder genom kommunens försorg och normalisera hanteringen av den större volymen över tid
- Satsa på förnybara energisystem som solceller, solfångare och värmepumpsanläggningar för minskad energiförbrukning
- Genomlysning av samtliga hyresavtal med fokus på hyresnivåer, gränsdragningslistor och avtalsuppbryggnad med förväntad positiv effekt på intäkterna
- Effektivare användning av befintliga processer och system

3. Kortfattad beskrivning av utgångsläget

a. Verksamhetsresultat och insatta resurser – utgångsläge

Prognosens för fastighetsverksamheten på helåret 2017 är oförändrad från T1 då resultatet justerades ned med 2,9 miljoner kronor jämfört med budget. Skillnaden beror till största delen av effekter från Hemsöaffären 2016 och ökad volym bostäder.

Från 1 oktober 2017 är enheterna omorganiserade varför hela fastighetsverksamhetens prognostiserade resultat här redovisas uppdelat på fastighetsförvaltning lokaler och bostäder, fastighetsförvaltning mark och byggprojektverksamheten inom enheten för bygg och anläggning.



Verksamhet	Budget 2017	Prognos för 2017 tertial 2	Skillnad budget 2017 och prognos 2017	
			tkr	%
Enheten för fastighetsförvaltning	38 000	37 600	-400	1%
Enheten för fastighetsförvaltning, <i>markverksamheten</i>	8 015	8 900	885	11%
Enheten för bygg och anläggning, <i>byggverksamheten</i>	- 5 000	-8 400	-3 400	68%
Summa	41 015	38 100	-2 915	7%

b. Arbetet 2018-2020 och strategiska mål

Arbetet med att förbättra NKI har planlagts med mätning av kundnöjdhet även hos de större leverantörerna av inhyrda lokaler. Arbetet med tidigare förändring av den interna organisationen för att uppnå en stegvis högre kundnöjdhet kommer att fortsätta och intensifieras. Vidare fortsätter arbetet med att tydligare möta kunden i fastigheten även om frågor som rör byggnadens underhåll och utvecklingsfrågor.

Inventering av kommunens samtliga förskolors inomhus- och utomhusmiljö utförs som ett led i att nå en giftfri skolmiljö 2020. Arbetet med giftfria ytter miljöer är startat på förskolor med genomförd inventering och kravställande på vilka material som skall saneras bort och ersättas med giftfria naturmaterial.

Särskild fokus ligger på att bidra till att en mark-, bostads-, och lokalförsörjning i balans säkerställs under Nacka kommuns tillväxt. Högt prioriterat är planering av skolkapacitet och fritidsanläggningar inom kommunen. Arbetet bedrivs i nära samarbete med den övergripande strategiska planeringen inom stadsbyggnad. Särskilt fokus krävs även kring hur kommunen på ett bra sätt ska erbjuda bostäder för nyanlända.

Nuvarande hyresmodell har varit i funktion sedan 2012. Ett arbete har påbörjats för att kartlägga effekterna i den befintliga modellen av den kraftiga expansion som förutses samt att ta fram underlag för eventuell revidering av modellen. Under 2017 påbörjades ett särskilt arbete med att gå igenom kontraktsstocken med avsikt att förnya och revidera avtal och rätta till felaktigheter där sådana upptäcks.

Nuläget på strategiskt mål

För verksamhetens uppföljning och förbättring finns tre mål:

- i) Nöjd kund index (NKI) som ska höjas med 5 steg/år,
- ii) Total energianvändning i de egenägda fastigheterna ska minska med 5 % per år
- iii) Skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar ska vara inventerade och åtgärdade avseende särskilt farliga ämnen. År 2020 ska 10 % vara åtgärdade, 2025 50 % och 2030 100 %.



Utöver ovan nämnda mål finns även ett politiskt beslutat mål rörande energimål driftoptimering, av uppvärmd yta för ett normalår.

- Mål 2017, 132,9 kWh/m²/år
- Mål 2018, 128,5 kWh/m²/år
- Mål 2019, 124,3 kWh/m²/år

Utifrån kommunstyrelsens beslutade fokusområden och resultatindikatorer pågår nu ett arbete med att ta fram relevanta mål och nyckeltal för fastighetsverksamheterna.

c. Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Här nedan listas förändring av resursfördelningen jämfört med 2017.

Enheten för fastighetsförvaltning, bostäder och lokaler

- Ingen höjning för de interna hyrorna
- Mediakostnader bedöms fortsätta minska genom löpande energibesparingsprojekt och konvertering från oljeeldade anläggningar till bergvärme.
- Nettoeffekt av kostnadsbesparing med beaktande av energiprisjustering bedöms vara ca 2 mnkr per år.

Enheten för fastighetsförvaltning, markverksamheten

- Intäkterna från tomträtter bedöms minska på längre sikt beroende på försäljningar och uppsägningar. Försäljningarna under 2017 på Henriksdalsberget ger fullt genomslag på intäktssidan från och med 2018.

Enheten för bygg och anläggning, byggverksamheten

- Verksamheten utan intäkter från mark går med underskott. En orsak har varit konsultkostnader som en del av uppdraget att anskaffa bostäder, främst för nyanlända, men också att det lokalstrategiska arbetet som numera sker inom strategisk stadsutveckling har belastat resultatet. Arbete har initierats från ny ledning att styra mot ett nollresultat.



Fastighetsverksamhetens resursfördelning, (mnkr)

Verksamhet	Bokslut 2016	Budget 2017	Prognos för 2017 tertial 2	Förändring			Budget 2018	Skillnad budget 2017 och ny ram 2018	
				Ramärende	Nämnd- yttrande	Majoritets förslag		tkr	%
Enheten för fastighetsförvaltning	38 178	38 000	37 600				39 000	1 000	2,6%
Enheten för fastighetsförvaltning, markverksamheten	13 096	8 015	8 900				6 800	-1 215	15%
Enheten för bygg och anläggning, byggverksamheten	-4 793	- 5 000	-8 400				-6 800	- 1 800	36%
Summa	8 303	41 015	38 100				39 000	-2 015	4,9%

5.2 Investeringar

Större pågående investeringar

Pågående investeringar som tas i bruk under 2018.

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.

Myrsjö sporthall – Budget 48,5 mnkr

Inflyttning augusti 2018.

Ältadalens förskola utred. 8 avd. - Budget 65,5 mnkr

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

Bostadsförsörjning sociala behov - Återstår 88,4 mnkr (+ 60 mnkr)

Nuvarande budget är 300 mnkr, av dessa återstår 88,4 mnkr. Ytterligare 60 mnkr söktes T2 2017. Total budget är 360 mnkr, av dessa återstår 148,4 mnkr som kommer att tas i anspråk 2017-2018.

Nya investeringar

Projekt, tkr	Förslag nytt beslut	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos 2021 => Netto
		2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	
Boo Gårds sporthall	-51 500	-1 000	-1 000	-1 000	-30 000	-18 500
Komponentutbyte 2018-2020	-150 000	0	-50 000	-50 000	-50 000	0
Anläggning av konstgräs på Fisksätra	-11 000	0	-6 000	-5 000	0	0
Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätr	-4 000	-1 700	-1 500	-800	0	0
Nyckelviken - garage, WVC och förrå	-2 000	0	-2 000	0	0	0
Summa nya investeringar	-218 500	-2 700	-60 500	-56 800	-80 000	-18 500



Utökade investeringar

Projekt, tkr	Tidigare beslutat	Förslag nytt beslut	Ny projektbudget	Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos
				2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	
Nybyggnation av Boo gård skola	15 500	311 500	327 000	20 000	68 000	134 000	105 000	0
Nybyggnation av Sigfridsborgsskola	15 500	267 000	282 500	13 000	57 000	115 000	97 500	0
Nybyggnation av förskolan Kristallen	10 500	88 500	99 000	8 000	48 000	43 000	0	0
Bostadsförsörjning sociala behov	300 000	60 000	360 000	115 500	60 000	0	0	0
Sigfridsborgs sporthall	20 000	34 500	34 500	0	2 000	3 000	15 000	34 200
Isolering av Björknäs ishall	8 800	6 200	15 000	1 000	14 000	0	0	0
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	0	0	0
Utveckling av Myrsjö sportcentrum	2 000	4 000	6 000	1 500	2 500	2 000	0	0
Utbyggnad östra stadshuset	700	3 000	3 700	25	2 975	0	0	0
Summa tilläggsinvesteringar	378 000	779 700	1 137 700	164 025	259 475	297 000	217 500	34 200

d. Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Utmaningar

- Bidra till att säkerställa bostäder, lokaler och mark för välfärdsverksamhet genom hela tillväxtperioden
- Öka kundnöjdheten både i egna och inhyrda lokaler
- Modernisering och underhåll av verksamhetslokaler
- Hantera ökade behovet av bostäder genom kommunens försorg och normalisera hanteringen av en större verksamhet

Möjligheter

- Fortsatt satsning på förnybara energisystem tex. solceller, solfångare och värmepumpsanläggningar som kommer att ge oss minskad elförbrukning.
- Genomlysning av samtliga hyresavtal med fokus på hyresnivåer, gränsdragningslistor och avtalsuppbryggnad. Detta förväntas ge en positiv effekt på intäktssidan.
- Effektivisering genom effektivare användning av nyligen introducerade processer och system

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostić
Controller
Controllerenheten



Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal avseende fastighetsöverlåtelse till Hemsö Cullberg Holding AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå två tilläggsavtal med Hemsö i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

I november 2016 beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun skulle genomföra en fastighetsförsäljning till Hemsö Cullberg Holding AB. Enligt en upprättad överenskommelse om partsbyte kom samtliga fastigheter att fördelas in under fyra olika Hemsö-bolag. Efter försäljningen har Hemsö reklamerat avvikeler från kommunens garantier i fastighetsöverlåtelseavtalet med anledning av avvikande gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna med förskoleverksamhet. Mot bakgrund av ingången fastighetsöverlåtelseavtal mellan parterna finns det också anledning att nu slutligen reglera frågor kring eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende i Saltsjöbaden, anmärkningar med anledning av lekplatsbesiktningar, brister i ett antal frys-, kylrum och krypgrunder, övriga tekniska brister i överlätna objekt samt stämpelskattebesparing som ska fördelas mellan kommunen och Hemsö. Samtliga åtgärder innebär att kommunstyrelsen nu föreslås ingå ett tilläggsavtal till tidigare ingången fastighetsöverlåtelseavtal och ett tillägg till befintligt hyresavtal avseende Östbacka förskola i Saltsjö-Boo som kommunen hyr in av Hemsö. Ersättningen föreslås, tillsammans med tidigare avtalad ersättning för tekniska brister i fastigheterna, utbetalas under innevarande år.

Ärendet

Bakgrund

Den 14 november 2016, § 285, beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun skulle ingå avtal om överlåtelse av fastigheter, med särskilt åtagande för köparen att genomföra om-, ny- och tillbygnad avseende fastigheter som används för skoländamål, till



Hemsö Cullberg Holding AB, org nr 556932-8080. Samtliga förskolefastigheter kom att enligt särskild upprättad överenskommelse om partsbyte fördelar på Hemsö Nacka 1 KB, org nr 969780-4194 och övriga fastigheter fördelades i samma handling på Hemsö Baggen AB, org nr 556709-6812, Hemsö Båthöjden AB, org nr 559079-7642 och Hemsö Nackavillan AB, org nr 559079-7600 (tillsammans kallade ”Hemsö”). I samband med försäljningen avsattes, i likhet med fastighetsförsäljningen till Rikshem, medel motsvarande cirka 5 % av köpeskillingen för att möta eventuella garantianspråk kopplat till försäljningen, motsvarande 30 000 000 kronor.

Åtgärder med anledning av eventuell radonförekomst och anmärkningar på lekplatsbesiktningar

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet garanterar kommunen att byggnaderna på de fastigheter som överläts till Hemsö är uppförda och används i enlighet med bland annat erforderliga bygglov. Kommunen garanterar även att det för de fastigheter som överläts till Hemsö fackmässigt genomförts samtliga enligt lag, förordning, föreskrifter och myndighetskrav föreskrivna och godkända besiktningar, såsom lekplatsbesiktningar. Garantin innefattar även åtgärdande av eventuella anmärkningar från sådana besiktningar.

Med anledning av ovan föreslås att Hemsö åtar sig att bekosta och genomföra radonmätning för åtgärdande av eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende i Saltsjöbaden. Vid eventuell radonförekomst föreslås kommunen åta sig att bekosta åtgärderna. För anmärkningar på lekplatsbesiktningar (a- och b-anmärkningar) åtar sig Hemsö att senast den 30 november 2017 åtgärda eventuellt kvarstående anmärkningar på kommunens bekostnad.

Gränsdragningslistor för privata hyresgäster

I handling daterad den 30 januari 2017 har Hemsö reklamerat avvikeler från kommunens garantier i fastighetsöverlåtelseavtalet. Reklamationen består i att två av de privata hyresgästerna som bedriver förskoleverksamhet kontaktat Hemsö och hävdat en annan gränsdragningslista, med annan ansvarsfördelning, för dessa hyresgästers lokaler än den som utgjort underlag vid fastighetsförsäljningen. Den gränsdragningslista som dessa privata hyresgäster påstår gäller innehåller enligt Hemsö en påtaglig ökning av Hemsös ansvar i förhållande till vad som gäller enligt tidigare redovisat underlag.

Vid en intern avstämning har det visat sig förekommit vissa otydligheter och brister vilket innebär att det nu föreligger skäl för kommunen att träffa överenskommelse med Hemsö innebärande en skyldighet för kommunen att ersätta Hemsö bolagets merkostnad. I syfte att samtliga de privata hyresgäster som i och med fastighetsöverlåtelsen fått en ny hyresvärd ska behandlas lika, har parterna vid upprättande av avtalsförslaget beaktat samtliga fem privata hyresgäster:

- Tattby 2:24, tidigare del av Tattby 2:6 (Nyckelpigans förskola),



- Älta 35:149 (Hedvigslands förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Älta 75:16 (Svanens förskola)

(Vad gäller Sandholmens förskola så tillträder privat hyresgäst dessa lokaler först den 1 augusti 2018. Fram till dess hyr Nacka kommun lokalerna från Hemsö).

För avvikeler i gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna inom fastigheterna enligt ovan föreslås kommunen ersätta Hemsö med 4 350 000 kronor inklusive moms att erläggas mot faktura. Ersättningen avser tillkommande kostnader för invändigt och utväntigt underhåll och baseras på en total area om 3 088 kvadratmeter, en uppskattad kostnad om 79 kronor/kvm inklusive moms samt en avkastningsränta på 5,6 %.

Frys-, kylrum och krypgrunder

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet har det ålegat kommunen att i samråd med Hemsös tekniskt sakkunnige på kommunens bekostnad utreda och i de fall åtgärder krävs på grund av risk för människors hälsa och/eller risk för skador på bygganden fackmässigt åtgärda *fjra stycken frys- och kylrum* med avseende på eventuell felaktig konstruktion (isolering m.m.) inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslands förskola),
- Mensättra 2:91 och 2:92 (tidigare Mensättra 2:1 Östbacka och Sandholmens förskola)
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR)

och *fjra stycken krypgrunder* med avseende på eventuell mögelförekomst inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslands förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- *Erstavik 26:603 (Krabbans förskola) och
- Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende)

* Krabbans förskola har ersatts med Sunnebo förskola.

Efter genomförda besiktningar föreslås att kommunen ersätter Hemsö med 1 800 000 kr exklusive moms för brister i frys-, kylrum och krypgrunder, fördelat enligt tilläggsavtalets punkt 2.3. När det gäller frys- och kylrum på Östbacka förskola föreslås istället att kommunen och Hemsö tecknar ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal eftersom detta objekt hyrs in av kommunen för kommunal förskoleverksamhet. Förslaget på tillägg till hyresavtal innebär att om det under löpande hyrestid konstateras att kylrummet behöver



åtgärdas med anledning av felaktig konstruktion, ska kommunen finansiera åtgärderna med ett maxbelopp om 400 000 kr exklusive moms.

Övriga tekniska brister

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet har kommunen åtagit sig att ersätta Hemsö för åtgärdande av tekniska brister i de överlätna fastigheterna enligt Hemsös bedömning och anvisning med ett belopp om 8 000 000 kronor exklusive moms, att erläggas mot faktura. Hemsö har fram till nu nyttjat delar av de totalt 8 000 000 kronorna. I och med förslag på tilläggsavtal föreslås nu kommunen åta sig att med avdrag för redan upparbetade och fakturerade belopp mot faktura senast den 31 december i år ersätta Hemsö med återstoden.

Stämpelskattebesparing

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet ska vid en eventuell stämpelskattebesparing i anledning av fastighetsbildning förtjänsten delas lika mellan kommunen och Hemsö, efter avdrag för Hemsös kostnader för fastighetsbildningen. Hemsö har vad avser fastigheterna Mensättra 1:157 (Sågtorpsskolan) och Mensättra 1:19 (gamla rektorsbostaden vid Sågtorpsskolan) ansökt om fastighetsreglering innebärande att hela Mensättra 1:157 överförs till Mensättra 1:19. Regleringen har inneburit en total besparing på 4 449 387 kr, vilket innebär att Hemsö, i och med förslag på tilläggsavtal, föreslås att mot faktura senast den 31 december 2017 erlägga hälften därav, 2 224 694 kr, till kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med försäljningen avsattes medel för att möta eventuella garantianspråk kopplat till utfästelser i fastighetsöverlåtelseavtalet. Föreslagen ersättning tas i anspråk från avsatta medel för garantianspråk och ligger inom ramen för de medel som avsatts.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innehåra några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- a. Förslag tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal
- b. Bilaga 1 till förslag tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal
- c. Förslag tilläggsavtal till hyresavtal Östbacka förskola

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Emelie Sunnliden
Kommunjurist
Juridik- och kansliheden

TILLÄGGSAVTAL

I. Bakgrund

Den 14 november 2016, § 285, beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun ("Kommunen") skulle ingå avtal om överlätelse av fastigheter ("Avtalet"), med särskilt åtagande för köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad avseende fastigheter som används för skoländamål, till Hemsö Cullberg Holding AB, org nr 556932-8080. Samtliga förskolefastigheter kom att enligt särskild upprättad överenskommelse om partsbyte fördelas på Hemsö Nacka 1 KB, org nr 969780-4194 och övriga fastigheter fördelades i samma handling på Hemsö Baggen AB, org nr 556709-6812, Hemsö Båthöjden AB, org nr 559079-7642 och Hemsö Nackavillan AB, org nr 559079-7600 (tillsammans kallade "Hemsö").

1.1 Åtgärdande av eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende och anmärkningar på lekplatsbesiktningar

Enligt punkt 11.1(f) i Avtalet garanterar Kommunen per avtalsdag och tillträdesdag att byggnaderna på de fastigheter som överläts till Hemsö är uppförda och används i enlighet med erforderliga bygglov, gällande detaljplaner och övriga erforderliga myndighetstillstånd. Enligt punkt 11.1(k) i Avtalet garanterar Kommunen även att det för de fastigheter som överläts till Hemsö fackmässigt genomförts samtliga enligt lag, förordning, föreskrifter och myndighetskrav föreskrivna och godkända besiktningar, såsom lekplatsbesiktningar. Garantin innefattar även åtgärdande av eventuella anmärkningar från sådana besiktningar.

1.2 Gränsdragningslistor för privata hyresgäster

I handling daterad den 30 januari 2017, bilaga 1, har Hemsö reklamerat avvikeler från Kommunens garantier (avvikande gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna med förskoleverksamhet) med stöd av Avtalets punkter 11.2(a)-(d) och 11.3(d)-(e) och (h). Fastigheterna som berörs är:

- Tattby 2:24, tidigare del av Tattby 2:6 (Nyckelpigans förskola),
- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Älta 75:16 (Svanens förskola)

1.3 Frys-, kyrum och krypgrunder

Enligt punkt 17.4 i Avtalet har det ålegat Kommunen att i samråd med Hemsös tekniskt sakkunnige på Kommunens bekostnad utreda och i de fall åtgärder krävs på grund av risk för människors hälsa och/eller risk för skador på bygganden fackmässigt åtgärda *fyra stycken frys- och kyrum* med avseende på eventuell felaktig konstruktion (isolering m.m.) inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 2:91 och 2:92 (tidigare Mensättra 2:1 Östbacka och Sandholmens förskola)
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR)

och fyra stycken krypgrunder med avseende på eventuell mögelförekomst inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- * Erstavik 26:603 (Krabbans förskola) och
- Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende)

* På grund av tidigare felskrivning beträffande krypgrund i besiktningsunderlag inför fastighetsförsäljningen, har Krabbans förskola ersatts med Sunnebo förskola.

1.4 Övriga tekniska brister

Enligt punkt 17.5 i Avtalet har Kommunen tidigare åtagit sig att ersätta Hemsö för åtgärdande av tekniska brister i de överlätna fastigheterna enligt Hemsös bedömning och anvisning med ett belopp om **8 000 000 kronor exklusive moms**, att erläggas mot faktura.

1.5 Förtjänst med anledning av stämpelskattebesparing

Enligt punkt 20.3 i Avtalet ska vid en eventuell stämpelskattebesparing i anledning av fastighetsbildning förtjänsten delas lika mellan Kommunen och Hemsö, efter avdrag för Hemsös kostnader för fastighetsbildningen. Hemsö har vad avser fastigheterna Mensättra 1:157 och Mensättra 1:19 ansökt om fastighetsreglering innebärande att hela Mensättra 1:157 överförs till Mensättra 1:19.

Köpeskilling Mensättra 1:157	105 300 000 kr
Stämpelskatt	4,25 %
Förrättningskostnad	25 863 kr
Besparing	$(105\ 300\ 000 * 4,25\%) - 25\ 863 = 4\ 449\ 387\ kr$
Fördelad besparing	$4\ 449\ 387/2 = 2\ 224\ 694\ kr$

Reglering av punkt 1.5 sker enligt punkt 2.4.

Med anledning av punkt 1.1-1.5 har parterna härmed träffat följande överenskommelse.

2. Överenskommelse

2.1 Åtgärdande av eventuell radonförekomst Båthöjdens boende och anmärkningar på lekplatsbesiktningar

För åtgärdande av eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende åtar sig Hemsö att bekosta och genomföra radonmätning. Vid eventuell radonförekomst åtar sig Kommunen att bekosta åtgärderna. Senast den 30 november 2017 ska på Kommunens bekostnad ansvarig besiktningman redovisa om det kvarstår några anmärkningar på lekplatsbesiktningar (a- och b-anmärkningar). Om så är fallet åtar sig Hemsö att senast den 31 maj 2018 åtgärda eventuellt kvarstående anmärkningar på Kommunens bekostnad. Parterna ska snarast och senast före den 31 december 2017 komma överens om kostnaden för nämnda åtgärder och Hemsö ska fakturera Nacka härför enligt punkt 2.4 nedan.



2.2 Gränsdragningslistor för privata hyresgäster

För avvikeler i gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna inom fastigheterna enligt ovan ska Kommunen ersätta Hemsö med **4 350 000 kronor inklusive moms** att erläggas mot faktura. Ersättningen avser tillkommande kostnader för invändigt och utvändigt underhåll och baseras på en total area om 3 088 kvadratmeter, en uppskattad kostnad om 79 kronor/kvm inklusive moms samt en avkastningsränta på 5,6 %.

2.3 Frys-, kyrum och krypgrunder

För frys- och kyrum enligt punkt 1.3 ovan överenskommer parterna att:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 250 000 kr exklusive moms.
- Mensättra 2:91 (Östbacka förskola): objektet hyrs tillbaka av Kommunen och eventuell felaktig konstruktion regleras genom tillägg till befintligt hyresavtal 31111 0100 00 om problem med kyrummet uppstår under hyrestiden. Kommunen finansierar eventuell åtgärd med maximalt 400 000 kr exklusive moms.
- Mensättra 2:92 (Sandholmens förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 200 000 kr exklusive moms.
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 250 000 kr exklusive moms.
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR): ingen felaktig konstruktion.

För krypgrunder enligt punkt 1.3 ovan överenskommer parterna att:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola): ingen felaktig konstruktion.
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 800 000 kr exklusive moms.
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola): Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 300 000 kr exklusive moms.
- Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende): Besiktning av krypgrund sker den 31 oktober 2017 med åtgärder och kostnadsförslag. Kommunen ersätter Hemsö med maximalt 2 000 000 kr exklusive moms.

Total ersättning punkt 2.3 uppgår till **1 800 000 kr exklusive moms (krypgrund Båthöjden och kyrum Östbacka ej inkluderade. Besiktningsprotokoll avseende Båthöjdens boende ska snarast tillställas Hemsö, som redovisar kostnaden för åtgärdande).**

2.4 Total ersättning

Med anledning av punkt 1.2-1.4 och 2.1-2.3 ovan åtar sig Kommunen således att mot faktura senast den 31 december 2017 till Hemsö erlägga

- 4 350 000 kronor inklusive moms för avvikande gränsdragningslistor,
- 8 000 000 kronor exklusive moms, med avdrag för redan upparbetade och fakturerade belopp för åtgärdande av tekniska brister enligt punkt 17.5 i Avtalet,



- 1 800 000 kronor jämte belopp avseende Båthöjdens boende exklusive moms för åtgärdande av frys-, kylrum och krypgrunder enligt punkt 17.4 i Avtalet, samt
- belopp motsvarande kostnaden för åtgärdande av eventuella besiktningasanmärkningar avseende lekplatsbesiktningar.

Med anledning av punkt 1.5 ovan åtar sig Hemsö att mot faktura senast den 31 december 2017 till Kommunen erlägga

- 2 224 694 kr för stämpelskattebesparing.

I och med Kommunens och Hemsös undertecknande av detta tilläggsavtal är samtliga mellanhavanden mellan Kommunen och Hemsö med anledning av garanti kopplad till eventuell radonförekomst och lekplatsbesiktningar, reklamationen avseende avvikande gränsdragningslistor, frys-, kyl och krypgrunder enligt punkt 17.4 i Avtalet, tekniska brister enligt punkt 17.5 i Avtalet och stämpelskattebesparing enligt punkt 20.3 i Avtalet fullt och slutligt reglerade.

Tilläggsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Kommunen och Hemsö erhållit varsitt.

Nacka den

Stockholm den 9 november 2017

För Kommunen

För Kommunen


Nils Styf

För Hemsö Nacka 1 KB


Nils Styf

För Hemsö Baggen AB


Nils Styf

För Hemsö Båthöjden AB


Nils Styf

För Hemsö Nackavillan AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:38

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Org-/personnr: 559079-7600

Företagsnamn: Hemsö Nackavillan AB

Skatteregistrering: Aktiv »

2016

Nettooms. Res.e.fin.

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Registrerade funktionärer och firmatecknare

Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m: 2017-02-

20

Senaste funktionärsändring registrerad av

Bolagsverket: 2017-02-22

Styrelse

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Övrig/a funktionär/er

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Cedergren, Nina Gunilla
630604-0020
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Nyhrén, Leif Rikard
810310-0452
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Revisor(er)

Revisor
Ernst & Young Aktiebolag
556053-5873
Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Representeras av:
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)
Ikonen, Peter Mikael
630908-7275
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Björkman, Nils Gustav
Cedergren, Nina Gunilla
Källén, Claes Rutger Olof
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter Suppleanter

Verkligt antal:	1	1
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	5	5

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:37

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Org-/personnr: 559079-7642**Företagsnamn:** Hemsö Båthöjden AB**Skatteregistrering:** Aktiv »

2016

Nettooms. Res.e.fin.

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Registrerade funktionärer och firmatecknare**Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m:** 2017-02-20**Senaste funktionärsändring registrerad av**
Bolagsverket: 2017-02-21**Styrelse**

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Övrig/a funktionär/er

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Cedergren, Nina Gunilla
630604-0020
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Nyhrén, Leif Rikard
810310-0452
Mossvägen 13, 155 30 NYKVARN
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Revisor/er

Revisor
Ernst & Young Aktiebolag
556053-5873
Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Representeras av:
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)
Ikonen, Peter Mikael
630908-7275
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Björkman, Nils Gustav
Cedergren, Nina Gunilla
Källén, Claes Rutger Olof
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
1	1

Verkligt

antal:

Valt

antal:

1 1

Lägst

antal:

1 0

Högst

antal:

5 5

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:37

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Org-/personnr: 556709-6812**Företagsnamn:** Hemsö Baggen AB**Skatteregistrering:** Aktiv »

Nettooms. Res.e.fin.

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Registrerade funktionärer och firmatecknare**Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m:** 2017-02-20**Senaste funktionärsändring registrerad av Bolagsverket:** 2017-02-22**Styrelse**

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Övrig/a funktionärer

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Cedergren, Nina Gunilla
630604-0020
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Nyhrén, Leif Rikard
810310-0452
C/O Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Revisor/er

Revisor
Ernst & Young Aktiebolag
556053-5873
103 99 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Representeras av:
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)
Ikonen, Peter Mikael
630908-7275
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Björkman, Nils Gustav
Cedergren, Nina Gunilla
Källén, Claes Rutger Olof
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter Suppleanter

Verkligt antal:	1	1
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	5	5

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:36

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Org-/personnr: 969780-4194

Företagsnamn: Hemsö Nacka 1
Kommanditbolag

Skatteregistrering: Aktiv »

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB

Registrerade funktionärer och firmatecknare**Senaste funktionärsändring registrerad av****Bolagsverket: 2016-10-04****Delägare**

Komplementär

Hemsö Komplementär AB

556951-8086

Box 24281, 104 51 STOCKHOLM

[Visa aktuella uppdrag](#)

Kommanditdelägare

Hemsö Norden Kommanditbolag

969769-2961

Box 24281, 104 51 STOCKHOLM

[Visa aktuella uppdrag](#)

Insats: 1 000,00 kr

Revisor/er

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag

556053-5873

Box 7850, 103 99 STOCKHOLM

[Visa aktuella uppdrag](#)

Representeras av:

630908-7275

Huvudansvarig revisor

Ikonen, Peter Mikael

630908-7275

c/o Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99

STOCKHOLM

[Visa aktuella uppdrag](#)[Visa historiska uppdrag](#)[Visa hushållets uppdrag](#)[Visa folkbokföringsadress](#)**Firmateckning**

Firman tecknas ensam av

komplementären



Företagsinformation | 2017-11-09 | 09:36

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB**Org-/personnr:** 556951-8086**Företagsnamn:** Hemsö Komplementär AB**Skatteregistrering:** Aktiv »

Ansvarig för informationen nedan är Bisnode Sverige AB**Registrerade funktionärer och firmatecknare****Inkom till Bolagsverket och gäller fr o m:** 2017-02-20**Senaste funktionärsändring registrerad av
Bolagsverket:** 2017-02-22**Styrelse**

Ledamot

Styf, Nils Javier

760527-9350

c/o Hemsö fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Suppleant

Källén, Claes Rutger Olof

720510-0055

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag

Visa historiska uppdrag

Visa hushållets uppdrag

Visa folkbokföringsadress

Övrig/a funktionär/er

Extern firmatecknare

Björkman, Nils Gustav

711008-6910

c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51

STOCKHOLM

Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Cedergren, Nina Gunilla
630604-0020
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Extern firmatecknare
Nyhrén, Leif Rikard
810310-0452
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24281, 104 51
STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Revisor(er)

Revisor
Ernst & Young Aktiebolag
556053-5873
Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Representeras av:
630908-7275

Huvudansvarig revisor (auktoriserad)
Ikonen, Peter Mikael
630908-7275
Drottninggatan 73 A, 111 36 STOCKHOLM
Visa aktuella uppdrag
Visa historiska uppdrag
Visa hushållets uppdrag
Visa folkbokföringsadress

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Björkman, Nils Gustav
Cedergren, Nina Gunilla
Källén, Claes Rutger Olof
Nyhrén, Leif Rikard

Ordinarie ledamöter Suppleanter

Verkligt antal:	1	1
Valt antal:	1	1
Lägst antal:	1	0
Högst antal:	10	5

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com
Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB

MED BUD OCH E-POST
Nacka kommun
Att: fastighetsdirektör
Jenny Asmundsson
Med kopia till: Helena Meier
131 81 Nacka

Stockholm den 30 januari 2017

REKLAMATION AVSEENDE PROJEKT PUBLICO

Med hänvisning till fastighetsöverlåtelseavtal mellan Nacka kommun ("Säljaren") och Hemsö Nacka i KB m.fl. ("Hemsö") (efter partsbyte från Hemsö Cullberg Holding AB) avseende 18 fastigheter i Nacka kommun ("Fastigheterna") daterat den 1 december 2016 ("Avtalet") får vi tillskriva er enligt följande.

Hemsö förvärvade genom Avtalet bl.a. Fastigheterna Nacka Älta 35:149 och Nacka Älta 75:16 från Säljaren. Hyresgästerna Pysslingen Förskolor och Skolor AB och Montessoriföreningen Svanen, ek för ("Hyresgästerna") inom dessa Fastigheter har efter Tillträdesdagen kontaktat Hemsö och hävdat att en annan gränsdragningslista, med annan ansvarsfördelning, gäller för Hyresgästernas lokaler än den som ingår i de hyresavtal avseende Hyresgästernas lokaler som ingått i Bilaga 2(c) till Avtalet och Datarumsmaterialet. Den gränsdragningslista som Hyresgästerna påstår gäller innebär en påtaglig ökning av hyresvärdens ansvar i förhållande till vad som gäller enligt Bilaga 2(c) till Avtalet/Datarumsmaterialet. Hemsö utreder för närvarande riktigheten i Hyresgästernas påstående samt om ytterligare privata hyresgäster i Fastigheterna är av uppfattningen att deras hyresavtal avviker från vad som anges i Bilaga 2(c) till Avtalet/Datarumsmaterialet.

Om Hyresgästernas påståenden avseende hyresavtalens gränsdragningslistor är korrekta utgör detta avvikelse från Säljarens Garantier enligt punkt 11.2(a)-(d) samt 11.3(d)-(e) och (h).

Hemsö får därför, med hänvisning till ovan angivna punkter samt punkt 24 i Avtalet, för ordningens skull reklamera dessa omständigheter samt de garantibrister som detta innebär och får reservera sig för att återkomma med krav motsvarande Hemsös skada när denna är



AKS

möjlig att beräkna. Hemsö ser fram emot en dialog i **frågan** för att reda ut situationen på bästa sätt och säkerställa att ytterligare **avvikeler** från Avtalet och Säljarens Garantier inte föreligger/uppkommer.

Vidare är Hemsö angelägna om omgående återkoppling kring status på **Säljarens åtagande** (i **såväl** Avtalet som i tillträdespromemorian) om att snarast efter tillträdesdagen verka för att det tidsbegränsade bygglovet (som löper ut 2017-02-20) **avseende** skolpaviljongen (Sågtorpsskolan) förlängs med minst 5 år.

Hemsö **påminner** även om material **och** övriga besked som återstår enligt tillträdespromemorian samt även att **Säljaren** återkommer snarast med svar på av Hemsö ställda frågor beträffande Hedvigslund.

Som ovan
Johan Lindberg

MW

Tillägg till hyresavtal nr 3111-0100-00 Östbacka förskola i Saltsjö-Boo

Nacka kommun, org nr 212000-0167 ("Hyresgästen") hyr i enlighet med hyresavtal nr 3111-0100-00 med tillhörande bilagor ("Hyresavtalet") sedan den 1 december 2016 lokal på Björkholmsvägen 235 i Saltsjö-Boo för förskoleverksamhet av Hemsö Nacka 1 KB, org nr 969780-4194 ("Hyresvärden").

Hyresvärden och Hyresgästen överenskommer härmed om tillägg till Hyresavtalet enligt följande:

- Enligt punkt 17.4 i det fastighetsöverlåtelseavtal som ingicks mellan Nacka kommun och Hemsö Cullberg Holding AB den 1 december 2016 har det ålegat Nacka kommun att i samråd med Hemsös tekniskt sakkunnige på Nacka kommuns bekostnad utreda och i de fall åtgärder krävs på grund av risk för människors hälsa och/eller risk för skador på bygganden fackmässigt åtgärda *fyra stycken frys- och kylrum* med avseende på eventuell felaktig konstruktion (isolering m.m.) inom fastigheten Nacka Mensättra 2:91 där Östbacka förskola är belägen.
- Om det under löpande hyrestid konstateras att kylrummet behöver åtgärdas med anledning av felaktig konstruktion, ska Hyresgästen finansiera åtgärderna med ett maxbelopp om 400 000 kr exklusive moms.

I övrigt ska villkoren i Hyresavtalet fortsatt gälla.

Stockholm den 9 november 2017

Nacka den

For Hyresvärden

Nils Styf

För Hyresgästen

För Hyresvärden

För Hyresgästen

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Överlåtelse av avtal för uppförande av gruppstad i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att medge överlåtelse av genomförandeavtal för uppförande av gruppstad i Älta till Sveafastigheter Bostad Projekt 5 AB, under namnändring till Sveafastigheter Bostad Björnen AB, org nr 559080-4315, under förutsättning att Sveafastigheter Bostad AB, org nr 556985-1271, överläter tomrätten till fastigheten Älta 109:7 till nämnda bolag.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärendet

Den 29 maj 2017, § 148, beslutade kommunfullmäktige att upplåta fastigheten Älta 109:7 med tomrätt till Sveafastigheter Bostad AB med organisationsnummer 556985-1271 för uppförande av gruppstad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut beslutade kommunstyrelsen för egen del att anta Sveafastigheter Bostad AB för uppförande av gruppstaden inom fastigheten Älta 109:7 på villkor enligt föreslaget genomförandeavtal. Sveafastigheter Bostad AB har sedermera beslutat att överläta tomrätten till dotterbolaget Sveafastigheter Bostad Projekt 5 AB, under namnändring till Sveafastigheter Bostad Björnen AB, vilket en tomrättshavare har möjlighet att göra. Av denna anledning är det därför praktiskt att tillhörande genomförandeavtal, vilket reglerar färdigställandet av upphandlad entreprenad, överläts till samma avtalspart.

Tidplan

Inlämning ansökan bygglov	19 oktober 2017
Inlämning ansökan fastighetsförrättning	14 november 2017
Laga kraft bygglov samt genomförd fastighetsförrättning	25 januari 2018
Byggstart	1 mars 2018
Inflytt	1 mars 2019



Förskjutning av tidigare färdigställandedatum (18 oktober 2018) beror dels på en förlängd upphandlingsprocess samt en nödvändig, ej tidigare känd, fastighetsförrättningsprocess.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet bedöms inte innehålla några särskilda ekonomiska konsekvenser. Sveafastigheter Bostad AB har tecknat en proprieborgen för dotterbolagets samtliga förpliktelser.

Följden blir, i och med tomträttsöverlåtelsen, att Sveafastigheter Bostad Projekt 5 AB, under namnändring till Sveafastigheter Bostad Björnen AB är den part som Nacka kommun kommer att hyra in gruppstaden av istället för Svea Fastigheter Bostad AB.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte innehålla några särskilda konsekvenser för barn.

Bilaga

Borgensåtagande

Peter Skogberg
Tf enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning



PROPERIEBORGEN SAMT ÅTAGANDEN AV SVEAFASTIGHETER BOSTAD AB ORG NR

556985-1271

Sveafastigheter Bostad AB, org. nr 556985-1271 går härmed i borgen såsom för egen skuld till tryggande för Sveafastigheter Bostad Projekt 5 AB:s, org. nr 559080-4315, under namnändring till Sveafastigheter Bostad Björnen AB, samtliga förpliktelser enligt genomförandeavtal daterat den 2017-07-07 mellan Nacka kommun å ena sidan och Sveafastigheter Bostad AB å andra sidan.

Ort Nacka 2017-11-13

Sveafastigheter Bostad AB

Handwritten signature of Lars Gärde.

Lars Gärde

Handwritten signature of Enzo Widmark.

Enzo Widmark



Kommunstyrelsen

Markavtal för ledningar i kommunal mark med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad och uppdrag om att förhandla med Vattenfall AB Värme

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, org nr 556016-9095.
2. Kommunstyrelsen ger enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att påbörja förhandling med Vattenfall AB Värme i syfte att likställa nu gällande markavtal mellan Nacka kommun och Vattenfall AB Värme med markavtalet enligt punkten 1.
3. Kommunstyrelsen noterar informationen att det pågår ett arbete med att ta fram en mall för separat genomförandeavtal som avser reglera ledningsflytt inom aktuella projekt.

Sammanfattning

AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad ("Bolaget") har fjärrvärmeläningar i kommundelarna Sickla och Boo. Gällande markavtal mellan kommunen och Bolaget avser enbart Sicklaön (nedan kallat Sicklaavtalet) och därför behövs ett nytt avtal som även reglerar Boo och resterande del av kommunen. Föreslaget markavtal avviker från tidigare tecknade markavtal med andra fjärrvärmeläningsägare, mallar som kommunfullmäktige tidigare beslutat om och gällande riktlinjer för ledningar i kommunal mark. Avvikelserna rör villkor vid flytt av ledningar, vilket har bedömts rimligt av kommunens representanter i förhandlingen. Utöver detta erbjuds Bolaget nya villkor för de ledningar som kommer att läggas ner på Sicklaön efter att parterna ingått föreslaget markavtal. Sicklaavtalet fortsätter dock att gälla för gamla ledningar.

Det finns ytterligare en aktör, Vattenfall AB Värme, som har fjärrvärmeläningar i kommunens mark. Det bolaget bör ges möjlighet att få samma villkor som nu föreslås. Kommunen bör därför inleda samtal med Vattenfall AB Värme för eventuell komplettering av deras markavtal.



Ärendet

Gällande markavtal kallat ”Sicklaavtalet”, tecknat år 1999, mellan Nacka kommun och AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (”Bolaget”) reglerar villkor för Bolagets ledningar i kommunal mark på Sicklaön. Bolaget har byggt ledningar även i Boo, till exempel i Tollare och Orminge, och därför behövs ett avtal som reglerar dessa villkor. Det nya avtalet föreslås omfatta även Fisksätra, Älta och Saltsjöbaden om Bolaget i framtiden skulle vilja lägga ned ledningar där.

Samtliga ledningsägare som har ledningar i kommunens mark ska ha ett markavtal med Nacka kommun. Undantag kan vara om ledningsägaren har ledningsrätt eller annan juridisk rättighet att ha ledningar i kommunal mark. Kommunfullmäktige har beslutat om mallar och riktlinjer för markavtal. Detta nya avtal med Bolaget avviker från den beslutade mallen gällande villkoren för flytt av ledning vilket beskrivs nedan.

Sicklaavtalet är förmånligt för Nacka kommun gällande villkor vid flytt av ledningar. Redan efter 15 år efter att ledning har lagts ned i marken ska Bolaget till 100 % bekosta flytt av ledningar vid begäran från kommunen på grund av ändrade stadsbyggnadsplaner. Bolaget har i förhandlingar framfört att det är orimligt med så kort avskrivningstid då deras ledningar är mycket dyra att bygga och har en livslängd på mer än 50 år. Enheten för fastighetsförvaltning har tillsammans med exploateringsenheten utvärderat Bolagets önskemål och funnit det rimligt att justera villkor för flytt av ledningar enligt följande:

Vid omläggning/flytt av ledning initierad av kommunen ska kommunen ersätta Bolaget för verifierade kostnader som är direkt förknippade med omläggningen/flytten, med en procentuell avskrivning beroende på ledningens ålder.

- År ledningen mellan 0 till 5 år gammal ska kommunen bekosta 100 %.
- År ledningen 50 år gammal eller äldre ska kommunen bekosta 0 %.
- År ledningen mellan 6 till 50 år tillämpas rak avskrivning det vill säga 2 % per år. År sex bekostar Bolaget 12 % och kommunen 88 %.

Principen ovan avviker från den mall samt de riktlinjer som kommunfullmäktig tidigare antagit gällande villkor vid flytt av fjärrvärmeläddning nämligen:

- Ledningens ålder 0-15 år: Kommunen bekostar till 100 %
- Ledningens ålder 15-30 år: Parterna delar lika, 50 % vardera.
- Ledningens ålder >30 år: Ledningsägaren bekostar till 100 %

Bolaget har i förhandlingarna inledningsvis framfört att de anser att Sicklaavtalet är ogiltigt på grund av de mycket omfattande förändringar som utbyggnaden av Nacka stad får på deras ledningsnät. Detta håller inte exploateringsenheten Nacka stad och enheten för fastighetsförvaltning med om. Däremot föreslås att nya ledningar som läggs på Sicklaön kan få andra villkor i enlighet med det nya avtalet.



Sicklaavtalet löper ut 2029. Det nya avtalet, som omfattar resterande delen av kommunen samt nya ledningar på Sicklaön, föreslås löpa ut samma dag. Tanken är att 2029 skriva ett nytt avtal som ersätter dessa båda avtal.

I övrigt bygger förslag på avtal med Bolaget på tidigare upprättade markavtal med andra ledningsägare och reglerar följande avtalsfrågor:

- avtalets omfattning
- tillstånd som krävs för att schakta och etablera upplag eller uppställning av bodar
- att ledningsägaren ska anmäla större arbeten som planeras följande år
- att samordning av lednings- och vägarbeten ska ske och på vilka villkor
- hur ledningsägaren ska bedriva arbetet vid lednings- och vägarbeten
- hur återställning och framtidiga underhåll ska utföras
- hur ledningsägaren kartografiskt och digitalt ska dokumentera och tillhandahålla
- sina ledningar
- hur flytt av befintlig anläggning ska genomföras och hur kostnaden fördelas
- vilken ersättning ledningsägaren ska erlägga till kommunen för att de har ledningar i kommunal mark (19 kr/meter som indexuppräknas)
- vad som gäller kring skadeståndsanspråk
- vad som gäller kring information till tredje man
- vad som gäller vid överlättelse av avtalet till annan part

Föreslaget markavtal innehåller i §4 en formulering att ”i de fall parterna ska samarbeta avseende förläggning eller uppgrävning av ledning, ska parterna ingå genomförandeavtal”. Sådana genomförandeavtal kommer att behövas i många av de stadsbyggnadsprojekt som pågår eller kommer att startas upp. Det pågår för närvarande ett arbete att ta fram en mall för genomförandeavtal som avser reglera ledningsflytt inom ett specifikt projekt.

Genomförandeavtalet ska vara mer detaljerat än markavtalet och reglera bland annat följande avtalsfrågor:

- Projektets geografiska utbredning
- Omfattning och tidplan
- Hur samordning ska ske
- Hur projektering ska ske
- Hur upphandling ska ske
- Hur kostnader ska fördelas
- Vilka ledningar som är föremål för flytt och hur kostnaden för detta ska fördelas
- Vilka provisoriska ledningar som behövs och vem som ska bekosta dem
- Eventuella viten

Ekonomiska konsekvenser

Trots avsaknad av avtal i Tollare och Orminge har Bolaget varje år betalat ersättning per meter ledning till Nacka kommun. Kommunen har alltså inte gått miste om intäkter trots avsaknad av skriftligt avtal. Vid nedläggning av ledningar i Boo har Bolaget arbetat enligt



samma principer som anges i Sicklaavtalet. Av dessa anledningar är det inte nödvändigt att kräva vite för avsaknad av markavtal.

Att Sicklaavtalet fortsätter gälla ger kommunen små kostnader för flytt av ledningar för de åtgärder som behövs i samband med byggandet av Nacka stad. De flesta av Bolagets ledningar på Sicklaön är äldre än 15 år. Skulle dock kommunen framöver behöva flytta på nya ledningar som Bolaget lagt ner efter att föreslaget avtal ingåtts blir kommunens kostnad högre. Sådana flyttar borde inte bli aktuella då planeringen av Nacka Stad görs utifrån perspektivet att nya gator, där ledningarna ofta placeras, ska ligga där i många år framöver.

Det är idag inte möjligt att redovisa en total ekonomisk kalkyl på konsekvensen för Bolaget eller kommunen för de ledningsflyttar som kommer ske under överskådlig tid. Detta på grund av att det inte idag är känt vilka ledningar som kommer att behöva flyttas och när.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget innebär inte några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag på markavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Bilaga 2 Sicklaavtalet

Anna Ahrling

Markchef

Enheten för fastighetsförvaltning

Jonas Nylander

Projektledare

Exploateringenheten Nacka

MARKAVTAL
DNR KFKS 2017/973

Mellan Nacka kommun org. nr. 212000-0167, nedan kallad kommunen, och AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad org. nr. 556016-9095, nedan kallat bolaget, gemensamt kallade part/partner, har träffats följande

MARKAVTAL

Parterna har ingått markavtal den 22 juni 1999 om nyttjanderätt m.m. för bolagets fjärrvärme- och fjärrkylaledningar på Sicklaön i Nacka kommun.

Parterna önskar nu att ingå avtal om anläggande och bibehållande m.m. av bolagets fjärrvärme- och fjärrkylaledningar i hela Nacka kommun.

§I. Avtalets omfattning

Detta avtal gäller ej för bolagets befintliga ledningar och anläggningar inom Sicklaön, Nacka kommun, som bolaget erhållit nyttjanderätt till med stöd av markavtal undertecknat 1999-06-22, nedan kallat Sicklaavtalet (Bilaga 1).

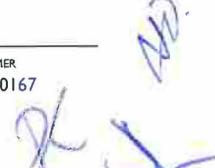
Detta avtal omfattar nya ledningar på Sicklaön, det vill säga de ledningar som nyförläggs eller flyttas inom Sicklaön efter detta avtalas ingående samt övriga delar av Nacka kommun. Av bilaga 2 framgår de befintliga ledningar och anläggningar som omfattas av Sicklaavtalet och således inte omfattas av detta avtal.

Detta avtal innebär att kommunen härmed upplåter till bolaget utrymme i allmän platsmark samt på annan mark som parterna skriftligen överenskommer om. Dels för bibehållande av bolagets befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar i hela Nacka kommun, med undantag av Sicklaön som framgår av Sicklaavtalet. Dels för anläggande och bibehållande av nya fjärrvärme- och fjärrkylaledningar i hela Nacka kommun under förutsättning att erforderliga tillstånd enligt §2 erhållits.

Upplåtelsen avser även utrymme som är nödvändigt för att anlägga och bibehålla tillbehör till ledning samt rätt att disponera det utrymme som är nödvändigt för att utföra anläggnings- och underhållsarbeten.

Upplåtelsen innehåller även rätt att anlägga och bibehålla tomrör (kanalisation) inom det upplåtna utrymmet enligt första stycket.

Med tillbehör till ledning avses i detta avtal för ledningens ändamål erforderliga anordningar såsom ventilbrunnar och kammare, avtappningsbrunnar, ventilationsrör, manöverskåp och



andra liknande tillbehör. Som tillbehör i detta avtal avses inte stolpar, master, sändare, antenner, eller liknande anordningar.

Den exakta sträckningen av ledningar och placeringen av tillbehör ska godkännas av kommunen och bestäms i schaktstillstånd vid allmän plats och i annan av kommunen ägd mark i särskild skriftlig överenskommelse.

Med kommunens anläggningar i detta avtal avses

dels kommunens eller kommunala bolags ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme, markvärme, fjärrkyla, gas, telekommunikation, sopor och liknande ändamål,
dels kommunens gator, gång- och cykelvägar, broar, tunnlar, parkanläggningar, kulvertar, pumphus, transformatorstationer, gatubelysning, trafiksignaler, vägmärken och andra trafikanordningar.

Bolagets rätt att enligt detta avtal nyttja kommunens mark utgör inget hinder för kommunen eller annan anläggningsägare att disponera marken eller utföra erforderligt arbete i eller på marken.

§2. Tillstånd

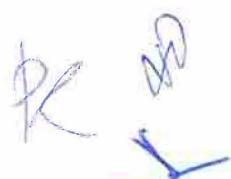
Erfordras grävning i kommunens allmänna platsmark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning ska bolaget först inhämta särskilt tillstånd (schakttillstånd) från kommunen. Kommunen har rätt att ta ut avgift för att täcka kommunens kostnader för hantering av grävningstillståndet enligt fastställd taxa.

Akuta reparationsarbeten får utföras innan schakttillståndet är beviljat. Endast allvarliga ledningsläckage eller arbeten som måste genomföras omgående för att undvika och förhindra skada på sak eller person är orsak till akut grävning. Bolaget ska då i samband med påbörjad grävning genast göra anmälan via kommunens elektroniska tjänst för ansökan om schakttillstånd. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller uppställning av bodar och containers kräver tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige.

Vid nyförläggning av anläggning i kommunal mark som ej utgör allmän platsmark ska bolaget skriftligen ansöka om detta till kommunen. I de fall kommunen medger den sökta placeringen ska denna skriftligen godkännas samt med vilka villkor anläggandet och upplåtelsen får ske.

Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta övriga erforderliga myndighetstillstånd.



§3. Anmälan

Bolaget ska senast före november månads utgång varje år till kommunen skriftligen anmäla de arbeten av större omfattning som planeras under det följande året i enlighet med av kommunen tillhandahållna föreskrifter. Anmälan ska innehålla uppgifter om berörda ledningssträckningar. Ändringar eller tillägg i bolagets planer ska snarast anmälas till kommunen.

Bolaget ska på kommunens begäran senast den 31 januari varje år till kommunen lämna en skriftlig redogörelse över det totala antalet längdmeter utrymme som bolaget utnyttjar i kommunens mark per den 31 december föregående år.

§4. Samordning och samförläggning

Parterna ska tillvarata möjligheterna att samordna lednings- och vägarbeten i syfte att minimera kostnader och olägenheter. För att underlätta denna samordning kommer kommunen att efterfråga eventuella planerade ledningsförläggningar längre fram i tiden än ett (1) år inom vissa angivna vägsträckningar där underhållsåtgärder på vägnätet planeras.

Bolaget ska, i samband med egen förläggning eller uppgrävning av ledning, bereda kommunen möjlighet att samtidigt förlägga ledning och/eller tomrör (kanalisation).

I de fall parterna ska samarbeta avseende förläggning eller uppgrävning av ledning, ska parterna ingå genomförandeavtal.

Bolaget är skyldigt att på kommunens begäran samförlägga planerade ledningar med annan ledningsägares planerade ledningar av annan typ. Gemensamma anläggningekostnader fördelas efter vad som är skäligt.

§5. Arbetets bedrivande

Bolagets arbeten ska utföras med största möjliga skyndsamhet och på ett sådant sätt att minsta möjliga olägenhet vållas kommunen, annan anläggningshavare eller allmänheten. Största varsamhet ska iakttagas så att kommunens eller andras anläggningar inte skadas. Friläggs anläggning eller anläggningsdel får återfyllning inte ske förrän den som äger anläggningen beretts tillfälle att kontrollera denna.

Bolagets arbeten ska ske i enlighet med kommunens vid varje tid gällande *Teknisk handbok* och i enlighet med vad som föreskrivits i schakttillståndet.

Nackas geodetiska stomnät består av ca 7000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska



värnas så långt det är möjligt. I de fall där stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten utförda av eller på uppdrag av bolaget ska kommunen ersättas för ommarkering. Kommunen har rätt att ta ut avgift för att täcka kommunens kostnader för hantering av återställande av stompunkter enligt fastställd taxa (gällande taxa för 2017 är 5000 kr/punkt). Stompunkternas placering återfinns på kommunens webbkarta.

Låter bolaget annan utföra arbete ansvarar bolaget för att denne iakttar villkoren i detta avtal.

§6. Återställning och framtida underhåll

Bolaget ska skyndsamt återställa arbetsområdet. Alla uppgrävda ytor ska återställas i enlighet med vid varje tid gällande *Teknisk handbok, krav vid arbete i allmänplats*, och i enlighet med vad som föreskrivits i schakttillståndet.

Om arbetena inte bedrivs med skyndsamhet eller enligt de anvisningar som framgår av *Teknisk handbok, krav vid arbete i allmänplats*, eller vad som föreskrivits i schakttillståndet får kommunen utföra återställningsarbetena på bolagets bekostnad.

Vid krav från bolaget att få schakta i belagd yta inom tre (3) år efter att ytan belagts betalar bolaget en ersättning till kommunen motsvarande kostnaden för nytt slitlager på hela körbanans/filens/gångbanans/cykelvägens bredd alternativt utför bolaget arbetet att belägga hela ytans bredd enligt kommunens gällande anvisningar. Vid krav på schakt efter tre (3) år t.o.m. fem (5) år efter att ytan är belagd halveras ovanstående ersättning eller så sker annan överenskommelse om hantering av beläggningsfrågan i samband med schakttillståndet. Ersättningen beräknas på det a-pris för beläggning av aktuell yta som kommunen har vid schakttillfället enligt gällande upphandling. Vid schaktning i gång- och cykelväg som är asfalterad ska alltid hela bredden beläggas med nytt slitlager vid återställning, om inte annat överenskommits.

Bolaget svarar för och bekostar avhjälpande av sprickor, sättningsar och andra brister som framträder under en garantitid enligt gällande AMA/AB/ABT räknat från dagen för godkänd slutbesiktning.

Ersättning för ökade framtida underhållskostnader i samband med bolagets grävningsarbeten ingår i ersättningen under § 10.

§7. Kartor och redovisning av ledning

Parterna tillhandahåller utan ersättning tillgängliga och erforderliga kartor över ledningsnät och andra anläggningar.

Bolagets nyttjande av kommunens kartor och stömnät för projektering, byggande och dokumentation av ledningar och anläggningar regleras i separat geodataavtal.



Bolaget ska svara för inmätning i öppen schakt av de utlagda ledningarnas verkliga lägen. Inmätningarna ska ske från kommunens stömnät i plan och höjd med den kvalitet som anges i anvisningarna i Handbok till Mätningskungörelsen, HMK.

Parterna förbinder sig att använda den nationella portalen för ledningsanvisning (vid avtalstecknandet ”Ledningskollen”) i syfte att erhålla information kring ledningsnät för att åstadkomma samordning och möjliggöra samförläggning.

§8. Flyttning av befintlig anläggning

Vid planläggning, planändring eller ändrade förhållanden i övrigt som kan medföra flyttning av bolagets befintliga anläggning ska parterna samråda med varandra. Parternas målsättning är att medverka till att så få ledningsflyttningar som möjligt äger rum. Blir det nödvändigt att flytta eller ändra en anläggning som tillhör endera part ska den part som begärt åtgärden ersätta de kostnader som uppkommer för den andra parten om inte annat följer nedan.

Vid omläggning/flyttning av ledning initierad av kommunen ska kommunen ersätta bolaget för verifierade kostnader som är direkt förknippade med omläggningen/flytten, med en procentuell avskrivning beroende på ledningens ålder. År ledningen mellan 0 till 5 år gammal ska kommunen bekosta 100%. År ledningen 50 år gammal eller äldre ska kommunen bekosta 0%. Mellan 6 till 50 år tillämpas rak avskrivning, det vill säga 2% per år. År 6 är avskrivningen och därmed Bolagets andel 12%, år 7 är den 14% och så vidare.

Bolaget bekostar själv eventuell standardhöjning.

I de fall parterna avser samordna sina respektive arbeten/entreprenader ska parterna ingå genomförandeavtal som bland annat mer i detalj reglerar kostnaden av flytt.

§9. Ersättning

Bolaget ska för sin rätt enligt detta avtal, betala en årlig ersättning till kommunen.

Ersättning ledning för fjärrvärme/fjärrkyla:

Ersättningen utgör 19 kr per längdmeter rörgrav (oberoende av om flera organisationer delar ledningsgrav).

Ersättningen är anpassad till konsumentprisindex för oktober månad år 2008 (*bastale*). Ersättningen ska årligen per den 1 januari justeras med det procenttal varmed indextalet föregående oktobermånad har förändrats i förhållande till *bastale*.

Ersättningen beräknas per kalenderår och betalas årligen i efterskott inom 30 dagar efter fakturering.



Ersättningen enligt första stycket omfattar ersättning för ianspråktaget utrymme, kommunens administrativa merkostnader, kommunens ökade framtida drifts- och underhållskostnader samt kommunens ökade kostnader för hänsynstagande vid framtida användning av marken.

§10. Skadestånd

Part är ersättningsskyldig gentemot den andra parten endast för skada på den andra parten som part orsakat genom uppsåt eller oaktsamhet.

Om part drabbas av skada och skadan beror på att part, med grund i detta avtal, lämnat felaktiga upplysningar om parts ledning eller anläggningar ska dock den andra partens ersättningsskyldighet jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till de felaktiga upplysningarnas inverkan på skadan.

Part är i inget fall ersättningsskyldig för skada som orsakats av markens beskaffenhet, grundvattenförändringar, tredje mans eller allmänhetens utnyttjande av markområdet eller liknande omständigheter.

Ersättning enligt detta avtal utgår inte för skadestånd och viten som part kan bli tvungen att utge till tredje man till följd av avtal.

§11. Information till tredje man

Ger kommunen tillstånd till tredje man att utföra arbete som medför risk för skada på bolagets anläggningar enligt detta avtal, ska kommunen informera denne om att bolaget ska kontaktas innan arbetet påbörjas.

Parterna förbinder sig att om möjligt själv använda och hänvisa tredje man till att använda den nationella portalen för ledningsanvisning (vid avtalstecknandet ”Ledningskollen”) för att åstadkomma samordning och möjliggöra samförläggning.

§12. Överlåtelse m.m.

Bolaget äger inte rätt att utan kommunens skriftliga medgivande överläta rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. Kommunen får inte vägra medgivande avseende överlåtelse till företag som övertagit bolagets ledningsnät för det område som omfattas av avtalet eller till företag inom den koncern eller företagsgrupp av motsvarande slag som ledningsägaren tillhör.



Om kommunen överläter fastighet, del av fastighet, byggnad, utrymme i byggnad eller annan anläggning som berör bolagets rätt enligt detta avtal ska kommunen i förhållande till förvärvaren göra förbehåll för bolagets rätt enligt detta avtal.

Bolaget förbinder sig att för sina ledningar inte begära ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

§13. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

§14. Avtalstid och uppsägning

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parters undertecknande till och med 2029-12-31, vilket är samma datum som för Sicklaavtalet. Uppsägning ska ske skriftligen och för att avtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 6 månader år före avtalstidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med ytterligare 2 år för varje gång med 6 månaders uppsägningstid.

Skriftlig uppsägning har utförts korrekt om det är sänd via e-post som har bekräftats av mottagaren, genom e-postmeddelande som inte är automatskt genererat, dagen för mottagandet.

§15 Uppsägning till omedelbart upphörande

Part har rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet om part i väsentligt avseende, eller vid upprepade tillfällen, bryter mot sina förpliktelser enligt detta avtal och rättelse efter skriftlig anmodan inte sker inom 20 dagar.

§16 Konsekvenser vid avtalets upphörande

I samband med att avtalet upphör att gälla ska bolaget och kommunen samråda om bolagets ledningar som är placerade på kommunens mark som detta avtal omfattas av, kan behöva avlägsnas från kommunens mark. Föreligger synnerliga skäl (till exempel miljöskäl) därtill, har Kommunen rätt att begära att bolaget avlägsnar ledningar som är belägna på den mark som detta avtal omfattar med iakttagande av de ersättningsprinciper som framgår av §8 ovan. .

Detta avtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

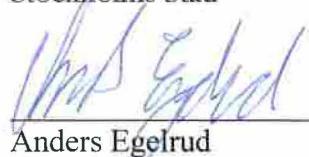
Nacka den _____ 20____

Stockholm den 7/11 2017

Nacka kommun

AB Fortum Värme samägt med
Stockholms Stad

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande


Anders Egelrud
CEO

Nacka den _____ 20____

Stockholm den 6/11 2017

Nacka kommun

AB Fortum Värme samägt med
Stockholms Stad

Anna Ahrling
Markchef
Enheden för fastighetsförvaltning


Johan Lindström
Anläggningsägare
PoD Nät Anläggning

Bilagor:

Bilaga 1: Sicklaavtalet


Nicholas Höglundius,
Nicholas Höglundius,
PoD Nät Anläggningschef
2017-11-06, PoD chef



Mellan Nacka kommunenom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, Birka Varme AB (org. nr 556532-8514), nedan kallat Bolaget, har träffats följande

MARKFÖRLÄGGNINGSAVTAL

angående nyanläggning av fjärrvärmeläningar samt bibehållande och förvaltning av dessa, i av kommunen ägd mark inom Sicklaön i Nacka kommun.

Särskild omsorg skall darvid laggas vid hur projekteringen tar hänsyn till mark och vegetation. Ev. ledningsdragningar och deras framtida utnyttjande, får inte medföra skador på för närmiljön eller den biologiska mångfalden värdefull vegetation eller på kommunens system av gång- och cykelvägar. Ledningarna får inte heller förläggas så, att de försvarar en förskoning av Nackas gaturum enligt principerna i "Gröna trafikrummet". För att skona närmiljön kan det därför bli aktuellt att förlägga delar av ledningssträken till vägar och gång-/cykelvägar, även om det blir en fördyring för Bolaget.

§ 1 Upplåtelse av nyttjanderätt m.m.

Från och med den 1 juli 1999 äger Bolaget rätt att anlägga och driva fjärrvärmeläningar, fjärrvärmekulvertar och därmed sammanhangande anordningar i markutrymmen som bolaget har nyttjanderätt till.

Huvudledningens sträckning framgår av bilaga 1. Den exakta dragningen samt tillkommande distributionsledningar godkänns enligt bestämmelser i § 5.

§ 2 Nyttjanderättens innehåll samt ersättning

För att Bolaget skall kunna bibehålla och förvalta de i § 1 nämnda ledningar m.m. upplåter Kommunen till Bolaget under avtalstiden nyttjanderätt till för detta ändamål erforderligt utrymme i gator, torg, parker, andra allmänna platser och annan av kommunen ägd mark där ledningarna m.m. finns.

Bolaget är införstått med att den i första stycket avsedda upplåtelsen inte avser större utrymme än som rimligen är nödvändigt för där angivna ändamål. Bolaget är vidare införstått med att upplåtelsen av nyttjanderätt inte utesluter kommunen från att på sedvanligt sätt disponera marken.

För upplåtelsen av denna nyttjanderätt skall Bolaget till Kommunen i efterskott erlägga en årlig ersättning som baseras på ledningslängder.

WT

Ersättningen skall vid varje kalenderårs början betalas mot av Kommunen utfärdad räkning. Ersättningen uppgår till 12 kr per löpmeter och skall årligen per den 1 januari revideras i förhållande till förändringar i ledningslängderna samt utveckling enligt konsumentprisindex.

§ 4 Indexuppräkning

I detta avtal angivna ersättningsbelopp är i prisnivå juli 1999 och skall årligen per den 1 januari revideras med hänsyn till utvecklingen av konsumentprisindex (KPI) med juli 1999 som bas. Vid den årliga revideringen av ersättningen skall oktober månads index för aktuellt upplåtelseår, användas.

§ 5 Bolagets kostnadsansvar m.m. samt samrådsskyldighet

Det åligger Bolaget att bekosta erforderliga utredningar, projekteringar, uppgrävningar samt återställande av disponerad mark till ursprungligt skick.

I fråga om arbeten som utförs med stöd av detta avtal skall Bolaget iaktta vad som anges i § 9 nedan.

Om Bolaget låter utföra arbeten på entreprenad är Bolaget gentemot Kommunen ansvarigt för att entreprenören iakttar gällande föreskrifter och anvisningar.

Av Bolaget i egen regi eller genom entreprenör utförda arbeten ska bedrivas skyndsamt och på sådant sätt att minsta olägenhet förorsakas Kommunen och allmänheten.

Påbörjande av planerade arbeten får ske först efter redovisning för och godkännande av Kommunen. Bolaget skall därvid även samråda med Kommunen i syfte att möjliggöra samplanering av arbeten.

Bolaget är skyldigt att i erforderlig mån samråda med andra innehavare av nyttjanderätt för ledningar som kan beröras av arbeten hänförliga till Bolagets nyttjanderätt enligt detta avtal.

§ 6 Flyttningsregler och kostnadsfördelningar m.m.

Om inte annat avtalats åligger det Bolaget, om Kommunen så påfordrar, att utföra flyttning eller justering av egna ledningar och anordningar enligt de anvisningar, som Kommunen ger.

Sker flyttningen inom fem år från det att Kommunen godkände ledningsförläggningen står Kommunen för kostnaden. Har mer än fem men mindre än 15 år förflutit från det att Kommunen godtagit Bolagets anläggningsåtgärd till dess Kommunen begär att anläggningen flyttas, fördelas kostnaderna för flyttningen mellan parterna enligt en avskrivningsprincip. Har mer än 15 år förflutit betalar Bolaget hela kostnaden. För att Kommunen skall kunna begära flyttning av ledning på Bolagets bekostnad helt eller delvis enligt ovan krävs att orsaken till flyttningen är av större allmänt intresse.

AB

Kommunen skall i god tid varsla Bolaget om planerade arbeten som kräver ledningsflyttningar.

I fråga om större åtgärder skall särskild överenskommelse träffas om arbetenas omfattning och utförande.

För ledningar placerade i eller under broar och viadukter på sådant sätt att normalt underhåll av dessa omöjliggörs skall Bolaget bekosta erforderliga åtgärder för att möjliggöra sådant underhåll. Kommunen skall samråda med Bolaget om dessa åtgärder. Vid mer omfattande ombyggnadsarbeten skall särskild uppgörelse om kostnadsfördelning träffas mellan Kommunen och Bolaget.

Om det på grund av arbeten, som Bolaget utför eller låter utföra, blir nödvändigt att flytta eller ändra ledningar, trafikanordningar eller andra anläggningar som tillhör Kommunen eller annan, ombesörjer Bolaget, om Kommunen så påfordrar, flyttningen eller ändringen på Bolagets bekostnad. Härvid skall dock kommunen eller annan innehavare av berörd användning, ledning eller anläggning erlägga den del av kostnaden, som motsvarar standardhöjning på Kommunens eller annans av åtgärden berörda egendom.

§ 7 Bolagets skadeståndsansvar

Bolaget svarar gentemot Kommunen för all skada och kostnad som uppstår för Kommunen på grund av dels bibehållande och förvaltning (underhåll, utbyte o.dyl.) av de i §1 angivna ledningar m.m. dels de i anslutning härtill av Bolaget eller dess entreprenör utförda markarbetena. Bolaget skall gentemot Kommunen även svara för skada på grund av nämnda åtgärder och arbeten om de föranlett ersättningsskyldighet för Kommunen mot tredje man.

§ 8 Nyanläggningar av ledningar m.m.

Bestämmelserna i §§ 1-7 ovan äger motsvarande tillämpning på sådana i § 1 angivna ledningar m.m. som framledes nyanläggs i gator i torg, parker, andra allmänna platser och annan av Kommunen ägd mark.

§ 9 Tekniska anvisningar

Kommunen tillhandahåller kartor över befintliga och planerade va-ledningar i den omfattning som behövs inför ansökan om tillstånd enligt 5 § femte stycket ovan.

Bolagets nyttjande av kommunens kartor och stomnät för projektering och dokumentation av ledning regleras i separata MKB-avtal.

Not

Särskild ansökan om godkännande skall inlämnas till Kommunen för varje delsträcka. Arbetena får inte påbörjas innan skriftligt godkännande erhållits från Kommunen och därvid gällande föreskrifter uppfyllts.

Även om Kommunen inte är markägare skall godkännande för schakt inhämtas om kommunala va-ledningar berörs eller om Kommunen är väghållare.

Ansökan om godkännande skall innehålla tre (3) omgångar ritningar i skala 1:400 över det aktuella arbetet, med Kommunens va-ledningar inlagda samt med uppgift på ledningslängd.

Sträckningen skall utformas utifrån Kommunens anvisningar och så att Kommunen orsakas minsta möjliga intrång och besvär.

Vid parallella ledningar skall minsta avstånd till kommunala va-ledningar vara 2,4 meter i horisontalled. Vid ledningskorsningar skall minsta horisontella avstånd till befintlig va-armatur vara 1,5 meter och i vertikalled 0,3 meter. Ledningen skall förläggas/isoleras så att sättningar i och/eller uppstötning av körbaneyta eller gångbaneyta inte sker.

Godkännande från Kommunen innefattar inte ställningstagande till andra ledningar än va-ledningar och fritar inte Bolaget från samrådsskyldighet enligt § 5 ovan.

Innan arbeten sätts ingång skall Bolaget förvissa sig om lage och forekomst av underjordiska ledningar/kablar inom arbetsområdet.

När arbete bedrivs skall största varsamhet iakttas så att andra anläggningar inte skadas. Blottas anläggning får återfyllning inte ske förrän den som äger anläggningen har fått tillfälle att kontrollera den.

Arbete som berör annans anläggning skall bedrivas skyndsamt och på så sätt att minsta möjliga olägenhet vållas anläggningens ägare.

Bolaget skall omedelbart efter det att Bolaget slutfört markarbete kalla Kommunen till besiktning.

Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående ansökan under följande förutsättningar:

- Tillstånd inhämtas från Kommunen (dagtid) eller av polismyndigheten (kvällstid) om gata måste stängas av eller om ingreppet i gata blir så stort att utryckningsfordon inte kan komma fram.
- Trafiksäkerhetsverkets regler om trafik och vägmärken efterföljs.
- Bolaget påtar sig väghållaransvaret för arbetsområdet intill dess slutbesiktning skett och återställningsarbetena gokänts av Kommunen.
- Bolaget så snart som möjligt anmäler reparationsarbetet till Kommunen och efter utförda arbeten kallar till besiktning enligt ovan.

§ 10 Inmätning och redovisning

Bolaget skall på egen bekostnad föra ett digitalt kartverk över Bolagets ledningar av vilket framgår ledningarnas planläge, typ av ledning samt ledningens dimension. Kartverket skall, om inte annat godkänts av Kommunen, redovisas i samma dataformat som Kommunens baskarta för ledningsnät och följa denna bladindelning.

Ledning bör vara karterad inom en månad från det att den förlades

Kartverket skall vara Kommunens egendom och vid var tid vara tillgängligt för Kommunen utan kostnad.

§ 11 Yttranderätt vid detaljplanelläggning

Vid detaljplanelläggning av område där Bolaget har nyttjanderätt enligt detta avtal skall Bolaget ha rätt att yttra sig över föreslagen detaljplan.

§ 12 Avtalets giltighetstid

Detta avtal gäller till och med den 31 december 2029. Uppsägning av avtalet skall ske senast sex månader före avtalstidens utgång, annars förlängs avtalet två år i sänder med sex månaders uppsägningstid.

Sedan avtalet upphört att gälla skall Bolaget återställa marken utan kostnader för Kommunen.

§ 13 Hävning

Om part i väsentlig mån bryter mot detta avtal och rättelse inte sker inom en månad efter tillsägelse har den andra parten rätt att häva avtalet med omedelbar verkan.

Den part som begått det avtalsbrott som föranlett att avtalet hävs är skyldig att ersätta andra parten samtliga kostnader som denne förorsakas till följd av att han tvingats säga upp avtalet enligt ovan.

§ 14 Särskilt medgivande

Bolaget äger inte utan Kommunens skriftliga tillstånd rätt överläta rättighet till annan. Bolaget äger heller inte rätt att helt eller delvis upplåta rättighet eller skyldighet till annan än helägt dotterbolag.

Om kommunen överläter fastighet, byggnad eller anläggning där Bolaget har befintlig installation enligt detta avtal, skall kommunen i förhållande till förvärvaren göra förbehåll för Bolagets rätt enligt detta avtal.

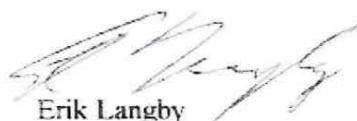
§ 15 Servitut eller ledningsrätt

Kommunen är medveten om att Bolaget avser att söka ledningsrätt eller servitut när förutsättningar för det föreligger. Bolaget står samtliga kostnader för sådant förfarande. Ansöker Bolaget om ledningsrätt skall förhandling om en engångsersättning upptas. Ersättningen skall beräknas med utgångspunkt i den årliga ersättning som utgår enligt detta avtal.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka vardera part tagit sitt.

Nacka den 22 juni 1999

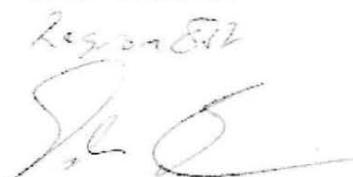
Nacka Kommun

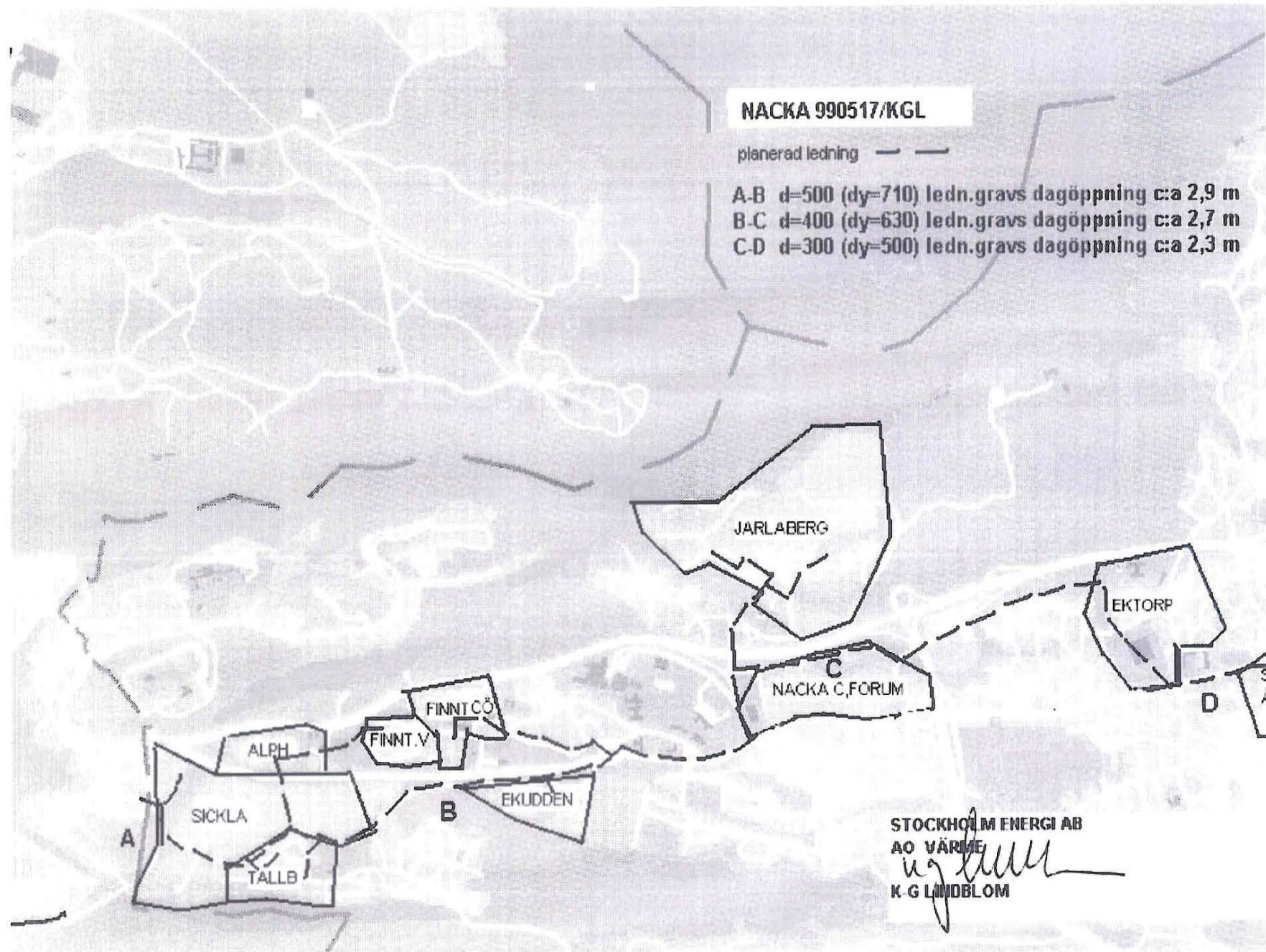

Erik Langby
Kommunstyrelsen ordförande

Mona Boström
Stadsdirektör

Stockholm den 14 juni 1999

Birka Varme AB


Sidsel Engström



AB FORUM VÄRME

Sammanställning av ledningslängdsuppmätning på mark som ägs av Nacka kommun under år 2006

Alphyddan
Ekudden
Finntorp
Järla-Forum

Totalt 3.913 m

Antal meter totalt (år 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006)

$$1518 + 2058 + 2345 + 231 + 1030 + 1498 + 3913 = 12.593 \times 12 \text{ kr} = 151.116$$

151.116
x KPI okt 2004 (282,4)
: KPI juli 1999 (257,6)

165.664:- för år 2006

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Upphörande av tomträtt för garage- och trafikändamål med mera i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27, Erstaviksvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott beslutar ingå föreslagen överenskommelse om att tomträtterna i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 ska upphöra.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun upplät den 11 december 1970 tomträtt i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 på Erstaviksvägen i Älta, bland annat för garage- och trafikändamål. 1998 inrättades i stället ett servitut för en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål (med benämningen Älta ga:47) i de två fastigheterna. Av förrättningshandlingarna framgår att tomträtterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildades. Eftersom det inte blev så föreslås att det nu ska ske, genom en överenskommelse med Erstaviksvägens Samfällighetsförening, som idag äger tomträtterna.

Bakgrund

Före anläggningsslagens tid (lagen tillkom 1973) var det i Nacka vanligt att mark avsedd för gemensamma ändamål för radhusområden med mera uppläts med tomträtt. Nacka kommun upplät därför den 11 december 1970 tomträtt i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 på Erstaviksvägen i Älta för bland annat garage- och trafikändamål. Upplåtelsen gjordes till en ekonomisk förening med namnet Erstaviksvägens Ekonomisk förening.

Numera bildas istället en gemensamhetsanläggning som omfattar mark och anläggningar som ska vara gemensamma för ett antal fastigheter. 1998 inrättades för det aktuella radhusområdet en gemensamhetsanläggning med beteckningen *Älta ga:47*. Den omfattar de



aktuella fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 och det finns ett servitut i de två fastigheterna för gemensamhetsanläggningen. Av förrättningshandlingarna framgår att tomrätterna till fastigheterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildats. Av någon anledning blev det aldrig gjort och således har fastigheterna varit dubbelt upplåtna sedan dess.

Enheten för fastighetsförvaltning och Erstaviksvägens Samfällighetsförening har enats om att tomrättsupplåtelserna inte längre har någon funktion eftersom marken är upplåten med servitut för den bildade gemensamhetsanläggningen. Ett förslag till överenskommelse om att tomrätterna ska upphöra har därför upprättats. Överenskommelsen är undertecknat av samfällighetsföreningen, *bilaga 1*.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget bedöms inte innehålla några ekonomiska konsekvenser av betydande art, annat än en expeditionsavgift till Lantmäteriet för att få tomrättsinskrivningarna borttagna. Sedan gemensamhetsanläggningen Älta ga:47 bildades har kommunen inte fakturerat någon tomrätsavgäld för upplåtelserna av Älta 11:12 och 11:27, vilken dessutom endast utgjorde en symbolisk ersättning.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innehålla några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|----------------------------|
| Bilaga 1 | Förslag på överenskommelse |
| Bilaga 2 | Karta Älta 11:12 |
| Bilaga 3 | Karta Älta 11:27 |
| Bilaga 4 | Tomrätsavtal Älta 11:12 |
| Bilaga 5 | Tomrätsavtal Älta 11:27 |

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Överenskommelse om upphörande av tomträtsupplåtelser

§ 1 Parter

Fastighetsägare:

Nacka kommun (Org.nr 212000-0167), 131 81 Nacka, ägare av fastigheterna Nacka Älta 11:12 och 11:27, nedan kallad Kommunen

Tomrätsinnehavare:

Erstaviksvägens Samfällighetsförening (Org.nr 717902-3069), 138 36 Älta, innehavare av tomrätterna till fastigheterna Nacka Älta 11:12 och 11:27, nedan kallad Föreningen

§ 2 Bakgrund

Genom avtal upplät Nacka kommun den 11 december 1970 respektive den 30 juni 1971 fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 med tomrätt till den tidigare tomrätsinnehavaren Erstaviksvägens Ekonomisk förening. Inom de upplåtna fastigheterna skulle panncentral, elcentral, gemensamma lokaler, garage, parkeringsplatser, lekplats, samt för radhusområdet Skeppet gemensamma gång- och körvägar uppföras och iordningställas. Före anläggningsslagens (AL) ikraftträdande 1973 var det i Nacka vanligt att mark avsedd för gemensamma ändamål för radhusområden med mera uppläts med tomrätt.

Numera bildas istället en gemensamhetsanläggning vilken omfattar mark och anläggningar som ska vara gemensamma för de deltagande fastigheterna. 1998 inrättades gemensamhetsanläggningen Älta ga:47 till vilken fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 uppläts i sin helhet med servitut till förmån åt anläggningen. Av förrättningshandlingarna framgår att avsikten var att de båda tomrätterna till fastigheterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildats. Av någon anledning blev det aldrig gjort och således har fastigheterna varit dubbelt upplåtna sedan dess, dock har tomrätsavgäld ej utgått sedan gemensamhetsanläggningen bildades.

§ 3 Tomrätternas upphörande

Kommunen och Föreningen är överens om tomrätterna till fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 ska upphöra i samband med parternas undertecknade av denna överenskommelse. Kommunen ansvarar för och bekostar dödning av tomrätsinskrivningen i fastigheterna. I samband med tomrätternas upphörande har kommunen inga ekonomiska krav på föreningen med koppling till tomrätsupplåtelserna.

§ 4 Ersättning och inlösen

Ingen ersättning ska utgå till Föreningen för att tomrätterna upphör och Kommunen är ej skyldig att inlösa byggnader och anläggningar då dessa ingår i gemensamhetsanläggningen Älta ga:47 vilken förvaltas av Föreningen.

§ 5 Villkor

Denna överenskommelse kräver för sin giltighet att Stadsutvecklingsutskottet i Nacka beslutar om att ingå överenskommelsen.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Kommunen och Föreningen har tagit var sitt.

Nacka den / 2017

För Nacka kommun

Åta..... den 21/16 2017

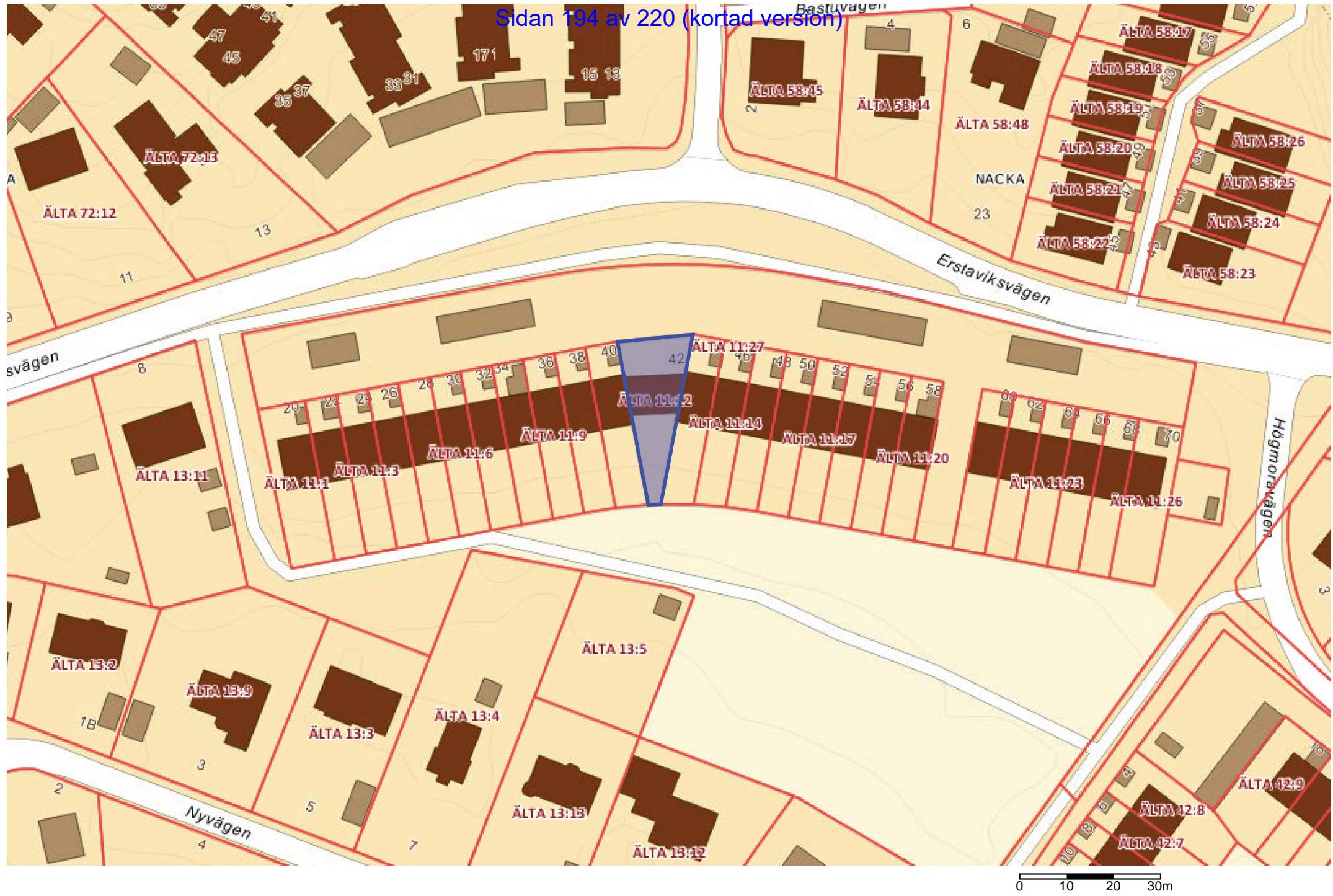
För Erstaviksvägens
Samfällighetsförening

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsen ordförande

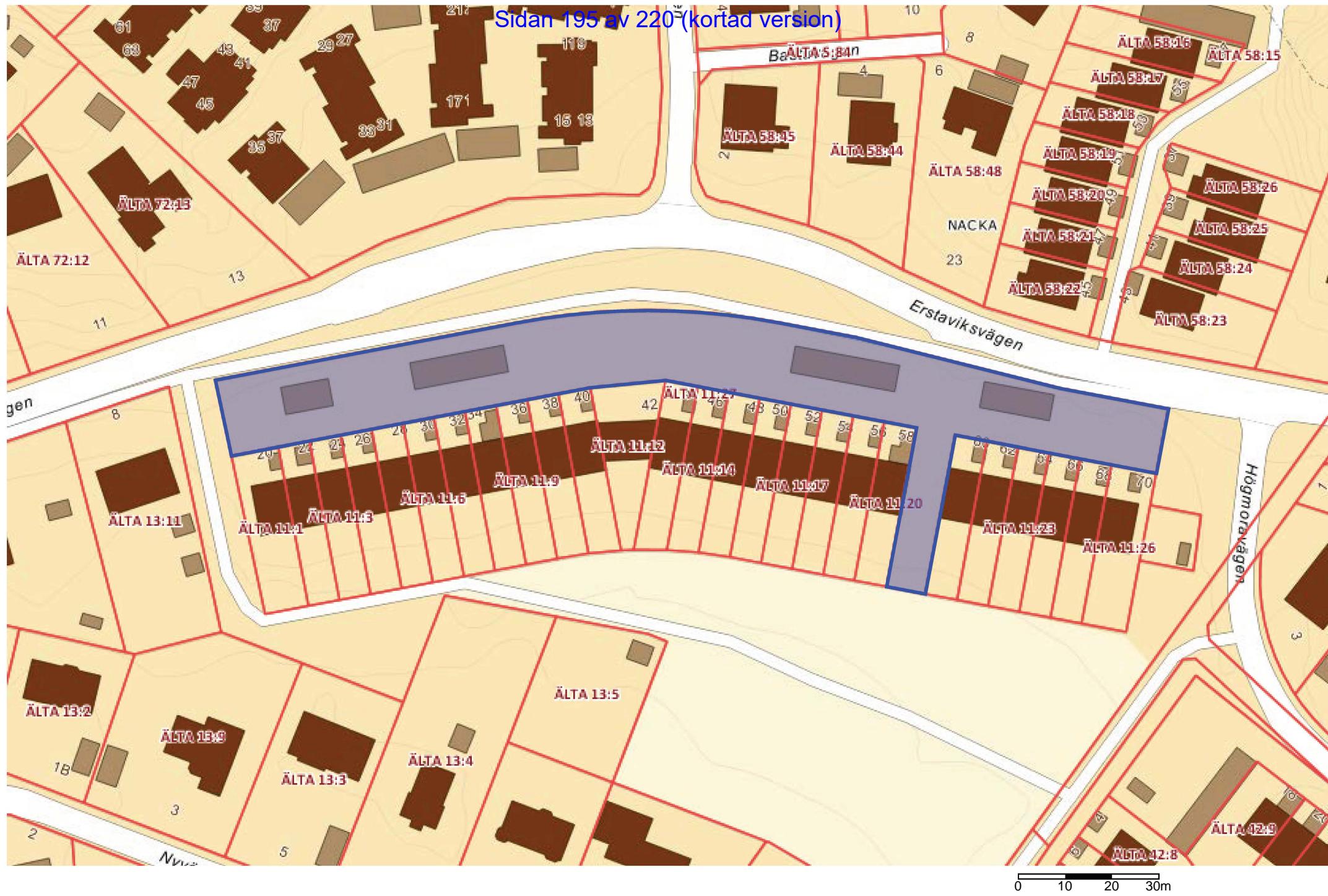

Anna Waller
Ordförande

.....
Anna Ahrling
Markchef


Leif Mattsson
vice ordförande



Sidan 195 av 220 (kortad version)



TOMTRÄTTSKONTRAKT

Mellan Nacka kommun genom dess styrelse, nedan kallad kommunen, å ena, och Erstaviksvägen Ekonomisk förening, nedan kallad föreningen, å andra sidan är jämlikt kommunstyrelsens i Nacka beslut den 4 maj 1971 § 170, träffat följande avtal.

1. Kommunen upplåter härmed från och med den 1.7.1969 till föreningen med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten Älta 11:12 (stg 3917 L) inom Nacka kommun i dess nu befintliga skick.
 2. Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 9 i detta kontrakt avtalas eller bestämmes TIO (10:-) kronor. Tomträttsavgälden betalas i förskott för närmast följande tioårsperiod med 100 kronor. Vid kontraktets underskrivande skall avgäld erläggas för tiden från och med den 1.7.1969 till och med den 30.6.1979.
 3. Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov varvid byggnaden skall inrymma panncentral, elcentral samt gemensamhetslokaler. På fastigheten skall dessutom anläggas en lekplats.
 4. Ändringar i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan kommunens medgivande och förrän föreningen med kommunen, om kommunen så finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skall gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan kommunens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.
- Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av föreningen väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, för såvitt icke annan överenskommelse träffats mellan kommunen och tomträttshavaren.
- Jämväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i värdat skick. Växande träd, må ej utan kommunens medgivande borttagas. Därest kommunen så påfordrar är föreningen å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som är till uppenbar skada för granne.
5. För kontroll och tillsyn är föreningen skyldig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Föreningen medgiver att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps-, el och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar. Föreningen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger kommunen nyttja denna del utan nedlättning av tomträttsavgälden eller gottgörelse för annan än kostnaden för sådan ändrad anläggning på fastigheten, som betingas av åtgärder på av kommunen ianspråktagen del.

8. Fastighetsägaren må ej utan kommunens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträttsavgälden följande:

" 10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej skall avgälden under den period utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §

När prövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträtts-havaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträddens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hämföra till tomträtts-havaren eller beror av denne, tomträddens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därför föranledd jämkning i avgäldens belopp."

För avgäldestregleringens gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 1969.

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträttsavtalet följande:

" 13 §

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträtsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträtsprotokollet; sker det ej, vare uppsägning utan verkan. Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälla i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap. 38 § stadgas.

16 §

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträtsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förloarad."

För uppsägning gälla de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 1969.

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för kommunen vid tomträttens upphörande följande:

"17 §

Skall på grund av uppsägning tomträffen upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträffen. Lösen skyldigheten skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträffen med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå.

Har efter uppsägningen å tomträffen nedlagts kostnad som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillings bestämmande.

Angående väckande av talan om löseskillings bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomträtt gäller vad därrom i lag stadgas.

12. Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträffen avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighetsrenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomträttshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträffen. Vid överlätelse av tomträffen åligger det tomträttshavaren att omedelbart göra anmälan om överlätelse till kommunen, som på tomträtskontraktet tecknar bevis att sådan anmälan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptages enligt lag av expropriationsdomstolen.

15. Särskilda bestämmelser.

Mom. 1 Föreningen är skyldig att leverera värme och varmvatten samt att ombesörja tillgång till vatten och avlopp, till fastigheterna Älta 11:1, 11:2, 11:3, 11:4, 11:5, 11:6, 11:7, 11:8, 11:9, 11:10, 11:11, 11:13, 11:14, 11:15, 11:16, 11:17, 11:18, 11:19, 11:20, 11:21, 11:22, 11:23, 11:24, 11:25, 11:26.

Mom. 2 Föreningen är skyldig att ombesörja utvändigt underhåll av byggnader på i mom. 1 omnämnda fastigheter.

Mom. 3 Föreningen är skyldig att ombesörja renhållning för i mom. 1 omnämnda fastigheter.

Mom. 4 Föreningen äger ej utan kommunens medgivande uppsätta stängsel eller annan inhängnad i tomträdden.

Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 11 december 1970

För NACKA KOMMUNSTYRELSE

(Karl-Arne Otterstål)

För ERSTAVIKSVÄGEN EKONOMISK FÖRENING

(Evert Dagerkrans)

Bevittnas:

Gunnar Hultén

Bevittnas:

Lars Jöngrist

Inskrivningsmyndigheten i

NACKA DOMSAGA

1984 -04- 1 6

TILLÄGGSAVTAL

Mellan Nacka kommun och Erstaviksvägen Ekonomisk förening, nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande avtal som tillägg till tidigare träffat tomträtskontrakt av den 30 juni 1971.

1. Med anledning av planerad utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Erstaviksvägen enligt fastställd stadsplan, skall ett område om c:a 130 kvm av Åta 11:27 överföras till lämplig kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Ifrågavarande område har på bifogad karta (skala 1:400) streckmarkerats.
2. I samband med ovan nämnda utbyggnad påtar sig kommunen att
 - a. Anlägga en stödmur, höjd c:a 0,8 m på den sträcka som markerats på bifogad karta.
 - b. Flytta upp befintligt träplank till ett läge bakom stödmuren. Utförande enligt bif. skiss.
 - c. Nyplantera samma antal träd som eventuellt kommer att skadas på grund av utbyggnaden. Alt. flyttas träden till lämplig plats.
3. Tomträttshavaren medger kommunen rätt att om så skulle erfordras vid gatans utbyggnad anlägga och bibehålla slänt på fastigheten. Fastighetens infarter skall anpassas till den nya gatan.
4. Tomträtsavgälden skall ej ändras med anledning av marköverföringen.
5. Parterna är överens om att detta avtal såsom överenskommelse skall utgöra underlag för fastighetsreglering genom fastighetsbildningsförrättnings. Kostnaderna för sådan förrättnings skall betalas av kommunen.
6. Så snart avsedd fastighetsreglering genomförts på ansökan av kommunen är kommunen skyldig att söka inskrivning av detta tilläggsavtal på sätt som anges i jordabalken. Kostnaden härför erlägges av kommunen.

- - - - -

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

Nacka den 195 - 83

Älta den 9.5.83

För NACKA KOMMUN

För ERSTAVIKSVÄGEN
EKONOMISK FÖRENING

.....
Jan-Erik Fransson
Exploateringschef

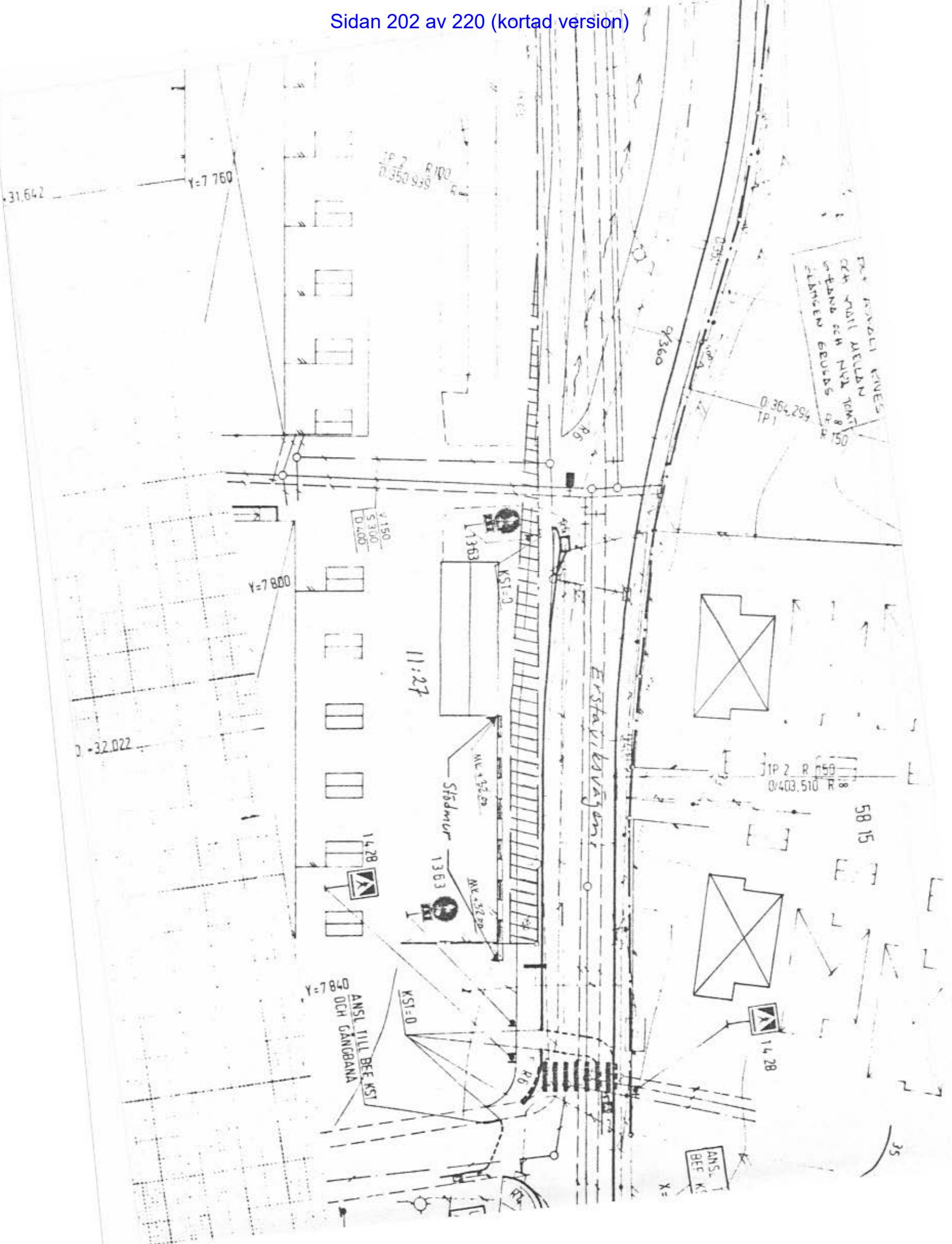
R.W.Sjöneberg

Bevittnas för kommunen:

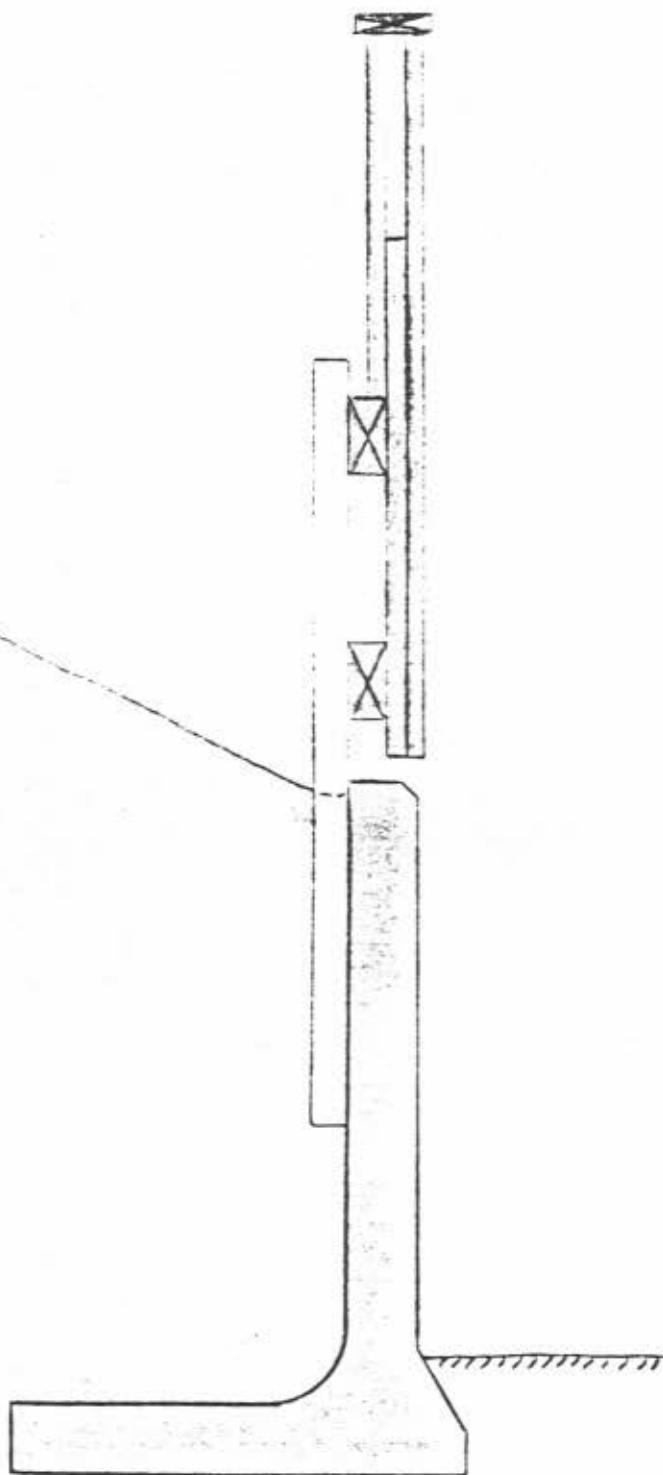
Ragnar West
Sven-Olof Karlsson

Bevittnas för
föreningen:

Gunnar Gzelius
Gunn Murphy



ALT. 3



ERSTAVIKSVÄGEN

PLACERING STÖDMUR - STAKET
"ALTÅ 11:27

SKALA 1:10

83 05 05

TOMTRÄTTSKONTRAKT

Mellan Nacka kommun genom dess styrelse nedan kallad kommunen, å ena, och Erstaviksvägen Ekonomisk förening, nedan kallad föreningen, å andra sidan är jämlikt kommunstyrelsens i Nacka beslut den 4 maj 1971 träffat följande avtal.

1. Kommunen upplåter härmed från och med den 1.7.1969 till föreningen med tomträtt enligt gällande lag den staden tillhöriga fastigheten Älta 11:27 (Stg 3917 Å) i dess nu befintliga skick.
 2. Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat enligt punkt 9 i detta kontrakt avtalas eller bestämmes TIO (10:-) kronor. Tomträttsavgälden betalas i förskott för närmast följande tioårsperiod med 100 kronor. Vid kontraktets underskrivande skall avgäld erläggas för tiden från och med den 1.7.1969 till och med den 30.6.1979.
 3. Fastigheten skall nyttjas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. På fastigheten skall uppföras garage jämte uppställningsplatser för bilar. Vidare skall i fastigheten nedläggas vatten- och avloppsledningar samt anläggas för radhusområdet interna gång- och körvägar.
 4. Ändringar i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan kommunens medgivande och förrän föreningen med kommunen, om kommunen så finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skall gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan kommunens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.
- Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av föreningen väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, för såvitt icke annan överenskommelse träffats mellan kommunen och tomträttshavaren.
- Jämvälvobebyggd del av fastigheten skall städse hållas i vårdat skick. Växande träd, må ej utan kommunens medgivande borttagas. Därmed kommunen så påfordrar är föreningen å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som är till uppenbar skada för granne.
5. För kontroll och tillsyn är föreningen skyldig att lämna kommunen erfordrliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Föreningen medgiver att kommunen eller annan, som ärtill har kommunens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps-, el och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar. Föreningen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

7. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger kommunen nyttja denna del utan nedsättning av tomträtsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning på fastigheten, som betingas av åtgärder på av kommunen ianspråktagen del.

8. Fastighetsägaren må ej utan kommunens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.

9. Enligt lag gäller beträffande tomträtsavgälden följande:

"10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej skall avgälden under den period utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

11 §

När prövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12§

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hämföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp."

För avgäldsregleringen gälla de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 1969.

10. Enligt lag gäller beträffande uppsägning av tomträtsavtalet följande:

"13 §

Tomträtsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits samt varje fölgande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §

Uppsägning av tomträtsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskomits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträtsprotokollet; sker det ej, vare uppsägning utan verkan. Uppsägningen skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälla i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap. 38 § stadgat.

16 §

Anser tomrättshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträtsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad."

För uppsägning gälla de i lagen angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 1969.

11. Enligt lag gäller beträffande lösen skyldighet för kommunen vid tomt-rättens upphörande följande:

"17 §

Skall på grund av uppsägning tomrädden upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomrädden. Lösen skyldigheten skall motsvara egendomens värde vid tomräddens upphörande, under antagande att tomrädden med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå.

Har efter uppsägningen å tomrädden nedlagts kostnad som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillings bestämmande.

Angående väckande av talan om löseskillings bestämmande, om dess erläggande och om tillträde av uppsagd tomrätt gäller vad därom i lag stadgas.

12. Det åligger tomrättshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomrädden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommende utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighetsrenhållning, vattenförsörjning och sotning.

13. Det åligger tomrättshavaren att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomrätt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomrädden. Vid överlätelse av tomrädden åligger det tomrättshavaren att omedelbart göra anmeldan om överlätelse till kommunen, som på tomrätskontraktet tecknar bevis att sådan anmeldan verkställts.

14. Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptages enligt lag av expropriationsdomstolen.

15. Särskilda bestämmelser.

Mom. 1. Föreningen är skyldig att leverera värme och varmvatten samt att om-besörja tillgång till vatten och avlopp, till fastigheterna Älta 11:1, 11:2 11:3, 11:4, 11:5, 11:6, 11:7, 11:8, 11:9, 11:10, 11:11, 11:13, 11:14, 11:15, 11:16, 11:17, 11:18, 11:19, 11:20, 11:21, 11:22, 11:23, 11:24, 11:25, 11:26.

Mom. 2. Föreningen är skyldig att ombesörja utvändigt underhåll av byggnader på i mom. 1 omnämnda fastigheter.

Mom. 3. Föreningen är skyldig att ombesörja renhållning för i mom. 1 omnämnda fastigheter.

Mom. 4. Föreningen äger ej utan kommunens medgivande uppsätta stängsel eller annan inhängnad i tomträffen.

Mom. 5. Föreningen medgiver kommunen rätt att inom med u markerat område vilket på bifogade karta (bil. 1) markerat med violett färg, anlägga och bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar samt för skötsel och underhåll äga tillträde till ifrågavarande område.

Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Nacka den 30 juni 1971

För NACKA KOMMUNSTYRELSE



(Karl-Arne Otterstål)


(Evert Dagerkrans)

För ERSTAVIKSVÄGEN EKONOMISK FÖRENING



Bevittnas:


Robert Ljungqvist

Bevittnas:


Gunnar Engqvist

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Friköp av småhustomträtter i Saltsjöbaden, Duvnäs Utskog och Älta

Fastigheterna Erstavik 26:87, Sicklaön 18:19, Älta 11:20 och Älta 25:96

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå avtal om friköp av tomrätt med tomrättshavarna till fastigheterna Erstavik 26:87 i Saltsjöbaden, Sicklaön 18:19 i Duvnäs Utskog samt Älta 11:20 och Älta 25:96 i Älta enligt villkor i föreslagna köpeavtal.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Tomrättshavarna till fastigheterna Erstavik 26:87 i Saltsjöbaden, Sicklaön 18:19 i Duvnäs Utskog samt Älta 11:20 och Älta 25:96 i Älta har anmält intresse att friköpa sina tomträtter. Med stöd av gällande program för markanvändning föreslås nu att tomrättshavarna ska få friköpa sina tomträtter till priser uppgående till 50 % av marktaxeringsvärdena. Friköpen innebär en intäkt till kommunen om 2 736 000 kr.

Ärendet

Fastigheten Erstavik 26:87 är belägen i Saltsjöbaden och är sedan början av 1970-talet upplåten med tomrätt för småhus. Fastigheten är bebyggd med radhus och har en area om 258 kvm och den årliga tomrätsavgälden uppgår till 25 000 kr.

Fastigheten Sicklaön 18:19 är belägen i Duvnäs Utskog och är sedan slutet av 1960-talet upplåten med tomrätt för småhus. Fastigheten är bebyggd med radhus och har en area om 143 kvm och den årliga tomrätsavgälden uppgår till 16 150 kr.

Fastigheterna Älta 11:20 och Älta 25:96 är belägna i Älta och är sedan 1968 respektive 1976 upplåtna med tomrätt för småhus. Fastigheterna är bebyggda med radhus och har en area



om 240 respektive 145 kvm och de årliga tomträtsavgälderna uppgår till 14 100 kr och 16 000 kr.

Förslag på avtal gällande friköp har upprättats efter att tomträttshavarna inkommit med en intresseanmälan om att friköpa sina respektive tomträster. Tillträdesdatum föreslås bli den 1 januari 2018. Samtliga tomträttshavare har undertecknat respektive avtalsförslag om friköp.

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning som beslutades av kommunfullmäktige 18 april 2016, har köpeskillingen för respektive fastighet beräknats som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Detta innebär följande förslag på friköpspriset för de två tomträsterna;

Fastighet	Marktaxeringsvärde	Förslag på försäljningspris
Erstavik 26:87	1 427 000 kronor	713 500 kronor
Sicklaön 18:19	1 356 000 kronor	678 000 kronor
Älta 11:20	1 600 000 kronor	800 000 kronor
Älta 25:96	1 089 000 kronor	544 500 kronor

Ekonомiska konsekvenser

Beslut i enlighet med förslaget innebär en total intäkt till kommunen om 2 736 000 kronor medan den årliga tomträtsavgälden uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

Beslut i enlighet med förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Erstavik 26:87
2. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Sicklaön 18:19
3. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Älta 11:20
4. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Älta 25:96

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning



Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten, måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten, måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd i sex (6) separata upphandlingar, i enlighet med enhetens för fastighetsförvaltningen och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Ramavtalet för golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd, går ut under vinter- vår 2018. Dessa ramavtal behövs för att säkerställa kommunens behov av dessa arbeten under en flerårsperiod. Föreslagen avtalsperiod är 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det sammanlagda värdet för dessa ramavtal inklusive optionsår uppskattas till 102 mkr..

Ärendet

Ramavtalet inom ett flertal områden och som kommunen är i behov av löper ut under vinter- vår 2018 och behöver därför upphandlas.

Dessa områden är följande:

- Område 1. Golvarbeten omfattar akut felavhjälpende-, felavhjälpende- och planerat underhåll, nyanläggning och renovering av golv.
- Område 2. VVS arbeten som omfattar akut felavhjälpende-, felavhjälpende- och planerat underhåll, nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning.
- Område 3. Takarbeten som omfattar akut felavhjälpende-, felavhjälpende- och planerat underhåll, nyanläggning och renovering av tak. Snöskottning ska ingå i denna upphandling som en egen tjänst.
- Område 4. Måleriarbeten som omfattar inre och yttre måleriarbeten.
- Område 5. Glasarbeten
- Område 6. Brandskydd omfattar underhåll, tester, service, nyinstallationer och utbildning inom brandskydd

Avtalsområde 1- 5 upphandlas som separata totalentreprenader. Avtalsområde 6, brandskydd, upphandlas som en tjänst. Beställningar på samtliga dessa ramavtal ska ske genom skriftliga enskilda avrop.

Samtliga dessa upphandlingar föreslås genomföras med öppet förfarande enligt LOU.



Utvärdering sker för de anbudsgivare som klarat kvalificeringsfasen genom att angivet anbudspris vägs mot tre(3) likvärdiga referensuppdrag. Dessa referensuppdrag bedöms var och en för sig.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Anbudspriset blir ett jämförelsetal efter bedömning enligt nedan. Lägst jämförelsetal är anbudsvinnare.

Bedömning

Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet

Påslag i %

100 % påslag anbudspriset

Bra i förhållande till kontraktsföremålet

50 % påslag anbudspriset

Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet

Inget påslag anbudspriset

Roller och ansvar

Namn	Befattnings	Roll
Dag Björklund	Trafik-och fastighetsdirektör	Sponsor
Kersti Hedqvist	Enhetschef	Resultatansvarig
Birgitta Grönros	Förvaltare	Kvalitetsansvarig
Gunilla Styf	Förvaltare	Kvalitetsansvarig
Erika	Förvaltare	Kvalitetsansvarig
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknadsanalys:

Marknaden är stor inom samtliga ramavtalsområden Det finns många små och medelstora företag och även många mikrföretag med en eller ett fåtal anställda.

Inköpssstrategi:

Ramavtal med en leverantörer inom respektive ramavtalsområde.

Sex (6) separata upphandlingar ska genomföras för att tillgodose kommunens behov inom dessa ramavtalsområden

Upphandlingsförfarande:

Öppet förfarande enligt LOU med annons nationellt via upphandlingsverktyget Kommers och EU på TED (Tender ElectronicDaily)



Tidsplan

Nyckeldatum.

<u>Process</u>	<u>Delprocess</u>	<u>Tidsperiod</u>	<u>Klart</u>
Behovsanalys		september- oktober 2017	2017-10-31
Marknadsanalys		september- oktober 2017	2017-11-07
Upphandling	Dokument	november- december 2017	2017-12-11
	Annons e- avrop, TED	33 dagars annonsering	2017-12-15
	Sista anbudsdag		2018-01-18
	Sista dag för frågor		2018-01-09
	Anbudsöppning		2018-01-16
	Utvärdering	14 dagars utvärdering	2018-01-30
	Tilldelning		2018-01-31
Kontraktstilldelning	Område 2-6	avtalsspärr 10 dagar	2018-02-11
	Område 1, Golvarbeten		2018-03-01
Leveransprocess	Kontraktstecknande, område 2-7		2018-02-11
	Kontraktstecknande, område 1, Golvarbeten		2018-03-13
	Uppstartsmöten	februari – juni 2018	2018-06-15
Uppföljningsprocess	Uppföljningsmöten ska hållas 2 gånger per år. Möt 1.	2018-09-31	2018-09-31
		Möte 2.	2019-03-31
		Möte 3- 8 som ovan.	

Särskilda hänsynstaganden

- Miljökrav på fordon enligt miljöklass euro 5.
- CRS krav på praktikplatser finns med i förfrågningsunderlaget.

Affärsvärden och budget för projektet

Uppskattat sammanlagt värde för avtalet under hela avtalsperioden på 2 år inklusive förlängning 1+1 år för dessa ramavtal är 102 miljoner kronor (mkr).

Uppskattad storlek på affärerna inom respektive ramavtalsområde:

1. Golvarbeten 6 mkr per år. 24 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning.
2. VVS arbeten 6 mkr per år, 24 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning
3. Takarbeten inklusive snöskottning 7 mkr per år, 28 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning
4. Måleriarbeten 5 mkr per år, 20 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning
5. Glasarbeten, 0,75 mkr per år, 3 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning
6. Brandskydd 0,75 mkr per år, 3 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning

Projektet beräknas kosta 200 000 kr i form av interna upphandlingskostnader.



Konsekvenser för barn

För barnen i kommunen är alla dessa ramavtal bra då det snabbar på och kvalitetssäkrar åtgärder som behöver göras utvändigt och invändigt på kommunens lokaler för att göra lokalerna trivsamma och säkra.

Övrigt

Dessa ramavtal säkerställer att det finns avtal inom dessa affärsområden, som kommunens beställare kan avropa ifrån och därmed hålla sig till gällande avtal.

Ramavtalet gäller alla kommunens verksamheter och kompletterar även avtalet fastighetsdrift 2017, utförandeentreprenad enligt AFF för drift och skötsel av kommunägda fastigheter.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsheten



Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för mäklartjänster av bostäder

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av mäklartjänster i enlighet med enhetens för fastighetsförvaltning och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Avropet på upphandlad ramavtalsleverantör avseende köpmäklare av bostäder för sociala behov löper ut vid årskiftet och behöver därför upphandlas. Kommunen har ett fortsatt behov av mäklartjänster främst inriktad på marknaden för bostadsrätter. Avtalsstart är planerad till 2018-01-01, avtalsperiod är 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det totala värdet inklusive optioner uppskattas till 1,4 miljoner kronor.

Ärendet

I Enheten för fastighetsförvaltnings uppdrag ingår att förvärva bostadsrätter och fastigheter för sociala behov i Nacka kommun. Under tänkt avtalstid bedöms det också finnas behov av mäklartjänster för försäljning.

Omfattning av uppdraget

Uppdraget i den föreslagna upphandlingen innebär att antagen leverantör ska agera köpmäklare vid förvärv av framförallt bostadsrätter men även vid andra fastighetsförvärv i Nacka kommun. Under avtalsperioden bedöms det även uppstå behov av stöd vid försäljning av dessa tillgångsslag.

Nedan följer exempel på vad som kan ingå i uppdraget:

- Ta fram underlag och presentera lämpliga objekt för uppdragsgivaren
- Gå på visningar
- Utföra värderingar
- Framtagandet av nödvändiga handlingar vid behov
- Kontakt med mäklare, bostadsrätsföreningar och sådan övrig kontakt som kan vara av betydelse för köpets genomförande
- Undersöka föreningens ekonomi
- Rådgivning i övriga frågor som rör köp och försäljning av bostadsrätter
- Agera säljmäklare när kommunens ska sälja bostäder anskaffade för sociala behov



Upphandlingen föreslås genomföras med förenklat förfarande enligt LOU.

Utvärdering sker för de anbudsgivare som klara kvalificeringsfasen genom att angivet anbudspris, som är timpris för uppdraget vägs mot två (2) referensuppdrag. Dessa referensuppdrag bedöms var och en för sig.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Anbudspriset blir ett jämförelsetal efter bedömning enligt nedan. Lägst jämförelsetal är anbudsvinnare.

Bedömning av referensuppdrag

Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet
Bra i förhållande till kontraktsföremålet
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet

Påslag i %

100% påslag anbudspriset
50% påslag anbudspriset
Inget påslag anbudspriset

Roller och ansvar

Namn	Befattring	Roll
Dag Björklund	Trafik- och fastighetsdirektör	Sponsor
Kersti Hedqvist	Enhetschef	Resultatansvarig
Anna Ahrling	Enhetschef Mark	Kvalitetsansvarig
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknadsanalys:

Det finns många fastighetsmäklare men bara en mindre andel av dessa arbetar även som köpmäklare idag. Antalet mäklare inriktade på köprådgivning bedöms växa.

Inköpssstrategi:

Ramavtal med en leverantör

Upphandlingsförfarande:

Förenklat förfarande enligt LOU med annons nationellt via upphandlingsverktyget e-avrop

Tidsplan

Nyckeldatum.

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari- oktober 2017	2017-08-30
Marknadsanalys		september- oktober 2017	2017-10-15
Upphandling	Dokument	november 2017	2017-11-17
	Annons e-avrop	10 dagars annonsering	2017-11-21



	Sista anbudsdag	2017-11-30
	Anbudsöppning	2017-12-01
	Utvärdering	3 dags utvärdering
	Tilldelning	2017-12-04
	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar
Leveransprocess	Kontraktstecknande	2017-12-15
Avtalsstart	Avtalsperiod	2+1+1 år 2018-01-01- 2021-12-31
Uppföljningsprocess	Uppföljningsmöten ska hållas 1 gånger per år. Möte 1.	2018

Särskilda krav

Finns inga.

Affärsvärden och budget för projektet

Uppskattat sammanlagt värde för avtalet under hela avtalsperioden på 2 år inklusive förlängning 1+1 år för dessa ramavtal är 1,4 mkr

Projektet beräknas kosta 50 000 kr i form av upphandlingskostnader och analyser.

Konsekvenser för barn

Fler bostäder kan tillgodose familjer med barn och ungdomars behov av boende.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsheten



2017-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/593

Kommunstyrelsen

Bostäder utan vinstmaximering

Motion den 19 juni 2017 av Christina Ståldal m.fl. (NL).

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styr- och översiktssdokument som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna slår fast att det i Nacka främst står att finna bostäder för hushåll i de högre inkomstskikten, och att det är dags att kommunen börjar tillgodosse bostadsbehoven för kommuninvånare med lägre inkomster, äldre som vill byta villa mot lägenhet, unga vuxna som letar ett första boende med fler. Detta föreslås ske dels genom att inte strikt hålla fast vid principen om vinstmaximering vid kommunal markförsäljning, dels att arbeta fram en bindande plan för bostadsförsörjning av hushåll med lägre inkomster.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att det redan finns stöd i gällande styrdokument, bl.a. ”Program för markanvändning”, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

Förslagen i motionen

Christina Ståldal yrkar på att fullmäktige beslutar:

- Att i högre grad än idag inte tillämpa vinstmaximering som princip vid markförsäljning.
- Att starta ett arbete med att utveckla en plan med målet att skapa fler bostäder som är möjliga för låginkomsttagare att äga eller hyra.



Enhets utredning och bedömning

Nacka kommun har tydliga riktlinjer för markanvändning i form av ”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 1/3 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 prisvärd hyres- och bostadsrätter.

Vidare står det i utställningsversionen av den reviderade översiktsplanen för Nacka (september 2017), under rubriken Bostadsförsörjning - Övergripande mål:

- 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, funktionshinder och sociala förutsättningar.

Översiktsplanen berör också frågor om en förväntad ökning av behovet av bostäder för unga samt en kraftigt ökad äldre befolkning, med andra boendebehov än idag.

Nacka upplåter tomträtt för uppförande av hyresrätslägenheter och har möjlighet att i sidoavtal rabattera avgälden vid upplåtelse för t. ex. studentbostäder eller seniorbostäder om kommunstyrelsen så vill.

Det förs en aktiv dialog med Nackas byggherrar kring bostäder med låg boendekostnad och möjligheter till delade bostäder, för kommunens behov och för bland annat målgrupperna ungdomar och studenter. Mot bakgrund av ovan anser enheten för strategisk stadsutveckling 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.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att göra större avsteg från principen om vinstdiminering får effekter på andra kommunala målsättningar, som att kommunal mark ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och att Nackas stadsutveckling ska vara självfinansierande över tid. De medel som då inte tillfaller kommunen kan påverka det långsiktiga tillhandahållandet av välfärdstjänster.

Konsekvenser för barn

Rätten till ett gott boende gäller inte minst barn. Därför är det av vikt att skapa boendemiljöer med en blandning av lägenhetstyper, upplåtelseformer och kostnadsnivåer, vilket bör öka möjligheten för barn att få en bra och varierad uppväxtmiljö.



Bilaga

Motion från Nackalistan: ”Bostäder, om bara viljan finns...”

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eric Telander
Administratör
Enheten för strategisk stadsutveckling



Motion från Nackalistan angående

Bostäder, om bara viljan finns...

Nu krävs det ett nationellt och kommunalt åtgärdsprogram med fokus på att förbättra bostadssituationen för hushåll med lägre inkomster. Kommunerna har ett lagligt ansvar att ge förutsättningar för att alla invånare har en bostad. Idag vänder sig nuvarande och kommande bostadsmarknad i Nacka i hög grad till hushåll med höga och medelhöga inkomster. En grupp som redan har ett stort urval av attraktiva bostäder att välja ur.

Låginkomsttagare har svårt att hitta större lägenheter när de behöver sådana, liksom äldre som vill flytta från villa till lägenhet eller par som skiljer sig och behöver hitta en lägenhet. Sist men inte minst, de unga vuxna som behöver en första egen bostad.

Staten har ett ansvar för att förändra de nuvarande regelverken och ge tillräckliga förutsättningar till kommunerna. Kommunerna har ett ansvar för att inte enbart tillämpa vinstdimisering som princip när man säljer mark till privata aktörer i enlighet med kommunens ansvar om bostäder för alla. Nacka ska tillämpa den sociala hållbarheten i processen för Nacka bygger stad som står skrivet i de styrdokument för stadsbyggnadsprocessen som det finns beslut om. För att förverkliga det krävs att Nacka behöver ta fram en plan som är bindande för hur man ska minska bristen på bostäder för personer med lägre inkomster .

Nu gäller det att gå från ord till handling. Därför vill Nackalistan

Att i högre grad än idag inte tillämpa vinstdimisering som princip vid markförsäljning

Att starta ett arbete med att utveckla en plan med mål att skapa fler bostäder som är möjliga för låginkomsttagare att kunna få

Christina Ståldal

Efson Goitom

Mikael Carlsson

Bosse Ståldal

Shahin Malak