

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 28 mars 2017
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén

Direkt efter sammanträdet startar seminariet om gestaltningsutvärdering vid markanvisningstävlingar – redovisning av inkomna förslag från Svindersberg och Nya gatan, etapp 3

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
Stadsbyggnadsärenden		
4.	Markanvisningstävling i Nya gatan etapp 3- sydöstra kvarteret – Utvärderingsprocess <i>Informationsärende</i> KFKS 2016/887	
5.	Ändring av planförfaranden för detaljplanerna Område A (Eols udde) och Solbrinken-Grundet till utökat förfarande <i>Informationsärende</i> KFKS 2015/785-214, KFKS 2015/665-214	
6.	Detaljplan för Nobelberget <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2017/195	



	Fastighetsärenden	
7.	Justerad tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1, Brostugan, Gamla Brovägen 50 i Saltsjö-Boo KFKS 2016/726	
8.	Nyproduktion av förskola vid Galärvägen 15 med provisorisk GC-väg <i>Slutredovisning</i> KFKS 2017/184	
9.	Ombyggnad kök och matsal på Myrsjöskolan <i>Slutredovisning</i> KFKS 2017/247	
10.	Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten och fortsatt utredning, del av fastigheten Sicklaön 134:1 KFKS 2017/102, återremitterat 21/2-17 § 36	
11.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Markanvisningstävling i Nya gatan etapp 3- sydöstra kvarteret - Utvärderingsprocess

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen för markanvisningstävlingen gällande ”Nya gatan etapp 3 – Sydöstra kvarteret” inom stadsbyggnadsprojekt Nya gatan.

Sammanfattning

Nacka kommun har under vintern 2016-2017 genomfört en markanvisningstävling inför markanvisning av det sydöstra kvarteret i detaljplaneområdet Nya gatan - stadshusområdet, beläget vid cirkulationsplatsen i korsningen mellan Värmdövägen och Vikdalsvägen.

Markanvisningstävlingen omfattar 140 lägenheter med fri upplåtelseform och verksamhetslokaler i bottenvåningen. Just nu pågår utvärderingen av de inkomna anbuden med 75 % tyngd på gestaltning och 25 % tyngd på pris. Kommunstyrelsen lade fast kriterier för bedömning vid sitt sammanträde 8 november 2016, § 189. Kriterierna för markanvisningstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige antog vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 189. De inkomna anbuden omfattas av sekretess till dess utvärderingen är slutförd. Planeringen är att kommunstyrelsen beslutar om vem som ska få markanvisningen den 3 april 2017.

Ärendet

Genom beslut av kommunstyrelsen den 8 november 2016, § 189 genomfördes markanvisningstävling för Nya gatan etapp 3 – sydöstra kvarteret inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan. För närvarande sker en utvärdering av inkomna anbud enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen tog beslut om den 8 november. Förutsättningarna är följande:



- Bedömningen av anbudens gestaltningsförslag tar avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en djärv, uttrycksfull och varierad arkitektur, där fasaden har ett stadsmässigt uttryck. Sockelvåningar ska bidra till gatans stadsliv och gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material.
- Anbud under 14 000 kr/ljus BTA kvalificerar ej för vidare utvärdering.
- Anbuden kan få 5 poäng för pris samt 15 poäng för gestaltning.
- Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande har angetts som skallkrav i inbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivarna ska även ha skriftligen utvecklat hur de avser att genomföra projektet enligt kommunens krav samt intygot sin genomförandekraft finansiellt och organisatoriskt samt uppgott referenser.

Det anbud som får högst poäng, förutsatt att kommunens övriga krav är uppfyllda, föreslås tilldelas markanvisningen. Kommunen tillämpar fri anbudsprövning i anbudsprocessen och kan välja att avbryta förfarandet om anbuden inte uppfyller kommunens förväntningar avseende pris eller kvalité.

I utvärderingen sker en genomgång av eventuella reservationer i anbuden och företagens ekonomiska status och genomförandekraft granskas.

Intresset av att medverka i markanvisningstävlingen har varit gott med 9 inkomna anbud. Antalet anbud har varit tillräckligt stort för att få in ett bra underlag för utvärderingen.

De inkomna anbuden omfattas av sekretess enligt 19 kap. 3 § första stycket offentlighets- och sekretesslagen. Kommunen skulle lida skada om marknaden får del av informationen i anbuden innan utvärderingen är färdigställd.

Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde 3 april 2017 kommer att innehålla tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Therese Rosberg
Projektledare



2017-03-15

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2015/785-214

Projekt 9423

KFKS 2015/665-214

Projekt 9434

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ändring av planförfaranden för detaljplanerna Område A (Eols udde) och Solbrinken-Grundet till utökat förfarande

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planförfarandena för detaljplanerna för Område A (Eols udde) och Solbrinken-Grundet övergår från standardförfarande till utökat förfarande. Detta med anledning av att detaljplanerna kan bedömas vara av stor betydelse då kommunen avser att ansluta områdena till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt ta ut gatukostnader i projektet Solbrinken-Grundet. Konsekvenserna av att övergå till utökat förfarande är processuella och innebär mer kommunikation och information till medborgare. Ändring från standardförfarande till utökat förfarande påverkar inte detaljplanernas tidplaner och har marginella ekonomiska konsekvenser.

Ärendet

Detaljplanerna för Område A (Eols udde), i norra Boo, och Solbrinken-Grundet, i sydöstra Boo, är så kallade förnyelseplaner. Syfte med detaljplanerna är att i tidigare fritidshusområden möjliggöra för permanent boende och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Solbrinken-Grundet planeras med kommunalt huvudmannaskap, varför även gatukostnader kommer att tas ut i projektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade om Start-PM för Område A (Eols udde) och Solbrinken-Grundet den 8 december 2015, § 244 respektive § 243. Detaljplanerna förslogs i start-PM bedrivas med standardförfarande.

Enligt förarbetena till plan- och bygglagen (Prop. 2013/14:126) ska kommunen vid valet av förfarande bedöma om planförslaget uppfyller vissa kriterier, bland annat om det är av



betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. När något av kriterierna som är uppräknade inte medger standardförfarande ska ett utökat förfarande tillämpas. I propositionen räknas det upp ett antal exempel på företeelser som innebär att planer bedöms vara av stor betydelse. Det utökade förfarandet ska tillämpas när planen är av ingripande karaktär för flera enskilda, till exempel om kommunen avser att ta ut gatukostnader eller ansluta ett område till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Med anledning av detta övergår planarbetenas bedrivande från standardförfarande till utökat förfarande.

De konsekvenser som uppstår av att övergå till utökat förfarande är processuella och innebär mer kommunikation och information till medborgare.

Tidplanerna för aktuella detaljplaner påverkas inte av ändrat planförfarande.

I framtida start-PM för förnyelseplaner ska utökat förfarande föreslås redan från planprocessens start.

Ekonomiska konsekvenser

Ändring från standardförfarande till utökat förfarande har marginella ekonomiska konsekvenser.

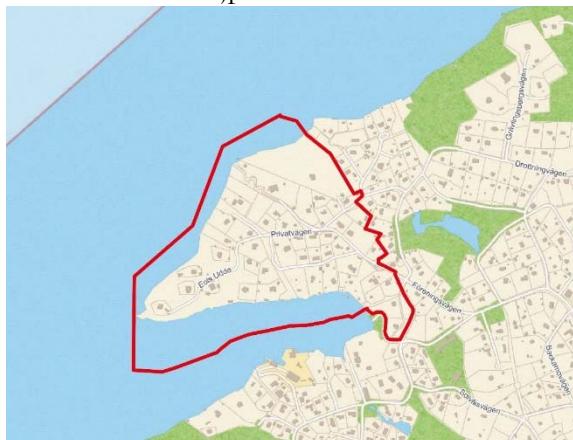
Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

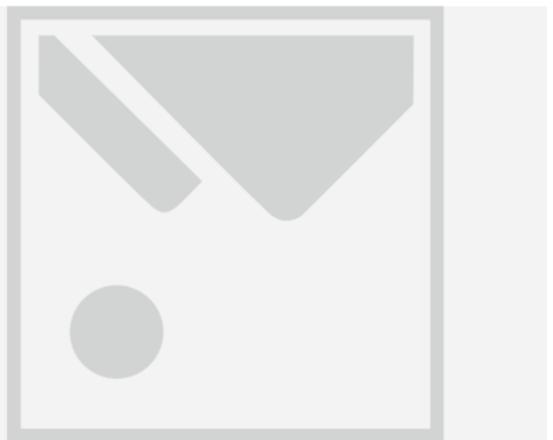
Roger Björk
Planarkitekt

Emilie Larsen
Planarkitekt

Kartor över detaljplaneområdena



Område A (Eols udde)



Solbrinken-Grundet

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Nobelberget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 18 mars 2017. Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Föreslaget till detaljplanen för Nobelberget är en del av Nacka stad och ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Den föreslagna detaljplanen möjliggör cirka 550 bostäder samt 2500 kvadratmeter verksamhetsytor. En förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar planeras i de två byggnader som bevaras, panncentralen och Formalinfabriken.

Ärendet



Kommunstyrelsen har fått rubricerat planförslag på remiss. Planens läge och avgränsning syns på kartan ovan.



Den föreslagnda detaljplanen avser fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, 83:3 och 40:12.

Förslaget till detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvm bruttoarea verksamheter. Byggnaderna planeras bli mellan 3-8 våningar, varav merparten troligen blir 5-7 våningar. Verksamhetslokaler och bostadskomplement planeras längs Sickla Industriväg, samt inom planområdet vid vissa strategiska lägen, bl.a. parken. En förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar är föreslagen i de två befintliga byggnaderna som kallas Panncentralen och Formalinfabriken.

Längs Sickla Industriväg föreslås en kvartersstruktur medan bebyggelsen i de inre delarna tar topografin och de befintliga sparade byggnaderna som avstamp. Gestaltningen ska återspeglar terrängen genom varierat våningsantal och hus som följer marknivåerna. Olika hushöjder får skilda fasadfärgar och material, vilket på så vis kan ge en variation i utformning och uttryck.

Två bilinfarter samt en gång- och cykelväg leder in i området. Gång-och cykelvägen förlängs mot Uddvägen och binder ihop viktiga cykelstråk. Ett relativt stängt område öppnas upp och kan erbjuda ett mycket centralt och kollektivtrafiknära boende samt ge besökare och förbipasserande möjlighet till aktiviteter.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar för vilka exploaterören ska erlägga exploateringsbidrag. 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.

Konsekvenser för barn

I den s.k. Nobelsvackan föreslås en allmän park och lekplats. Den ska byggas ut i samband med övrig utbyggnad i Nobelberget. Inom kvartersmark kommer lek- och grönområden samt andra öppna ytor anordnas. Även i områdets södra del föreslås en park. Som nämnt ovan innehåller en förskola på 6-7 avdelningar som kommer förläggas i idag befintliga byggnader, Formalinfabriken och Panncentralen.

Bilagor

Förslag till yttrande

Plankarta

Planbeskrivning

Andreas Totschnig

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Erik Wiberg

Stadsutvecklingsstrateg

Enheten för strategisk stadsutveckling



2017-03-18

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 2017/195

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Nobelberget

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag som utformats i enlighet med den översiktliga och strategiska planeringen för Nacka kommun. Kommunstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget för Nobelberget skapar goda förutsättningar för att den framtida stadsdelen Nobelberget kan leva upp till visionen för Nacka stad.

Mål för bostäder och arbetsplatser

Inom västra Sicklaön behöver minst 13 500 bostäder och 10 000 arbetsplatser tillkomma till och med 2030. Kommunstyrelsen bedömer, utifrån planförslaget, att Nobelberget med sina ca 550 tillkommande bostäder är ett välkommet tillskott på väg mot uppfyllelsen av bostadsmålet. I det fortsatta arbetet bör projektet i dialog med exploateren verka för att en variation i lägenhetsstorlekar tillskapas inom området. Av förslaget till planbeskrivning framgår att möjligheter till nya arbetsplatser finns genom att ca 2500 kvm verksamhetsytor tillskapas, vilket kommunstyrelsen ser positivt på. I det fortsatta arbetet bör ytterligare fokus läggas på säkrandet av ytor för arbetsplatser med tanke på det mycket centrala läget.

Tillkommande behov av förskole- och skolplatser

Genomförandet av den föreslagna planen genererar ett behov av ca 6 nya förskoleavdelningar. Av förslaget framgår att behovet kommer att tillgodoses genom nya förskolor i de befintliga byggnaderna Panncentralen och Formalinfabriken. Planförslaget medger utrymme för 6-7 avdelningar. Kommunstyrelsen konstaterar att behovet av förskoleplatser kommer att kunna tillgodoses inom planområdet. Däremot är det svårt att utläsa av planhandlingarna vilket det förväntade behovet av skolplatser blir samt hur det skulle kunna tillgodoses i anslutning till planområdet. Detta behöver tydliggöras i det fortsatta arbetet.

Samordning med planering av tunnelbanan samt behov av avtal med Trafikverket

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan helt under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Av förslagen till plankarta och planbeskrivning framgår att hänsyn tagits till tunnelbanans genomförande.



Kommunstyrelsen förutsätter fortsatt synkronisering mellan planeringen av Nobelberget och tunnelbanan så att båda detaljplanerna kan bli färdiga inom planerad tidsram. I dagsläget finns en beredskap för två alternativ för hanteringen av antagandet av de två planerna då de ligger parallellt i tiden. Ett alternativ är att planen för Nobelberget hinner antas och vinna laga kraft innan antagandet av planen för tunnelbanan. Mot den bakgrund, tillsammans med vikten av att få med tillräckligt många bostäder i antagna detaljplaner under 2017, är det viktigt att tidpunkten för det planerade antagandet för Nobelberget under kvartal 4 kan hållas.

Det framtida Nobelberget utgör en stor del av porten till Nacka. Det är av vikt att det planerade stråket i öst-västlig riktning blir tydligt och välkomnande. Det framgår av detaljplaneförslaget att detta inte förbisetts. En förutsättning att åstadkomma stråket är ett avtalsservitut på Trafikverkets mark väster om planområdet, varför det är av stor vikt att överenskommelse med Trafikverket nås.

Ekonomi

Av planbeskrivningen framgår att exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. Planområdet ingår i det influensområde som får nytt 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.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för de allmänna anläggningarna påpekar kommunstyrelsen vikten av att anläggningarna byggs med hög kvalitet. Kommunstyrelsen förutsätter även att genomförandet blir kostnadseffektivt och att kostnaderna regelbundet följs upp.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

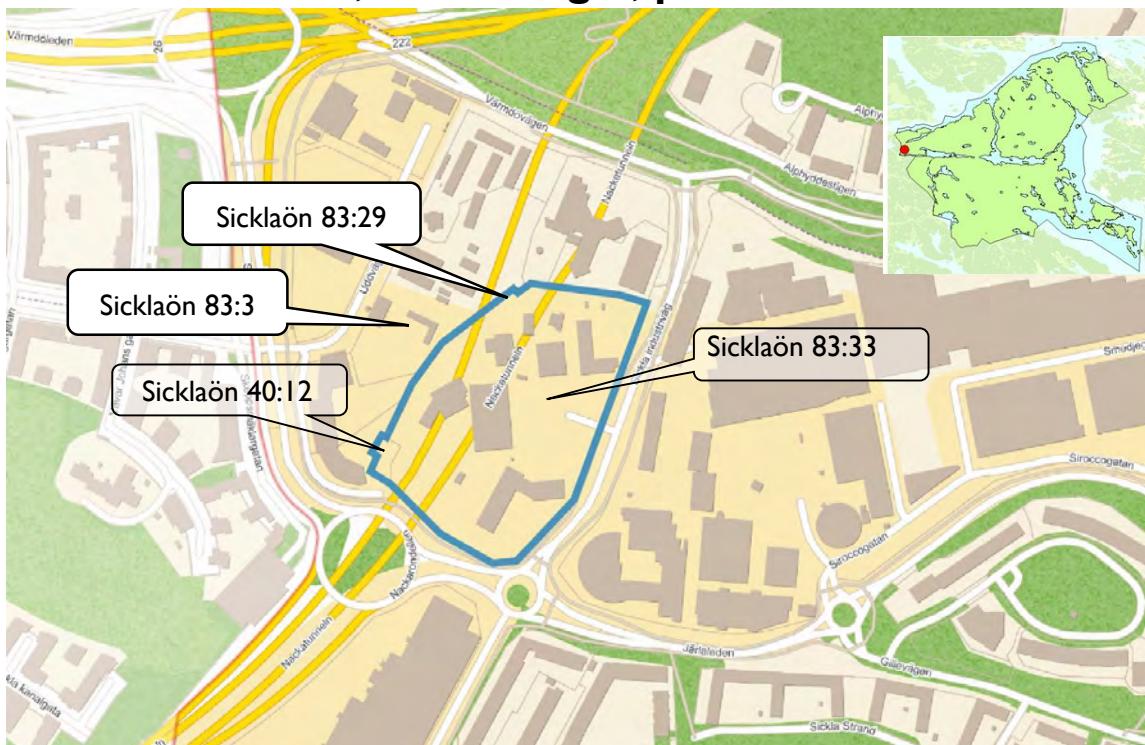


Plan- och
genomförandebeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Normalt planförfarande
Upprättad december 2016

Dnr: KFKS 2009/574-214
Projekt: 9216

#NackaStad

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på Sicklaön



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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bebyggelse för bostäder, handel, kontor med mera inom fastigheten Sicklaön 83:33, i ett läge med mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. Nya gator ska knyta samman målpunkter i området samt bidra till att fastigheten integreras i stadsdelen. Byggnader och gator ska utformas stadsmässigt, vilket bland annat innebär att entréer ska placeras mot gatorna, verksamhetslokaler ska finnas i strategiska lägen och det ska finnas väl gestaltade offentliga miljöer. Två byggnader med värden för kulturhistoria och stadsbild ska bevaras och ingå som en del i den nya stadsmiljön. Byggnadernas placering och utformning mot Sickla industriväg är särskilt viktig och ska bidra till att stärka gatan som en stadsgata, med god framkomlighet för alla trafikslag. Fastigheten Sicklaön 40:12 utgör ett område för möjligt avluftningstorn till motorvägstunnlar.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2009, § 377, att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Planförslaget är upprättat enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun)
- Illustrationsplan (White 2016-12-22)
- Trafikbillerutredning (Structor 2016-11-11)
- Dagvattenutredning (Golder 2016-11-21)
- Luftutredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, maj 2016)
- Riskanalys (Brandskyddsslaget 2016-01-15)
- Miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2011-01-12), Översiktlig åtgärdsutredning och riskvärdering (WSP 2011-04-29)
- Trafikanalys (Sweco 2016-12-08)
- Trafikutformning (Sweco 2016-12-08)
- Avfallsutredning (Sweco 2016-09-28)
- Antikvarisk förundersökning (Nacka kommun 2010-02-04)
- VA-projektering och ledningssamordning (Sweco 2016-09-26 och Sweco 2016-10-27)
- Avluftningstorn utredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015)
- Dagsljasstudie (White 2016-10-31)
- Solstudier (White 2016-10-31)

Innehåll

1.	Sammanfattning.....	3
2.	Förutsättningar.....	4
3.	Planförslaget.....	15
4.	Konsekvenser av planen.....	26
5.	Så genomförs planen.....	30
6.	Medverkande i planarbetet.....	34

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Området rymmer Aczo Nobels gamla lokaler för kemikalietillverkning, forskning och kontor.

Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvm bruttoarea lokaler, kontor med mera. Byggnaderna är mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar.

Verksamhetslokaler och bostadskomplement planeras längs Sickla industriväg samt inom området vid vissa strategiska lägen som bland annat parken. Förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar är placerade i de två bevarade byggnaderna panncentralen och Formalinfabriken.

Längs Sickla industriväg byggs en kvartersstruktur medan bebyggelsen i de inre delarna tar topografin och de befintliga sparade byggnaderna som avstamp. Gestaltningen ska återspeglar terrängen genom varierat våningsantal och hus som följer marknivåerna. Olika hushöjder får skilda fasadfärgar/material, vilket på så vis ger en variation i utformning och uttryck. Sockelvåningen längs Sickla industriväg accentueras.

TVå bilinfarter samt en gång- och cykelväg leder in i området. Gång-och cykelvägen förlängs mot Uddvägen och binder ihop viktiga cykelstråk.. Ett relativt stängt område öppnas upp och kan erbjuda ett mycket centralt och kollektivtrafiknära boende samt ge besökare och förbipasserande möjlighet till aktiviteter.

En negativ konsekvens är att den så kallade Konsthartsfabriken, som har ett särskilt kulturhistoriskt värde, rivs för att få en fungerande gatustruktur.

Område betecknat med park planeras att ingå i ett större sammanhängande parkområde runt villan Fanny udde när Trafikverket bedömer att marken inte behövs för de planerade infrastrukturprojekten Östlig förbindelse och tunnelbanan.

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 stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Denna detaljplan är en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom den är ett delprojekt av ett stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadfasen. För stadsbyggnadsprojekten har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Planområdets läge är mycket gynnsamt för en blandning av användningar. I stadsdelen finns ett behov av offentliga platser, torg och parker, vilket kan tillföras i planområdet.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Bevarande av vissa industribyggnader skapar tillsammans med industribyggnader i det angränsande Sickla köpkvarter en förståelse för den historiska användningen på platsen.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

2. Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 83:33 och 83:29 (4 kvm) samt del av Sicklaön 40:12 (gatumark och teknisk anläggning) och del av Sicklaön 83:3 på västra Sicklaön. I öster avgränsas det av Sickla industriväg och i söder av Nackarondellen och Järlaleden. I väster gränsar planområdet till kontorsbyggnader längs Sicklavägen samt till Trafikverkets fastighet med kontorslokaler, depå och studentbostäder. Norr om planområdet ligger ett hotell samt villan Fanny Udde. Planområdet omfattas idag av industri- och kontorsbebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco.

Fastigheten Sicklaön 83:33 ägs av Atrium Ljungberg AB, Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och Sicklaön 40:12 och 83:29 ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över Nobelberget och omgivningen.

Översiktlig planering

Regionplan och översiktsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan. Detta befästs i gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012), där kommundelen innehållas av stadsbyggnadsstrategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor, som grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner.

En utvecklad strukturplan för Nacka stad antogs 2015. Den utgår i från översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visionen ”Nära och nyskapande”. Ett större område runt Fanny udde har i strukturplanen illustrerats som park. Sickla Industriväg pekas ut som en viktig koppling att utveckla mellan Sicklasjön och Svindersviken. Prioriterade platser för offentlig konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar. Kommunen vill även arbeta med tydlig tematisk och konstnärlig gestaltning i utpekade nord-sydliga stråk. Detta ska ske i samspel med medborgare, exploater och andra intressenter i medskapande processer.

Ett exempel är Sickla allé – Sickla industriväg. Avståndet mellan Svindersviken och Nackareservatet är endast 700 meter - ett rimligt avstånd för promenad för flertalet. Stråket kommer i framtiden fungera som en sluss in till Markusplatsen och till Sickla kvarter och vara en viktig länk från Kvarnholmen till Sickla kvarter.

Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-12-09 § 377 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Samråd om Nobelberget hölls kring årsskiftet 2010/11. Atrum Ljungberg AB, köpte i februari 2014 fastigheten Sicklaön 83:33.

Andra projekt/beslut som påverkar planen

Närliggande planprojekt

På fastigheten Sicklaön 82:1, Klinten, pågår planarbetet för bostäder och kontor/verksamheter. Samråd planeras till kvartal 1 2017.

För fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3 (Quality hotell) har ett positivt planbesked givits och planarbete beräknas att påbörjas under 2017.

Vägreservat för Östlig förbindelse

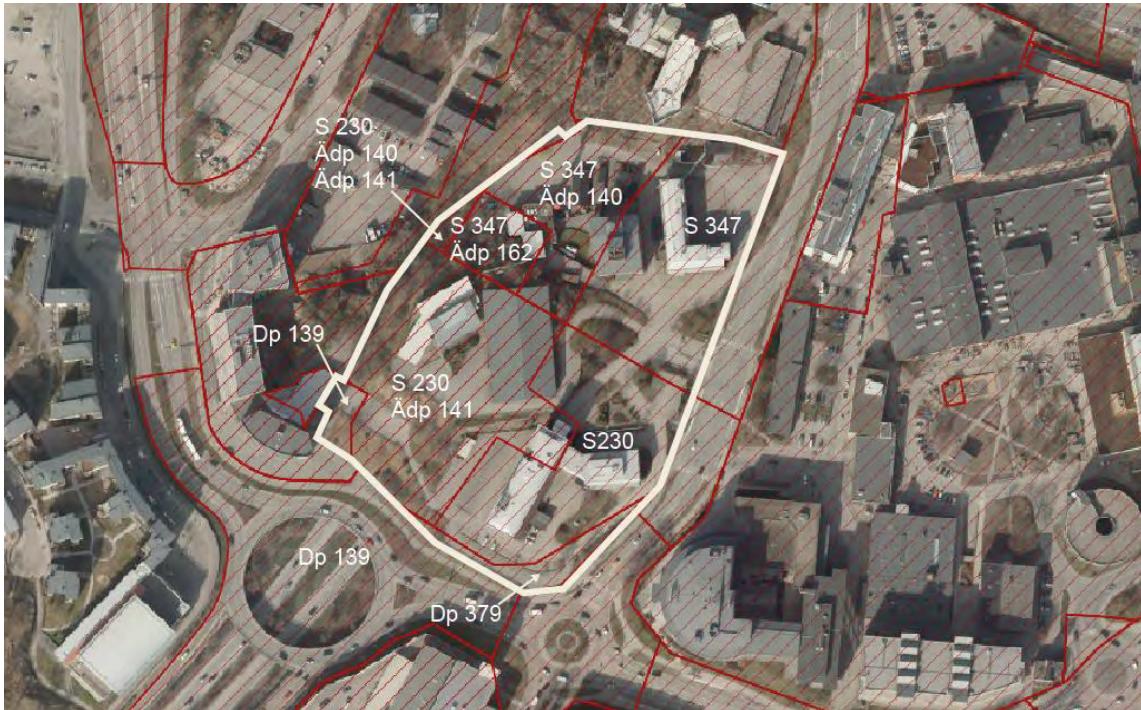
Genom planområdet går Södra länken i tunnel mellan Nackarondellen och Värmdöleden. På grund av tunneln finns vissa restriktioner för byggande anslutning till denna. Nordväst om och under planområdet finns ett vägreservat för framtida Östlig förbindelse, en motorvägstunnel som är tänkt att kopplas samman med Södra länken i detta läge.

Tunnelbana

I en politisk överenskommelse mellan Stockholms läns landsting, Stockholm stad samt Nacka och Värmdö kommuner beslutades 2012 om en förstudie för tunnelbana till Nacka. 2013 års Stockholmsförhandling resulterade i att tunnelbaneutbyggnaden till Nacka kommer utgöras av en förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården. Planerad byggstart är 2018/19 och planerad byggtid är sju till åtta år. I januari 2014 träffades ett avtal mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm om utbyggnad av tunnelbanan. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnel för tunnelbana kommer delvis att byggas under planområdet för Nobelberget.

Detaljplaner

För planområdet finns ett antal gällande detaljplaner.



Gällande detaljplaner inom planområdet.

- **S 230** från 1971 omfattar fastigheten Sicklaön 83:3 och anger trafikområde.
- **S 347** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:33 och anger industriändamål.
- **Dp 140** från 1995 och **Dp 141** från 1996 omfattar delar av fastigheten. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra för en utbyggnad av Södra länken och Österleden, delen mellan Järlaleden och Värmdöleden. Detaljplanerna innehåller skyddszoners kring vägtunnlarna, se nedan.
- **Dp 162** från 1998 är en ändring av Dp 140 med samma syfte.
- **Dp 379** från 2005 möjliggjorde en mindre markreglering vilket innebar att en bit mark (tidigare gatumark) tillfördes Sicklaön 83:33.
- **Dp 139** medger inom planområdet en byggrätt för ett avluftningstorn för Östlig förbindelse (högsta tillåtna höjd +40 meter) inom fastigheten Sicklaön 40:12. Söder om Nobelberget anger den i huvudsak huvudgata för del av Södra länken fram till Nackarondellen.

Detaljplaner för Södra länken och Östlig förbindelse

Trafiklederna för Södra länken och Östlig förbindelse planlades till och med Nackarondellen i Dp 139. Tunnlarna genom Nobelberget planlades i Dp 140 och Dp 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan S 230 och S 347. Alla dessa detaljplaner vann laga kraft 1996-04-03.

Tilläggsplanerna Dp 140 och Dp 141 redovisar skyddszoners kring befintliga och planerade bergtunnlar. I höjd anges inom olika delar av planen nivåerna +6,6 m, +12 m, +9,1 m, +

10,6 m och +11,6 m. Det motsvarar en skyddszon på 10 meter över tunnelrören och 15 meter i sidled.

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnlarna är ca 8 meter och bergtäckning ovanför tunnlarna varierar mellan ca 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnlarna ligger på -7,6 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelvackan). Marknivån ligger här på runt +9 meter, vilket innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Vid den södra tunnelmynningen vid Nackarondellen och i svackan norr om berget är tunneln en betongkonstruktion. För betongkonstruktionerna gäller ytterligare restriktioner. Ingen bebyggelse får uppföras ovanpå eller inom en zon på 15 meter runtom tunnlarna. År 1998 antogs en tilläggsplan, Dp 162, med större skyddszon (till +16 meter) kring betongkonstruktionen för tunneln i svackan. Den innebär att schaktning eller annat ingrepp inte får göras under höjdlinjen +16 meter i detta område.



Aktuella begränsningar i meter över havet, för schaktning och andra ingrepp, med hänsyn till vägtunnlar.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kommunikationer enligt 3 kapitlet miljöbalken (MB) gällande Södra länken samt planerad sammanbindning av Södra och Norra länken, den så kallade Östlig förbindelse. Södra länkens tunnel går genom den västra delen av planområdet, här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse.

Löpande kontakt med Trafikverket har tagits under planarbetet. Bebyggelsens placering har anpassats för att tillgodose riksintresset.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Plandområdet ligger nära kommungränsen mot Stockholm. Tvärbanan byggs för närvarande ut längs Uddvägen för att kopplas samman station Sickla Udde med Saltsjöbanan vid Sickla station.

Området idag

Plandområdet ligger söder om en sprickdal som utgör en naturlig gräns mot hotellet i norr. Sprickdalen, här kallad Nobelsvackan, är en trång dalgång utsträckt i nordost - sydvästlig riktning, med marknivåer varierande mellan +8 och +13 meter.

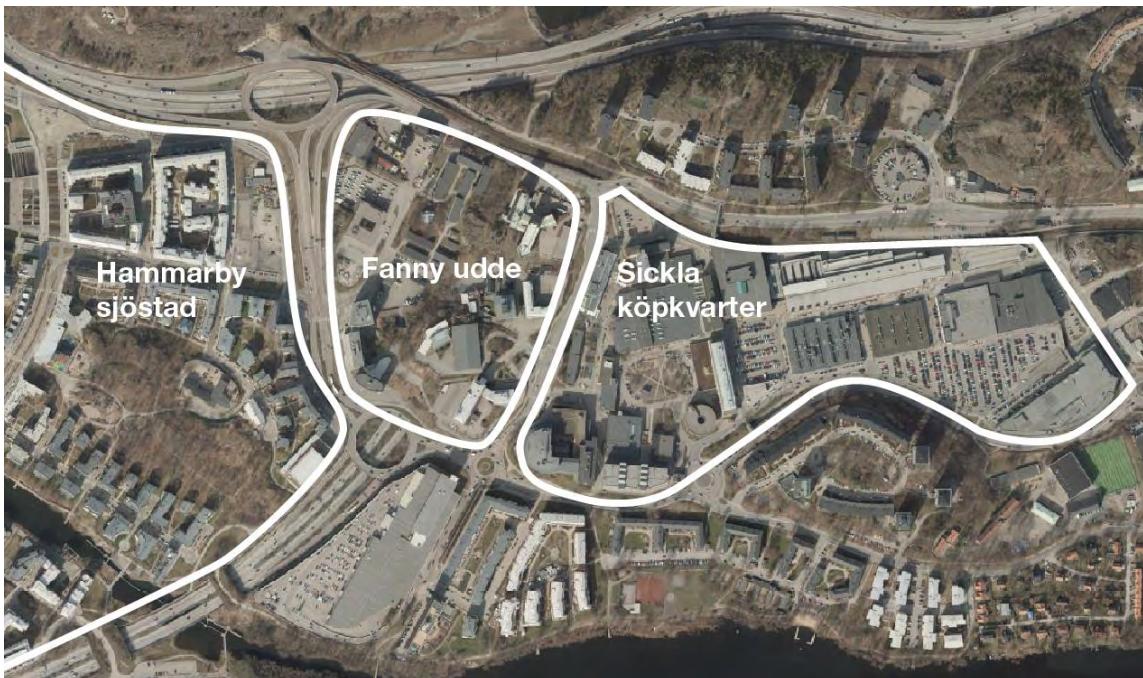
Inom plandområdet finns en höjd som reser sig cirka tio meter över Sickla industriväg och 17 meter över Sicklavägen.

Plandområdet omfattas idag av bebyggelse från den före detta limfabriken , AB Casco, som anlades på fastigheten under 1930-talets. Bland de bevarade byggnaderna finns den så kallade formalinfabriken, och konsthartsfabriken. Arkitekt var Dag Ribbing på Kooperativa Förbundets arkitektkontor. Husen gavs en saklig funktionalistisk tegelarkitektur. Under kriget byggs också en panncentral. 1950-1960-talen var en expansiv period för fabriken, en kontors- och matsalsbyggnad uppfördes 1961 och en stor lagerbyggnad på ”Nobelberget” strax därefter. Åren 1970-71 uppfördes ett kontorshus i sydöstra delen av området.



Industrilandskapets bebyggelse karaktäriseras av både låga och höga byggnader i en lös bebyggelsestruktur. Stadsbilden inom området kring Fanny Udde, där Nobelberget ingår, är varierad.

I väster ligger Hammarby sjöstad med en tydlig kvartersstruktur och i öster ligger Sickla köpkvarter, ett sammanhängande område som tidigare utgjordes av Atlas Copcos industri.



Områdets historia och kulturhistoriska värde

Området ingick ursprungligen som en del i Stora Sickla gårds odlingsmarker. Fram till att vattennivån i Hammarby sjö sänktes 1918, nådde sjön fram till foten av det vi kallar Nobelberget. Sommarnöjet Fanny Udde, uppfört av bagarmästare Westerdahl 1877, låg då vid Hammarbysjöns strand. Enligt tidens sed döptes villan efter hustrun. Villan hörde till Sicklas mer magnifika med en rikt utsirad trähusarkitektur omgiven av en park, angränsande mot Hammarby sjös dåvarande strand.

Senare lät bagarmästaren bygga en jästfabrik intill sin sommarbostad, på platsen där Akzo Nobel har sin verksamhet idag. På 1930-talet förlade den expansiva lim- och kemikalieindustrin Casco (nuvarande Akzo Nobel) sin verksamhet i jästfabrikens gamla lokaler. På 1940-talet uppfördes formalinfabriken och konsthartsfabriken, vilka används för laboratorium idag. Huvudkontoret uppfördes 1971, sammanbyggt med matsalsbyggnad från 1961.

Som en del i planarbetet har en antikvarisk förundersökning gjorts ”En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla” (2010). I rapporten beskrivs och klassificeras de enskilda byggnadernas kulturvärden. Två motiv lägger grunden för klassningen: **dokumentvärdet** – historiska egenskaper, ”kunskapsvärdet”, och

upplevelsevärden – egenskaper som rör stadsbild, landskapsbild och platsens identitet och arkitektur.

Skalan för klassningarna är tregradig:

Klass I – kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, vars bevarande är synnerligen angeläget (ÄPBL 3:10 OCH 3:12 är tillämpbart)

Klass II – kulturhistoriskt intressant byggnad, vars bevarande är väl motiverat (ÄPBL 3:10 är tillämpbart)

Klass III – byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse, men med arkitektonisk verkan och/eller miljömässigt värde



Konsthartsfabriken, klass II

Konsthartsfabriken (bild 1, 1944-45, 1948) hör till områdets kärnbyggnader med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnaden bedömdes som en kulturhistoriskt intressant vars bevarande är väl motiverat.

Matsalsbyggnaden, klass III

Matsalsbyggnaden från år 1961, har ett visst kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt intresse.

Kontorslamellen, utan större värden

Den höga kontorsbyggnaden i söder (bild 4, 1971) bedömdes inte ha några större värden. Volymen har dock betydelse för stadsbilden på grund av det framträdande läget och storleken.



Formalinfabriken, utan större värden

Formalinfabriken (bild 3, 1942, 1954, 1989) bedömdes inte ha några större kulturhistoriska värden då den är så ombyggd att dess ursprungliga gestalt och historia är svår att uppfatta. Den har dock värden för stadsbilden och är med sin tegelarkitektur en del i helhetsmiljön.

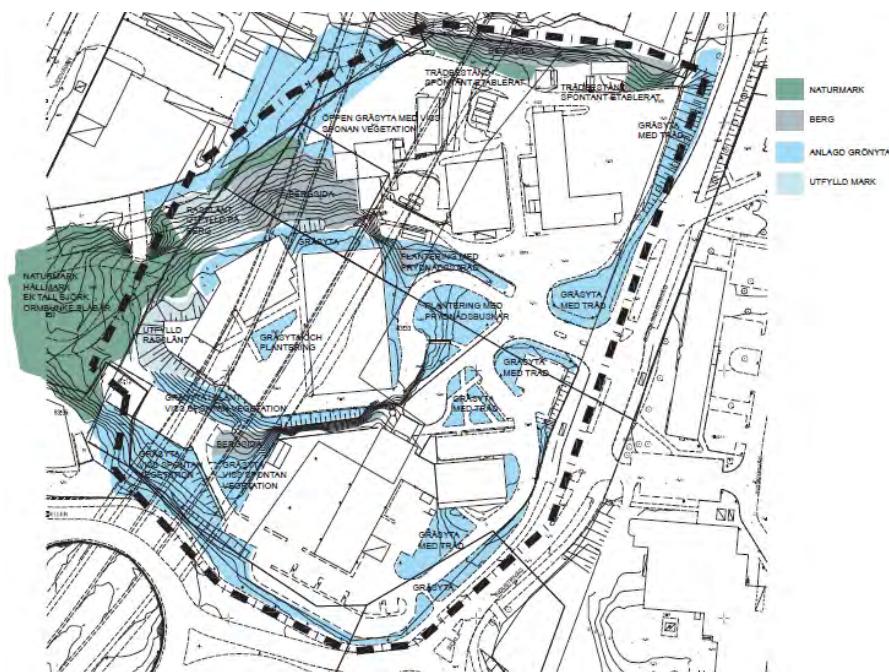
Panncentralen, klass II

Panncentralen (bild 2, 1944-60) bedömdes vara kulturhistoriskt intressanta och bevarande är väl motiverat.

Mark och natur

Mark och vegetation

I den västra slänten finns en del vegetation, främst uppväxet sly av lövträd. Inom den yta som planeras som parkmark växer några stora askar. En bedömning av trädens kondition ska göras i projekteringskedet. Stora delar av marken utgörs av hårdgjorda ytor.



Vegetationsinventering (Nyréns Arkitektkontor 2010)

Geotekniska förhållanden

Större delen av området utgörs av ett höjdområde där berggrunden går i dagen. I norra delen finns en smal dalgång i sydväst-nordostlig riktning, Nobelsvackan, med lösa jordlager. Huvuddelen av marken i området är asfalterad. Ett stråk invid bergbranten i norr är grusbelagd.

Av tidigare undersökningar inom Nobelsvackan framgår att jordlagrens mäktighet i dalgången ökar mot väster. Jordlagren utgörs av fyllning på friktionsjord på berg.

Förurenad mark

I Nobelsvackan i den norra delen av planområdet finns markföroreningar i form av främst kvicksilver och PAH³, från den tidigare industriverksamheten. Spår av föroreningar har också påvisats i grundvattnet. Markmiljötekniska undersökningar behövs över hela fastigheten. I Nobelsvackan finns en kvicksilverförorenad betongkasun under jord. Även vissa byggnader kan vara förurenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonområde.

Fornlämningar

I planområdets östra del mot Sickla industriväg finns ett fornminne registrerat som en gårdstomt från Sickla säteri enligt karta från 1774. Idag är platsen bebyggd och Länsmuseet har bedömt att fornlämningen är söndergrävd.

Skyddszoner för Södra länken och Östlig förbindelse

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnlarna är ca 8 meter och bergtäckning ovanför tunnlarna varierar mellan ca 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnlarna ligger på -7,6 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelsvackan). Marknivån ligger här på runt +9 meter, det innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Detaljplanerna Dp 140 och Dp 141, laga kraft 1996-04-03 säkrar Södra länkens och den ännu ej utbyggda Östlig förbindelses underjordiska utrymme. Det utrymme som säkras omfattar vägtunnlarna samt skyddszoner på 10 meter över och under och 15 meter i sidled. Skyddszonerna befästs på plankartan för Nobelberget genom samma bestämmelser som i Dp 140 och 141: ”Mellan angivna höjder (i meter) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller detta uppfylls genom byggnadsteknik.”

Service

I Sickla köpkvarter och Hammarby sjöstad finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Förutom butiker, livsmedelsaffärer och restauranger finns i Sickla köpkvarter bland annat skolor, bibliotek och en konsthall.

Gator och trafik

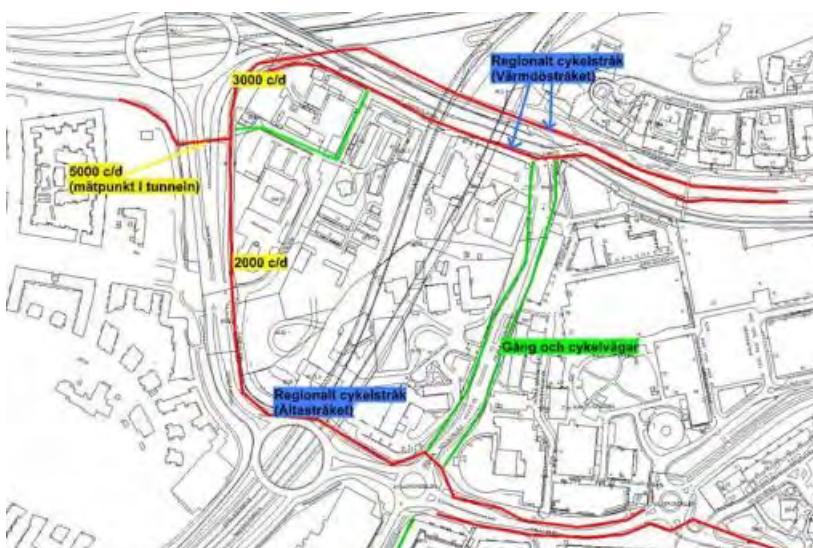
Biltrafik

Planområdet försörjs via en infart från huvudgatan Sickla industriväg, vilken knyter samman Järlaleden och Södra länken med Värmdövägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger nära Värmdöstråket och Ältastråket som är två regionala cykelstråk. Stråken är en del av den regionala cykelplanen och är av särskild betydelse för arbetspendlingen. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till Sickla Industriväg som ingår i Nacka kommuns huvudcykelstråk som en viktig länk mellan de regionala cykelstråken.

Det finns även en inte anlagd passage för gång och cykel genom Nobelberget som kopplar samman Sickla Industriväg med Uddvägen.



Karta som visar gång- och cykelvägar samt antal cyklar per dygn (\times c/d)

Kollektivtrafik

Inom 400 meter från planområdet finns hållplatser för bussar, Tvärbanan (Sickla udde) och Saltsjöbanan (Sickla station). En framtida tunnelbanelinje till Nacka kommer få en station i Sickla Köpkvarter liksom den förlängda tvärbanan som beräknas vara klar under senare delen av 2017.

När tvärbanan har förlängts och tunnelbanan har byggts ut kommer Sickla station vara en viktig bytesplats för gång-, cykel- och busstrafikanter som ska resa vidare med Saltsjöbanan, tvärbanan eller tunnelbana.

Teknisk anläggningar

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten samt ledningsnät för värme och el finns utbyggt i området, med anslutningspunkter i Sickla industriområde.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Exploateringen omfattar cirka 550 lägenheter samt 2500 kvm verksamhetslokaler till exempel kontor, handel, förskola med mera. För större delen av området möjliggörs för bostäder, centrum och kontor vilket kan påverka hur många bostäder som byggs.



Illustrationsplan (White Arkitekter 2016)

Den föreslagna bebyggelsen kan delas in i tre karaktärer:

-Mot Sickla industriväg bildas en tydlig stadsfront med högre bebyggelse om huvudsakligen sju våningar med översta våningsplanet indraget minst 1 meter. I och med vägens lutning bildas ett trappande uttryck. Bakom husen skapas kvarter men med uppbruten utformning med lägre byggnader mot söder för att ge bättre ljusförhållanden både till bostäder och gårdar. Gårdarna är upphöjda i olika grad med parkering under.

I entréplan tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel.

Sockelvåningen mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatumiljö.

-Längs det så kallade ”Svackanstråket” (lokalgatan som ansluter till Uddvägen) ansluter den nya bebyggelsen till de två äldre bevarade husen (Formalinfabriken och panncentralen) genom att utformas som solitärer. I entréplan mot parken tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel.

-I den inre delen av området klättrar bebyggelsen uppför höjden med en uppbruten form och större mellanrum mellan husen med fina utblickar. Dessa har en samlad gestaltning med sadeltak och exponerade gavlar. Vissa bostadsbyggnader har en smal remsa förgårdsmark vilket möjliggör planteringar och cykelparkerings framför och förstärker den mer uppbrutna småskaliga karaktären.

Allmänt om gestaltning inom hela planområdet

Till planhandlingarna hör ett gestaltningsprogram (White 2016-12-22)

Bebyggnelsen ska utföras med varierande gatufasader för byggnader med en vertikal indelning, så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera sammansatta hus.

Balkonger tillåts över lokalgrata med högst 1,5 meters utkragning från fasadliv och minst 3,5 meter ovan mark.

Fasader utförs med variation, till exempel tegel och puts. Mot gård bör inslag av trä finnas för att ge ett varmt inslag och ge bättre akustik. I övrigt ska ljusa färger eftersträvas mot gården.

Byggnader placeras med entréer mot gata och i huvudsak mot kvartersgräns.

Där de upphöjda socklarna för gårdarna blir högre än cirka 1-1,5 meter behöver bostadskomplement och liknande inrymmas med till exempel glasade fasader för att gaturummet inte ska upplevas som slutet, annars kan en terrassering av gården utföras. Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.

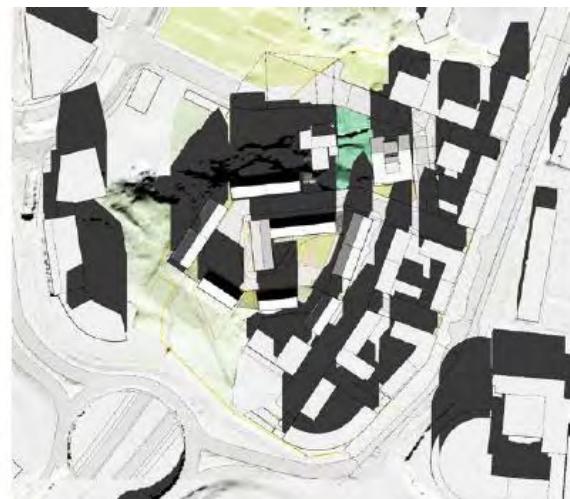
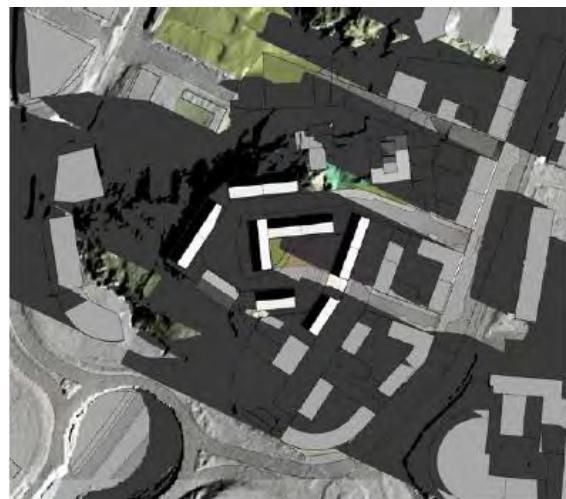


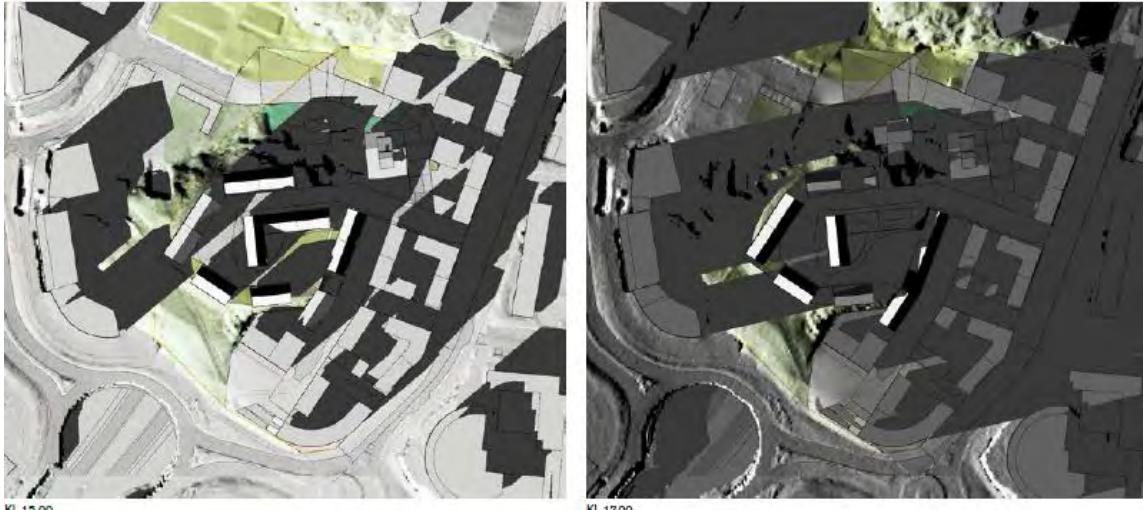
Modellbild från sydost (White Arkitekter 2016)



Modellbild från sydväst (White Arkitekter 2016)

Solstudier





Vinter- och sommarsolståndet 22 mars och 22 september (White Arkitekter 2016)

Mark och växtlighet

I sländerna kan träd sparas men en urgallring kommer ske. I parkmarken kan eventuellt vissa träd sparas efter en inventering och beroende på gestaltningsförslag. Försaget tar vara på platsens naturliga topografi. Sanering av området kommer att krävas i enlighet med utredning, vilken ska kompletteras inför granskningsskedet.

Lek och utevistelse

I norra delen av området föreslås ett mindre parkområde. I intilliggande byggnad kan café eller liknande med fördel inrymmas. Denna del ska i ett senare skede ingå i ett större sammanhang som stadsdelspark vilket även är utpekat i den fördjupade strukturplanen. Trafikverket äger merparten av den tänkta parken och Atrium Ljungberg AB äger marken som inkluderar byggnaden Fanny udde. Trafikverkets mark kommer som tidigast bli tillgänglig då Östlig förbindelse är färdigställd. Intill parken är förskola planerad. Avsikten är att förskolan också har nära till att nyttja parken. Ytan kommer att främst att gestaltas för lek och umgänge. Parken orienteras mot eftermiddagssolen och planeras med sittgradänger i öster. En utförligare beskrivning och illustration ska tas fram till granskningsskedet.

Inom kvarteren kommer möjlighet till närlék att finnas.

I södra delen av planområdet finns också parkmark. På grund av luftkvalitén ska området inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, men platsen ska gestaltas så att en positiv upplevelse uppnås både vid betraktande på håll och på plats. En mer detaljerad beskrivning ska tas fram inför granskningsskedet.

Konst

I det så kallade Svackanstråket och anslutande parkområde planeras för konst på allmän plats. Även i det södra området betecknat med park avses att utforma en gestaltning med konst som del i det. Dessa idéer ska utvecklas till granskningsskedet.



Kulturmiljö

Två byggnader behålls, Formalinfabriken utan större kulturhistoriskt värde, och panncentralen (inklusive skorsten) klass II. Konsthartsfabriken klass II, rivs. I panncentralen och nedre plan i Formalinfabriken ska förskola inrymmas. På övriga våningsplan ska bostäder eller verksamheter inrymmas, beroende på vad trafikbullret medger (för att klara bullerkraven kan endast större lägenheter inrymmas i byggnaden). För de bevarade byggnaderna sätts k och q. Panncentralen har en senare tillkommen tillbyggnad vilken kan rivas och ersättas av en för verksamheten mer funktionell del. Panncentralens skorsten kommer kräva åtgärder för att behållas då dess användning ändras. Detta ska beskrivas utförligare till granskningsskedet.

På Formalinfabriken planeras en mindre terrass på befintligt tak, vilken ska beskrivas utförligare till granskningsskedet.

Formalinfabriken och panncentralen kommer att förändras avseende fönster. Detta ska utredas och illustreras inför granskningsskedet.

Avfall

Avfallshantering sker utifrån principerna i den separata avfallsutredningen och dokumentet ”Avfallshantering i Nacka stad” som är en bilaga till den utvecklade strukturplanen.

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

Mat- och restavfall planeras att tas omhand i underjordsbehållare, av typen helt underjordiska behållare med endast inkast ovan mark, placerade på kvartersmark. Behållarna placeras så att tömning med kranbil kan ske, avstånd till bebyggelse, gator, cykelbanor och trottoarer beaktas.

Målsättningen är att boende ska ha högst 50 meter från port till behållare för mat- och restavfall.

Inom området föreslås så kallad mini-ÅVC för mottagning av alla avfallsfraktioner (men med begränsning avseende storlek) som uppstår i ett hushåll, inkluderat föremål för återbruk, förpackningar och tidningar. Målsättningen är att boende ska ha högst 500 meter till en mini-ÅVC inom Nacka stad. En mini-ÅVC inryms i bottenvåning på ett kvarter, behovet av yta är cirka 200 m².



Verksamheter kan behöva utrymmen för sin avfallshantering. Dessa utrymmen bör vara separerade från de boendes hantering och anpassas till verksamheternas behov. Se illustration för möjlig placering.

Service

Inom området finns många möjligheter att etablera verksamheter. I direkt anslutning ligger Sickla köpkvarter som erbjuder ett stort utbud av varor och tjänster. I samband med utbyggnad av Nacka stad kommer ytterligare ett stort antal verksamheter att tillkomma.

Buller

Riktlinjer

Området är kraftigt bullerutsatt från flera håll och från både vägtrafik och spårtrafik men även visst verksamhetsbuller.

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som fastställdes i mars 1997. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

Bostäderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför fönster (frifältsvärde).
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

I bygglov och projektering ska både lågfrekvent buller (från till exempel busstrafik) samt buller från verksamheter och yttre installationer (till exempel ventilation från restauranger och butiker) beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnadens stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Avseende verksamhetsbuller och yttre installationer ska bostäderna utformas så att:

- samtliga bostadsrum i en bostad får en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA dagtid (06.00-18.00), 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg, 40 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärdet)

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. Riktlinjer i planen är att klara Boverkets allmänna råd (2015:1) och Boverkets rapport 2015:8.

Utbyggnadsförslaget

Trafikbullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (*Structor 2016-11-11*). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande

byggnader. Samtliga bullerberäkningar utgår från trafikuppgifter som prognostiseras till år 2030.

Inom området är en förskola planerad. Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan målet är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 55 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid. Dock är trafikbullerutredningens beräkning baserad på trafiksiffror vid en förlängning av lokalgata till Uddvägen för biltrafik. Eftersom en sådan åtgärd ligger utanför planområdet får åtgärder utföras i samband med en eventuell förlängning. Utredningen ska revideras till granskningsskedet. Ljudnivåerna för bostads-/lokalvåningarna i Formalinfabriken överskrider riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid den östra och norra fasaden. Där behöver stora lägenheter planeras i halvt eller helt våningsplan så att minst hälften av boningsrummen vetter mot ljuddämpad sida. Bostäderna får gemensam uteplats på taket av byggnaden som uppfyller kraven. Alternativt inryms lokaler/kontor i byggnaden.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 35 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 62 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). Kvarteret närmast Järlarondellen kräver troligtvis bullerskärm mellan byggnaderna och 3% av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom till exempel lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida. För bebyggelsen på höjden behövs skärm eller byggnadsdel mellan minst två av byggnaderna mot Nackarondellen. För illustrationer med mera se trafikbullerutredning (Structor 2016-11-11) och miljöredovisning.

Verksamhetsbuller kan förekomma i delar av Nobelberget. Väster om området finns kontorsbyggnader och norr om området finns ett hotell. Därutöver kommer även verksamheter att finnas inom området.

Gator, trafik och parkering

Biltrafik

Med motorfordon nås området via två olika anslutningar från Sickla industriväg. Gatustrukturen inom planområdet består av ett lokalgatunät med varierande gatubredder mellan 13,5-15,5 meter. I körbanan samsas cykeltrafik med motortrafik, körbanans bredd är alltid minst 5,5 meter.

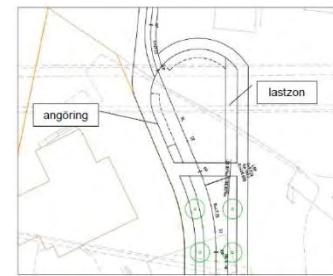
Eventuellt kan Svackanstråket komma att förlängas för biltrafik genom att ansluta till Uddvägen över fastigheten Sicklaön 83:3, vilken ägs av Trafikverket. Detta får avgöras då Trafikverket inte längre anser sig behöva rådighet över marken för utbyggnad av infrastruktur (t ex Östlig förbindelse).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik når området via de två lokalgatorna som ansluter från Sickla Industriväg eller den gång- och cykelkoppling som planeras tillskapas mellan Sickla

Industriväg och Uddvägen. Inom området hänvisas fotgängare till 3 meter breda trottoarer medan cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Möblering- och planteringszoner möjliggörs också i gatusektionen och kombineras i vissa fall med angöringsparkering och lastplatser. I slutet av återvändsgator anläggs vändplatser. Vändplatserna inom området är utformade för att 12 metersfordon ska kunna ta sig runt (typfordon LBn).

I slutet av Svackanstråket är vändplatsen utformad med utrymme för angöring till förskolorna som planeras i området. Utformningen innebär ett intrång i intilliggande fastighet som ägs av Trafikverket. Diskussioner med Trafikverket pågår om föreslagen lösning är möjlig.



Svackanstråket kommer att förlängas för gång- och cykeltrafik genom att ansluta till Uddvägen över fastigheten Sicklaön 83:3.

Där Svackanstråkets gång- och cykelväg möter lokalgata, föreslås en hastighetsäkrande åtgärd i form av en upphöjning av körbanan.

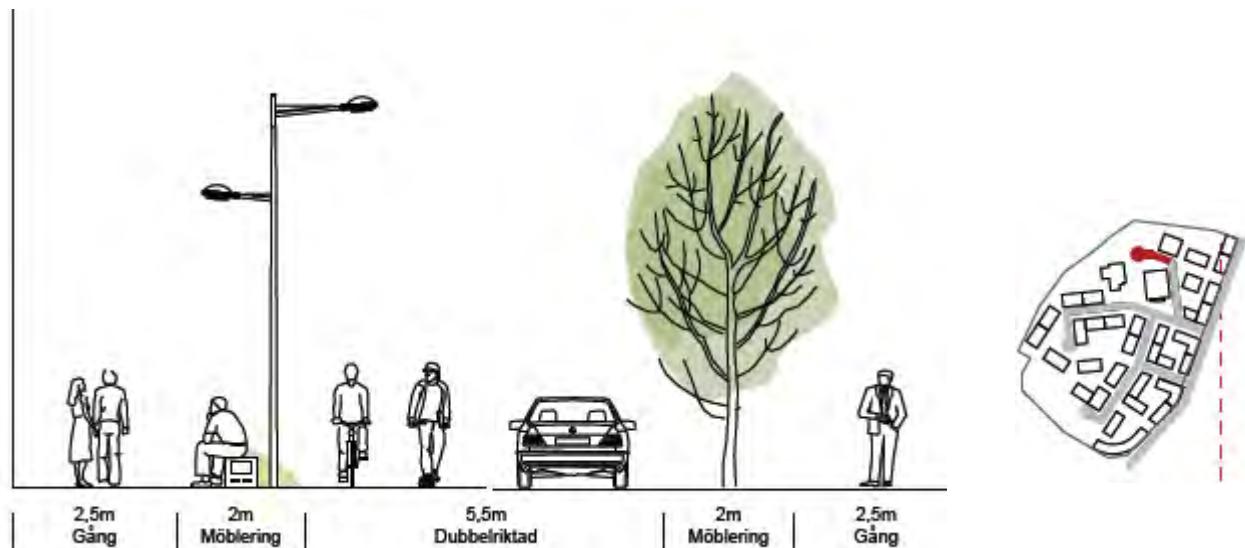
I söder planeras en gångstig respektive gång – och cykelanslutning som kopplar samman planområdet mot Järlaleden. De topografiska förutsättningarna möjliggör inte en tillgänglighetsanpassad gångväg till områdets högsta punkt. Se illustration.



Principsektion gatubredd 15,5 meter, lokalgata 1 (White Arkitekter)



Principsektion gatubredd 13,5 meter, lokalgata 2 (White Arkitekter)



Principsektion gatubredd 14,5 meter, lokalgata 3. Denna del ska utredas ytterligare inför granskningsskedet (White Arkitekter)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik kan nås längs Sickla industriväg och Järlaleden där busshållplatser finns.

Ytterligare kollektivtrafikslag finns vid Sickla station där bussar, Saltsjöbanan och Tvärbanan (hösten 2017) finns att tillgå. Tunnelbana till Sickla beräknas preliminärt vara färdigställd från år 2025. Boende och verksamma inom Nobelberget kommer att ha väldigt goda kollektivtrafikförutsättningar då Sickla station kommer bli en av kommunens viktigaste kollektivtrafikknytpunkter.

Parkering och angöring

Under pågående planarbete har Nacka kommunens gällande parkeringstal för bil varit 0,8 bilparkeringsplatser per liten lägenhet (1:or och 2:or) och 0,9 platser per stor lägenhet (3:or eller större) för område A som Nobelberget ingår i. Parkeringsplatserna har tänkts tillskapas i garage under de kvarter som ligger längs Sickla Industriväg. Parkeringsstalet för cykel har varit 2 platser per lägenhet.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer för boendeparkering och cykelparkering (antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28). Det nya parkeringstalet för boendeparkering är dynamiskt och flexibelt och fås fram genom en beräkningsmodell. Inför granskningsskedet kommer parkeringstalen för bil ändras och följa kommunens nya modell för beräkning av parkeringsbehov. Den nya modellen innebär även att parkeringstalen kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs.

Det nya parkeringstalet för cykel till bostäder är 1 cykelparkeringsplats per lägenhet + 1 cykelparkering per sovrum. Cykelparkeringsarna ska vara av god kvalité, cykelrum ska vara lätt nåbara med 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.

Behov av parkeringsplatser för förskolornas personal är 0,2 bilparkeringsplatser per personal. För behovet av hämta- och lämnaplatser för föräldrarna ska detta bedömas utifrån förskolornas förutsättningar. Placering och behov av parkeringsplatser till förskolorna kommer att studeras vidare inför granskningsskedet.

Cykelparkerings till förskolor ska enligt Nacka kommunens riktlinjer vara 0,4 cykelparkeringsplatser per elev (vilket inkluderar cykelparkering för personal).

Angöring till lokaler och plats för sophämtning sköts från lokalgatorna samt från lastzoner längs Sickla Industriväg.

Sickla Industriväg

Sickla Industriväg ingår inte i planområdet men vägen planeras förändras och få en mer stadsmässig karaktär. Gående och cyklister kommer få mer yta och möbleringszon med trädplantering planeras på båda sidorna om körbanan. Det planeras även för angöringsytor på gatans västra sida som möjliggör leveranser till lokaler i kvarterens bottenvägg. Den södra av Sickla industrivägs två busshållplatser planeras utgå. Projektering av gatan pågår och kommer behöva samordnas med planerna för Nobelberget.

Saltsjöbanan

Det pågår planarbete vars syfte är att Saltsjöbanan ska kunna höjas upp vid Nacka station för att kunna minska Saltsjöbanans barriäreffekt. Två kopplingar planeras under

Saltsjöbanan, en för bara gående och cyklister vid Simbagatan och en för motorfordon, fotgängare och cyklister där Planiavägen kopplas samman med Värmdövägen. Den nya kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen innebär att Sickla Industriväg avlastas från motortrafik.

Tunnelbanan

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan helt under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Tunnelbanan planläggs genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot en gällande detaljplan vidtas dock följande åtgärder i denna plan för att inte omöjliggöra kommande tunnelbaneutbyggnad:

- Användningen T₁, Tunnelbana i tunnel, används på plankartan
- Lägsta schaktdjup begränsas med en bestämmelse till -15 meter över nollplanet (RH2000).

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är kuperad vilket leder till att vissa lokalgator får lutningar upp till 8%, lokalgata till den högre delen av området samt ”Svackanvägen” får lokalt sämre tillgänglighet än övriga gator i området. Gatunätet sammanbinds med trapplösningar där större nivåskillnader förekommer.

Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra gata via innergård eller garage och hiss kommer vara möjligt. Parkering för rörelsehindrade ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till park inom området kommer att vara möjlig.

Tekniska anläggningar

Området avses att anslutas till fjärrvärmennätet samt kommunalt vatten och avlopp.

Område för ett eventuellt ayluftningstorn för väg 222 ska ha en höjd på minst 5 meter ovan närliggande bebyggelse. Utifrån detta anger planbestämmelsen en lägsta tillåtna totalhöjd.

Planerad bebyggelse ligger cirka 18-20 meter från tornets möjliga placering.

Plats för en nätstation är planerad centralt i området vid panncentralen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Golder, 2016-11-21).

Dagvattnet från området avrinner mot två håll. Det ena, vilket är merparten av vattnet, via Sickla kanal och Sicklasjön till Hammarby sjö. Det andra troligen via Uddvägen till Svindersviken.

Planförslaget med förslag på fördöjning och rening av dagvattnet innebär att avledning av dagvatten till Hammarby sjö (Strömmen) kommer att minska. Vidare kommer andelen hårdgjorda ytor att reduceras i jämförelse med nuvarande situation. Detta talar för att även områdets föroreningsbelastning på Hammarby sjö kommer att minska eftersom en ökad fastläggning av dagvattenföroreningar sker inom planområdet.

Markföroringar

Ytterligare markmiljötekniska undersökningar och utredningar behövs över hela fastigheten till detaljplanens granskningsskede. Även den kvicksilverförorenade betongkasunen i Nobelsvackan ska mätas in för exakt läge. Vissa byggnader som sparas kan vara förurenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem. Sanering av området samt undersökning av byggnader ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten Nacka kommun.

En generell administrativ planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan bygglov ges.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektets hållbarhetsmål är följande:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Park och ett antal verksamhetslokaler i ett centralt läge främjar möten. Bebyggelsen är dock homogen då inga hyreslägenheter föreslås. Lägenheter kommer variera i storlekar.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Pancentralen och formalinfabriken bevaras.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

Grönytefaktor

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i exploateringsavtalet. Hur grönytefaktorn kommer hanteras inom planområdet kommer att utredas till granskningsskedet.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser och trygghet

Från att ha varit ett delvis inhägnat verksamhetsområde utan aktivitet kvällar, helger och nächter, så skapas en stadsdel som befolkas med boende, förbipasserande och aktiviteter under större delen av dygnet.

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala aspekter är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar

social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många mäniskor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Bostäderna kommer med stor sannolikhet upplåtas med fri upplåtelseform vilket kan innebära en begränsning avseende en blandning av olika boendekategorier. Ett gruppboende om 6 lägenheter planeras att inrymmas inom området.

Rekreation

Då området tidigare varit privat och delvis inhägnat, kommer situationen avsevärt förbättras avseende parkområde, utblickar och nya gång- och cykelvägar genom området.

Trafik och tillgänglighet

Den trafikanalys som gjorts för planförslaget (se PM Trafikanalys Nobelberget) visar att den trafik som området förväntas alstra när det är färdigt inte kommer innehålla några belastningsproblem i korsningarna där lokalgatorna ansluter mot Sickla Industriväg. Den största belastningen och risk för köbildungen bedöms uppstå på Sickla Industriväg mot Atlasrondellen. Belastningsgraden bedöms där hamna på omkring 0,8 vid maxtimme vilket är högt men kan anses som acceptabelt för en cirkulationsplats i tätort.

Den nya gång- och cykelvägen som ska koppla ihop Sickla industriväg och Uddvägen, kommer troligen locka fler gående och cyklister genom området då det blir en tydligare koppling mellan Sickla och Hammarby Sjöstad.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsbidrag från exploateringen. 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 attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Det är positivt att Formalinfabriken och panncentralen med dess skorsten bevaras. Konsthartsfabriken hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnadens nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla. Rivningen av byggnaden påverkar den kulturhistoriskt intressanta industrimiljön negativt liksom den

industrihistoriska kopplingen mellan Nobelberget och Sickla industriområde, nuvarande Sickla köpkvarter.

Landskapsbilden förändras från flera väderstreck. Framförallt genom att höjden i området bebyggs med hus i huvudsak 5-7 våningar.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp och kväveoxid i området. Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora halftöränderingar där människor vistas jämfört med nollalternativet och i stora delar av planområdet förbättras luftkvalitén något

Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras år 2030, för årsmedelvärde, $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och dygnsmittelvärde, $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. För kväveoxid klaras MKN för årsmedelvärde, $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, dygnsmittelvärde, $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och timmedelvärde, $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De högsta PM10- och kvävedioxihalterna uppkommer vid Hammarbyrondellen och Järlaleden. För PM10 riskerar årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids. För kvävedioxid riskerar dygnsnormen riskerar att överskridas

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden bör tilluftens tas in via taknivå eller via fasader som vetter bort från trafiken.

Vid byggnation av avluftringstorn behöver detta vara minst fem meter högre än planerade bostadshus. Under dessa förutsättningar beräknas att gällande gränsvärden underskrids för PM10 och NO₂ både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget.

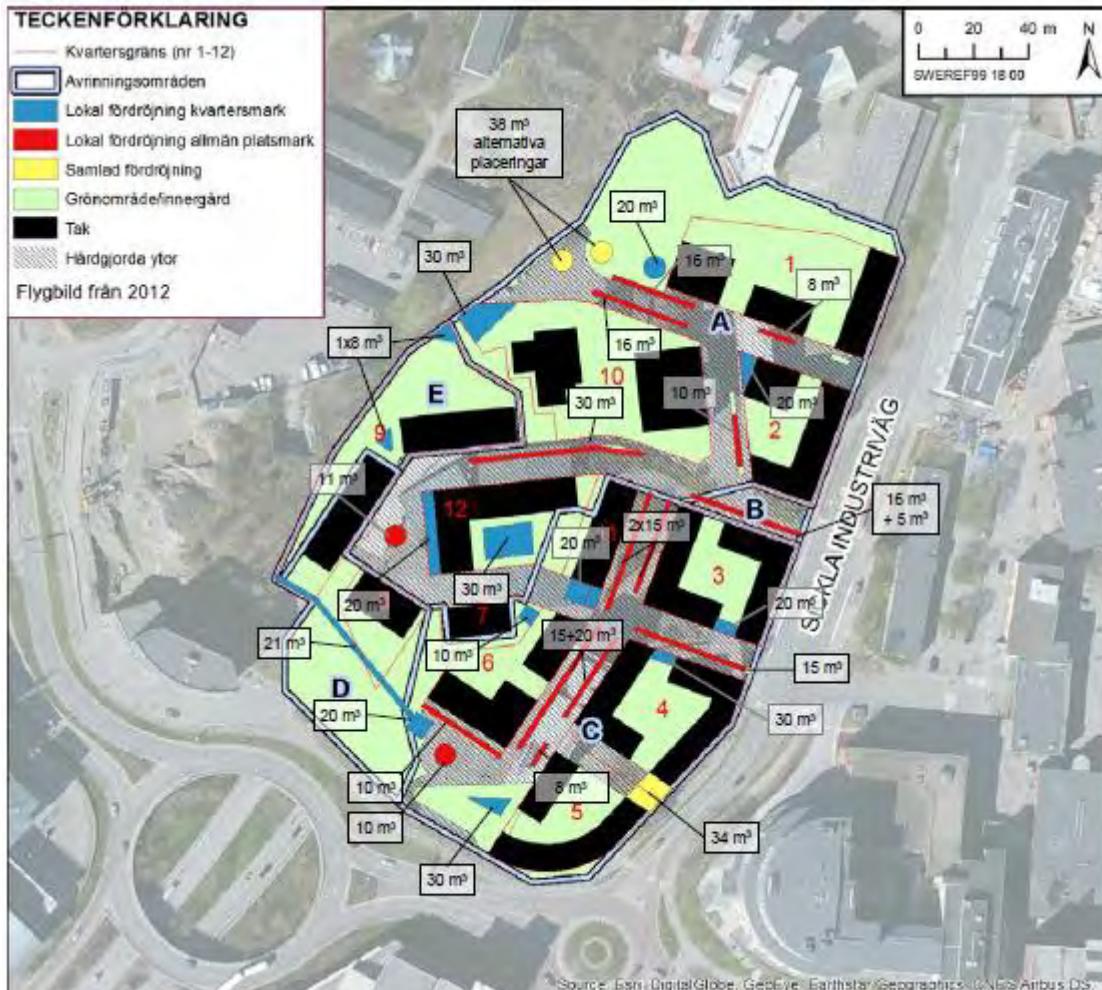
Sicklasjön är en preliminär vattenförekomst som avrinner till Hammarby sjö. Hammarby sjö och Svindersviken ingår i Strömmens ytvattenförekomst för vilken nya miljökvalitetsnormer finns föreslagna.

Dagvattenutredning och planhandlingar ska kompletteras till granskningsskedet för att visa hur föreslagen är möjliga att genomföra. Detta för att visa att planen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormer i vattenförekomsten kommer att överskridas.

Dagvatten

Den utjämningsvolym som skapas på grund av det ökade flödet måste fördröjas/infiltreras till dagens nivå på kvartersmark innan anslutning sker till det allmänna ledningsnätet.

Föreslagna dagvattenåtgärder enligt illustration nedan är möjligt att genomföra inom ramen för föreslagen bebyggelse. Därutöver ska dagvattenfördröjande beväxta tak anordnas till minst 30% på kvarteren mot Sickla industriväg. Om innergårdarna i dessa kvarter hårdgörs i högre grad än som varit beräkningsgrundande ska det kompenseras med beväxta tak i motsvarande utsträckning. På allmän platsmark anordnas i huvudsak växtbäddar, skelettjordar/fördröjningsmagasin.



Förslag på placering av fördjöningsmagasin och erforderliga magasinvolymer. (Dagvattenutredning, Golder)

Exakta dagvattenlösningar kan avgöras först när det är känt hur föroreningssituationen ser ut på hela fastigheten. Om marken inte saneras finns en risk att infiltration av dagvatten inte är lämpligt på grund av spridning av föroreningar i marken. Detta ska utredas inför granskningsskedet.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den mark som exploateras ligger på en före detta industrifastighet och är redan i anspråktagen.

Området får en mycket god tillgänglighet till lokal service och tät kollektivtrafik. Såväl Saltsjöbanan, bussar och Tvärbanan finns inom en radie på 400 meter från Nobelberget. Med avseende på möjligheten att resa kollektivt, istället för med egen bil, kan planförslaget innebära en mindre påverkan på klimatet. Detta är i jämförelse med andra bostadsområden som byggs och planeras inom Nacka kommun.

Dagvattenutredningen anger ett antal åtgärder med bland annat gröna tak, fördröjningsmagasin, beläggning med natur- eller betongsten med genomsläppliga fogar alternativt permeabel beläggning, trädplanteringar med skelettjord samt gröna innergårdar med så låg hårdgörandesteg som möjligt där dagvatten fördröjs. Om dagvattenhanteringen utförs enligt förslagen finns en möjlighet att dessa åtgärder kan bidra till att minska risken för att urbana värmeöar uppstår under varma perioder.

Flerbostadshus är generellt bättre ur energisynpunkt, då det krävs mindre energi för uppvärmning än för småhus. Byggnaderna ska anslutas till befintligt fjärrvärmennät. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	3:a kvartalet 2017
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. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras av Nacka Vatten och Avfall AB efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

Ansvarsfördelning

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

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det kommunala VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten i Nacka kommun.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

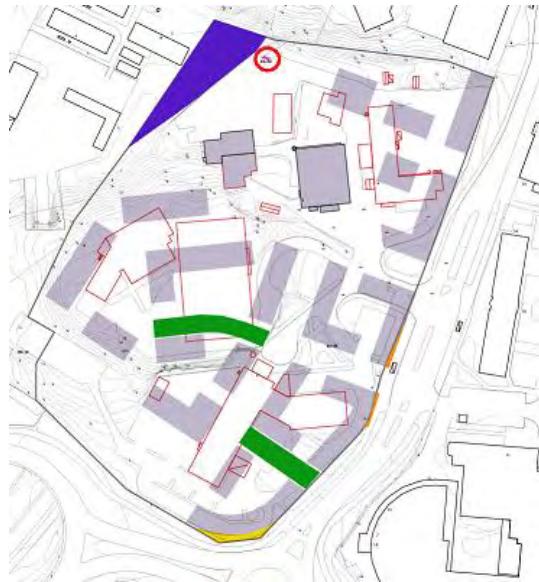
Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Nobelberget kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, grönytfaktor med mera kommer hanteras i avtalet. I avtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Servitutsavtal mellan kommunen och Trafikverket gällande gång- och cykelväg över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 måste tecknas före planens antagande.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser vid Sickla industriväg. Del av fastigheten Sicklaön 40:12 (gatumark) överförs till Sicklaön 83:33 (kvartersmark), enligt orange markering. Därutöver överförs del av fastigheten Sicklaön 83:33 till Sicklaön 40:12, enligt gul markering. Del av fastigheten Sicklaön 83:3 (kvartersmark) överförs dels till Sicklaön 83:33 (kvartersmark för förskola) dels till Sicklaön 40:12 (lokalgata och park).

Fastigheten Sicklaön 83:29 (4 kvm) ligger vid en ledningsrätt i norra delen av området i föreslagen park (röd ring).



Park och lokalgator inom området kommer vara kommunala och ingå i fastigheten Sicklaön 40:12. Även område för teknisk anläggning (transformatorstation) övergår i kommunal ägo.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation (grön markering) och parkering i garage under gårdar och byggnader. Explotören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Fastigheten Sicklaön 83:33 belastas av ett antal avtalsservitut för ledningar med mera. Detta ska utredas mer till granskningsskedet.

Ett servitutsavtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att garantera en koppling för gång och cykel över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3. Avtalet kan skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Kommunen ansvarar för framtagandet av servitutsavtalet samt att avtalet inlämnas till inskrivningsmyndigheten.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar

Gatorna inom planområdet kommer ligga på allmän platsmark. Det kommunala gatunätet ska försörja samtliga bostäder och verksamheter i Nobelberget.

Sanering

I samband med utbyggnaden av området ska utförligare undersökningar och sanering av området ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark anges på plankartan.

Park

I Nobelsvackan föreslås en allmän park och lekplats anläggas. Den ska byggas ut i samband med övrig utbyggnad i Nobelberget. Inom kvartersmark kommer lek, grönområden och andra öppna ytor anordnas. Även i området södra del ska park anläggas. Denna ska dock inte utformas för stadigvarande vistelse på grund av luftföroreningar.

Parkeringsgarage

Parkeringsgarage sker i parkeringsgarage under vissa gårdar och byggnader samt som gatuparkeringsgarage.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och spillvattennätet ska byggas ut i området från befintliga anslutningspunkter i Sickla industriväg. Ledningarna ska läggas i de allmänna gatorna i området och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvartersmark. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och inkoppling.

Dagvattenhantering

Även i utbyggnadsskedet måste dagvattenhanteringen fungera. Denna i tiden begränsade hantering behöver också redovisas i dagvattenutredningen eller senast i samband med projektering av området. Om det blir omfattande sprängningar kan det bli aktuellt att rena dagvattnet innan det släpps ut i recipient.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därför viktigt att uppställningsplatser för sopbil anordnas på strategiska platser.

Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploaterören ska exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploaterören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. 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.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med Nacka Vatten och Avfall AB VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av VA-verksamhetsområdet finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används.

Markinlösen

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrätningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Bygglovsavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

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

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Caroline Cederholm	projektledare	exploateringsenheten
Alexander Erikson	planarkitekt	planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare	trafikenheten
Mats Ericsson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB
Per Johnsson	projekteringsingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Erika Västberg	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Alice Ahoniemi	miljöhandläggare	miljöenheten
Sofia Sjölinder	bullerexpert	miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	park & fritid
Niclas Olofsson	projekteringsledare	vägenheten
Kristina Nilsson	förätningslantmätare	lantmäterienheten
Elise Ljung	bygglovhåndläggare	bygglovenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Helena Joseph	kommunikatör	kommunikation

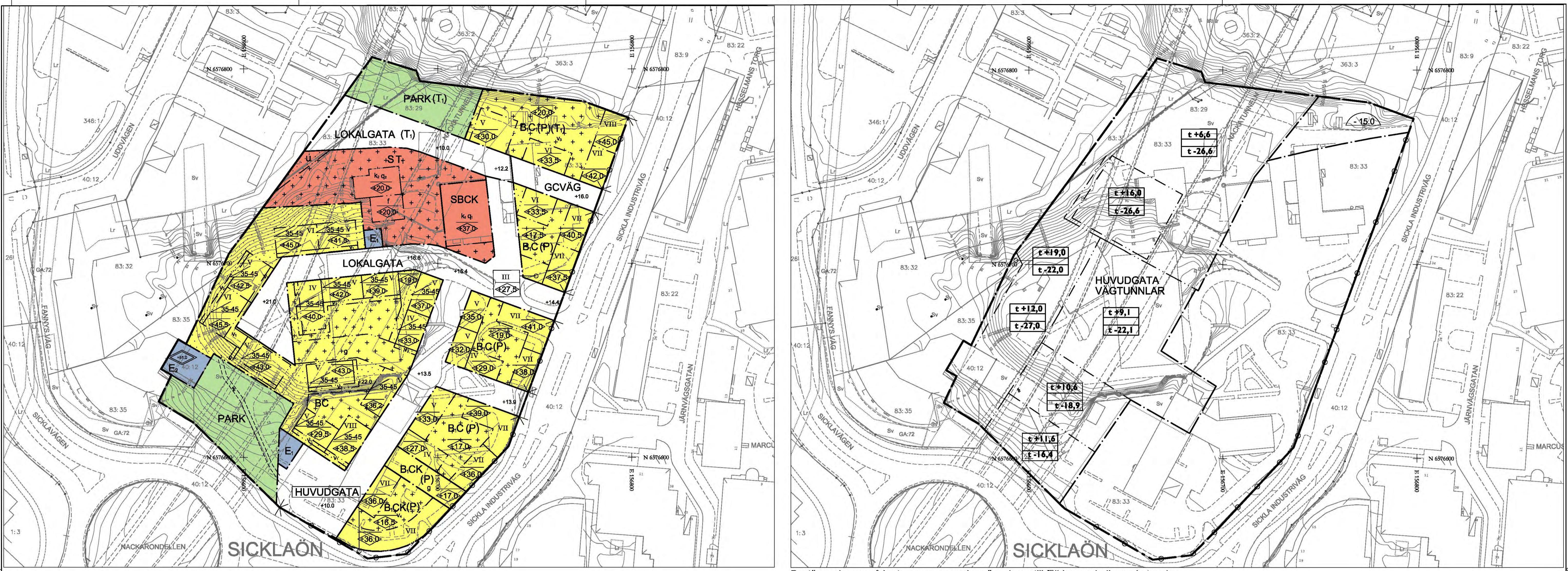
Övriga:

Håkan Hyllengren	projektledare/fastighetsägare ALAB
Anna Öhlin	arkitekt White Arkitekter AB
Linnéa Olofsson	planeringsarkitekt Landskapslaget AB

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erikson
Planarkitekt



Bestämmelserna på kartan ovan anger begränsningar till följd av underliggande tunnlar.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillaten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTNEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- PARK
- GCVÄG

Kvartersmark

- BC**: Bostäder och centrum.
Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- BC₁**: Bostäder och centrum.
Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot park.
- BCK**: Bostäder, Centrum och kontor. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- BC**: Bostäder och centrum.
- E₁**: Elhämtstation
- E₂**: Avluftningstorn
- S**: Förskola
- SBCK**: Förskola, skola, centrum och kontor.
- (T)**: Tunnelbana i tunnel
- (P)**: Parkeringsunder mark/upp höjd gård.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får endast förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.
Högst två komplementbyggnader per bostadsgräns med högst sammantaget byggnadsarea på 20 kvm och högst 4 meters nöckhöjd.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart

- █ → Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nöckhöjd i meter över nollplanet
- Lägsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Minsta resp. största taklutning i grader
- Högst antal våningar.
Balkong får anordnas med en minsta frihöjd på 3,5 meter.
- Balkong får anordnas
- Oversta våningen dras in minst 1,5 meter.
- Byggnadsgaveln mot Sicklaön 363:3 utformas så att motbyggnad möjliggörs.
- Bullerskärm som är inräknat minst 1,5 meter mot gårdsrör får anordnas.

- Byggnadsteknik**
- Lägsta schaktning/nivå i meter över nollplanet
- Mellan angivna höjder (i meter) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras genom schaktning eller annat ingrepp. Avsteg kan medges om utredning visar att skador på undermarksanläggning ej sker eller att detta uppfylls med byggnadsteknik.

- Entrér ska placeras mot huvud- och lokalgata.
- Balkonger får ej kraga ut över Sickla industriväg men får kraga ut högst 1,0 meter från fasadlinje över allmän plats med en minsta frihöjd på 3,5 meter.

-Burspråk får kraga ut högst 1,0 meter med en minsta frihöjd på 3,5 meter.

-Utkragande balkonger över allmän plats får inte glasas in.

-Sotterrängsvåning räknas som våning.

-Entrér ska placeras mot huvud- och lokalgata.

-Oversta våningen mot Sickla industriväg och Järkarondellen ska dras in minst 1,0 meter.

-Balkonger får ej kraga ut från fasadlinje över Sickla industriväg men får kraga ut högst 1,5 meter från fasadlinje över allmän plats med en minsta frihöjd på 3,5 meter.

-Balkonger får kraga ut över allmän plats högst 1,0 meter med en minsta frihöjd på 3,5 meter.

-Balkonger mot allmän plats får inte glasas in förutom i den omfattning som där krävs för att uppnå ritvärdens avseende buller.

-Bebyggelsen ska utformas med varierande gatusträder, så att varje kvartersida upplevs bestå av flera samsatta hus.

-Sockelvåning mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 m. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatunivå.

-Om prefabricerade byggnadsdelar med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.

-Där byggnätten är placerad mot allmän plats ska byggnad placeras mot kvartersgräns.

-Ljusa färger med träinslag ska förträdesvis användas mot gårdsrör.

VÄRDUFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

Byggnaden får inte rivas

- Byggnad (inkluderat skorsten) får inte rivas. Särskilt värdefull byggnad vars huvudkaraktär från 1940/50-talet skall bevaras, därtill skorstenen av rund konisk typ med kopparförband, stående på kvadratisk bas.

STÖRNINGSSKYDD

- Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att
 - om dyngekvivalent ljudnivå utanför boningsrum överskrider 55 dB ska minst hälften av boningsrummen i varje av dessa lägenheter få högst 55 dB
 - trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB ekivalent och 45 dB maximal ljudnivå
- Om prefabricerade byggnadsdelar med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Där byggnätten är placerad mot allmän plats ska byggnad placeras mot kvartersgräns.
- det i anslutning till bostäderna ska finnas en utplats, enskild eller gemensam, med högst 55 dB dyngekvivalent och 70 dB maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

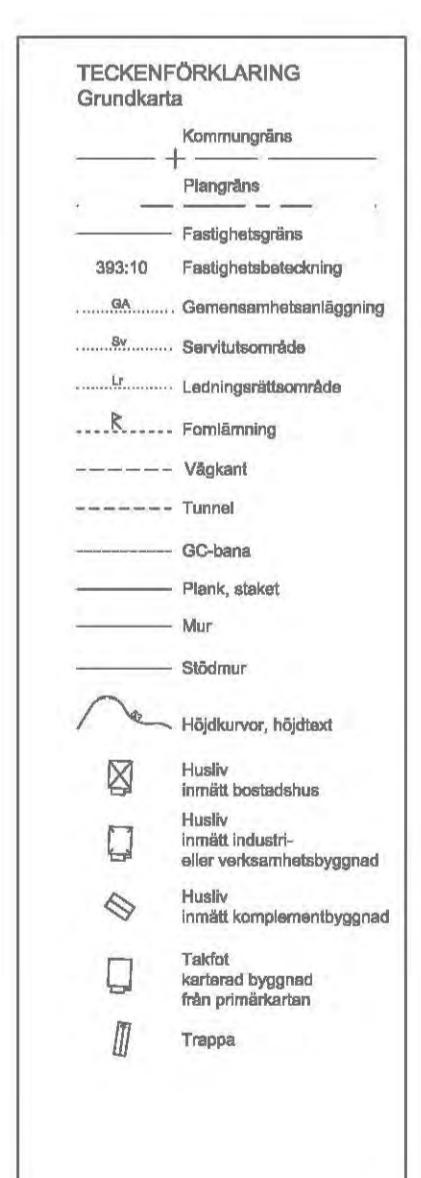
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglow ska inte ges förrän tillsynmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markförföringar. (PBL 4 kap 25§)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

----- stig



SAMRÅDHANDLING

UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10)

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29,
del av 40:12 och 83:3,
Nobelberget, på Sicklaön
Nacka Kommun
Normalt planförande
Planenheten i december 2016

Nina Åman

Planchef

Alexander Erikson

Planarkitekt

Till planen hör:
Plan- och
genomförandebeschreibung
Fastighetsförteckning
Gestaltningsprogram

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

KFKS 2009/574-214

Projektnr. 9216

Grundkarta över Sicklaön 83:33, Nobelberget
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdssystem RH2000
Uppdaterad datum: 2016-07-05
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50m



2017-03-08

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/726

Kommunstyrelsen

Justerad tomträtsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1, Brostugan, Gamla Brovägen 50 i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå överenskommelse med tomträttshavaren till fastigheten Björknäs 41:1 i Saltsjö-Boo, Klintens båtklubb org. nr. 802405-8623, om att av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 289 fastställd årlig avgäld sänks från 17 000 kronor per år till 12 500 kronor per år, att gälla från och med den 1 januari 2018 och under kommande tioårsperiod.

Sammanfattning

Fastigheten Björknäs 41:1, är uppläten med tomträtt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är den 31 december 2017. Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016 att fastställa en ny avgäld på 17 000 kronor per år. Dock har tomträttshavaren efter kommunfullmäktiges beslut och efter av kommunen ingiven stämning till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt inkommit med underlag som påvisar skäl för en avgäldssänkning. Därmed föreslås avgälden sänkas från 17 000 kronor per år till 12 500 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2018 och under kommande tioårsperiod.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 41:1 är belägen vid Gamla Brovägen 50 i Saltsjö-Boo och är sedan den 1 januari 1998 uppläten med tomträtt till Klintens båtklubb. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 6 000 kronor per år.

Den 14 november 2016 beslutade kommunfullmäktige, mot bakgrund av enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse, att fastställa den årliga avgälden till 17 000 kronor per



är att gälla från och med den 1 januari 2018 och under kommande tioårsperiod. Eftersom parterna inte kunde träffa överenskommelse om den nya avgälden innan den 31 december 2016 var kommunen dock tvungen att ge in en stämningsansökan till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, vilket gjordes i handling daterad den 20 december 2016. Innan ärendet gick upp för beslut i kommunfullmäktige hade tomträttshavaren inte framfört några synpunkter på av enheten för fastighetsutvecklings förslag på avgäldsnivå. Efter att stämningsansökan givits in till domstolen har det inkommit synpunkter och underlag från tomträttshavaren som visar på skäl att sänka avgäldsunderlaget, det vill säga marknadsvärdet.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomrätsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som är för närvarande 3,00 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsanalys utgick från småhustomter av typen fritidshus. Analysen med hänsyn till areal och belägenhet ledde till en utgångspunkt om 3 669 kr per kvm. Med en areal om 185 kvm ger detta ett pris om cirka 750 000 kr vilket leder till en avgäld om 22 400 kr. Ett schablonavdrag har använts om 25 % med hänsyn till Båtklubbens natur såsom ideell förening vilket inför kommunfullmäktiges beslut den 14 november 2016 lett till en föreslagen tomrätsavgäld om 17 000 kr. Utöver detta måste det vid en värdering tas i beaktande att tomrädden via tomrätsavtalet är knuten till byggnaden Brostugan på fastigheten på ett sådant sätt som innebär att tomträttshavaren åläggs skyldigheter att underhålla och investera i byggnaden i och med dess kulturvärde. Denna skyldighet medför en kostnad som måste beaktas vid bedömning av marknadsvärdet, eftersom sådan mark bedöms ha ett lägre marknadsvärde. En ny föreslagen avgäld har därmed beräknats till 12 500 kr per år vilket tomträttshavaren accepterat.

Ekonomiska konsekvenser

I förhållande till kommunfullmäktiges beslut av den 14 november 2016 innebär ett beslut i enlighet med förslaget en minskad intäkt till kommunen om 4 500 kronor per år för de kommande tio åren, det vill säga totalt 45 000 kronor. I förhållande till nuvarande avgäld om 6 000 kronor per år innebär det dock en ökad intäkt om 6 500 kronor per år, det vill säga totalt 65 000 kronor för avgäldsperioden. Ett beslut enligt förslaget innebär även att kommunen och tomträttshavaren kan ingå förlikning i pågående domstolsmål om fastställande av avgäld.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.



Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling



Bilaga 1

Karta





2017-03-13

TJÄNSTESKRIVELSE
 KFKS 2017/184

 Kommunstyrelsens
 stadsutvecklingsutskott

Nyproduktion förskola vid Galärvägen 15 med provisorisk GC-väg

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet nybyggnation av förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen 15 med provisorisk gång- och cykelväg i sydöstra Boo, investeringsprojekt 98000013, med en investeringsram om 72 000 000 kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 24 september 2013, § 187, att bevilja investeringsmedel om 72 000 000 kronor för byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen 15 med provisorisk gång- och cykelväg i sydöstra Boo. En ambition med förskoleprojektet var att bygga Nackas första miljöbyggnad med nivå silver. Denna ambition uppfylldes och byggnaden är idag certifierad av Sweden Green Building Council, Inflyttnings skedde till höstterminen 2016. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 74 700 000 kronor, vilket ger en slutkostnad som ligger 2 700 000 kronor över beviljad investeringsram. Att projektet inte lyckats hålla budget beror på att byggprocessen avbröts vid två tillfällen pga. den opinion som lokalt fanns mot byggnationen av förskolan. Med färdigställandet av förskolan har det skapats 60 nya förskoleplatser i Sydvästra Boo.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 24 september 2013, § 187, att bevilja investeringsmedel om 72 000 000 kronor för byggnation av en ny förskola med åtta avdelningar vid Galärvägen 15 med provisorisk gång- och cykelväg i sydöstra Boo. Medlen togs i anspråk från huvudprojekt 980000013, beslutad av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188.



Projektet handlades upp med samarbetsformen partnering. Nacka kommun erhöll åtta anbud där Skanska kontrakterades som generalentreprenör i april 2014. Produktionen startade i februari 2015 och projektet slutbesiktigades i juni 2016 med omgående inflytning.

Utöver att bygga en förskola på åtta avdelningar med tillagningskök och tillhörande utedmiljö anlades även en provisorisk gång- och cykelväg från Boo gårds skola till den nya förskolan. En ambition i projektet var att bygga en förskola med högt ställda miljökrav. Det beslutades att förskolan skulle uppfylla kraven för miljöbyggnad silver och certifieras i samband med färdigställandet. Projektet uppfyllde denna ambition och förskolan är idag Nacka kommuns första certifierade miljöbyggnad.

Projektet drabbades under projekteringsfasen av ett stopp då opinionen i närområdet var emot att förskolan överhuvudtaget skulle byggas på utsedd plats. Detta medförde förflyttning medborgardialog innan projekteringen sedan kunde återupptas, vilket skedde efter drygt två månaders uppehåll. När bygglovet sedan erhölls i december 2014 överklagades det av näroboende till länsstyrelsen varpå den planerade byggstarten blev försenad med cirka två månader. Dessa bågge avbrott har åsamkat projektet merkostnader som det inte fanns täckning för i investeringsramen. Eftersom Nacka kommun handlat upp Skanska med ett partneringavtal hade vi en gemensam målbild för projektet. Detta bidrog till att Nacka kommun och Skanska tillsammans kunde parera dessa försvårande omständigheter utan att riskera hela projektet.

Projektbeskrivning nybyggnation Boo gårds förskola

Entreprenadform:	Totalentreprenad med partneringavtal
Generalentreprenör:	Skanska
Projektledare:	Pierre Fällström enheten för fastighetsutveckling
Starttidpunkt (produktion):	2015-02-09
Slutbesiktning:	2016-06-30
Inflytning:	2016-08-01

Ekonomi

Beslutad ram:	72 000 000 kronor
Slutkostnad:	74 700 000 kronor

Finansiering

Slutlig hyresintäkt:	2 764 000 kr/år (2017 års hyresnivå)
Överskjutande kostnad:	2 700 000 kr, 3,75% över beslutad ram
Avskrivningstid:	Enligt fastställd komponentavskrivning
Internränta:	2,5%
Maxhyra 2017:	2 100 kr/m ²



Ekonomiska konsekvenser

Investeringen ger en hyresintäkt om 2 764 000 kr/år utifrån 2017 års maxhyra på 2 100 kr/m². Detta ger i sin tur ett slutligt underskott för kommunstyrelsen/lokalenheten om 469 000 kr/år. Projektet slutredovisas till en slutkostnad på 74 700 000 kronor utifrån en investeringsram på 72 000 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Byggnationen av förskolan har inneburit att 160 barn nu kan erbjudas plats på den nya förskolan. Det är ett tillskott med 60 nya förskoleplatser i sydvästra Boo. Boo gårds förskola hade tidigare fem avdelningar när man delade lokaler med Boo gårds skola.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Pierre Fällström
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ombyggnad kök och matsal på Myrsjöskolan

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet ombyggnation av Myrsjöskolans kök och matsal, investeringsprojekt 900000260, med en investeringsram om 15 500 000 kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 17 mars 2015, § 53, att bevilja investeringsmedel om 15 500 000 kronor för ombyggnation av Myrsjöskolans kök och matsal. Medlen togs i anspråk från huvudprojekt köks- och matsalsombyggnader, beslutad av kommunfullmäktige den 16 juni 2014 § 124.

Myrsjöskolan har det senaste åren kraftigt ökat sitt elevantal. Köket med matsal behövde byggas om för att klara av dagens behov på cirka 1 400 portioner. I projektet har även ytskikten i matsalen renoverats, ny serveringslösning och kållsortering. Det renoverade köket togs i bruk i januari 2016. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 16 000 000 kronor, vilket ger en slutkostnad som ligger 500 000 kronor över beviljad investeringsram. Att projektet inte lyckats hålla budget beror på att kostnaderna för catering av skolmat från Nacka Gymnasium inkl. transporter och engångsmaterial blev högre än vad enheten hade kalkylerat med.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 17 mars 2015, § 53, att bevilja investeringsmedel om 15 500 000 kronor för ombyggnation av Myrsjöskolans kök och matsal inklusive ny lösning för kållsortering. Medlen togs i anspråk från huvudprojekt köks- och matsalsombyggnader, beslutad av kommunfullmäktige den 16 juni 2014 § 124.



Projektet handlades upp som en totalentreprenad med förnyad konkurrensutsättning utifrån Nacka kommunens ramavtal för byggentreprenader. Kommunen erhöll tre anbud där TL Bygg AB kontrakterades som generalentreprenör i maj 2015. Produktionen startade under sommaren 2015 och projektet slutbesiktigades i december 2015.

Myrsjöskolan har det senaste åren kraftigt ökat sitt elevantal. Köket med matsal behövde byggas om för att klara av dagens behov på cirka 1 400 portioner. Köket var byggt 1973 och dimensionerat för cirka 800 portioner. Större delen av ytskikten var original och köksmaskinerna av varierande kvalité. Dagens krav att kunna servera både specialkost och erbjuda vegetariska alternativ var något som köket inte kunde hantera. I projektet har även ytskikten i matsalen renoverats, ny serveringslösning och källsortering har ingått. Genom denna investering ges kökspersonalen bättre förutsättningar att tillaga skolmaten från grunden på ett varierande och kvalitativt sätt. När den nya låg- och mellanstadieskolan står klar 2018 kommer skolan disponera två matsalar. Köket kommer då leverera mat till serveringsköket i den nya skolbyggnaden. Det renoverade köket togs i bruk i januari 2016. Projektet är slutfört och slukostnaden uppgår till 16 000 000 kronor, vilket ger en slukostnad som ligger 500 000 kronor över beviljad investeringsram. Att projektet inte lyckats hålla budget beror på att kostnaderna för catering av skolmat från Nacka Gymnasium inkl. transporter och engångsmaterial blev högre än vad vi hade kalkylerat med.

Projektbeskrivning ombyggnad kök och matsal

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Generalentreprenör:	TL Bygg AB
Projektledare:	Pierre Fällström enheten för fastighetsutveckling
Starttidpunkt (produktion):	2015-06-13
Slutbesiktning:	2015-12-11
Inflyttnings-	2016-01-07

Ekonomi

Beslutad ram:	15 500 000 kronor
Slukostnad:	16 000 000 kronor

Finansiering

Slutlig hyresintäkt:	Ingen ökad hyresintäkt då ombyggnaden inte ger högre hyrespoäng enligt hyresmodellen.
Överskjutande kostnad:	500 000 kr, 3,2 % över beslutad ram
Avskrivningstid:	Enligt fastställd komponentavskrivning
Internränta:	2,5%
Maxhyra 2017:	2 100 kr/m ²

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen gav en ökad hyresintäkt på 0 kr/år eftersom internhyressystemet inte reglerar en höjning av hyran för den här typen av åtgärd. Detta ger ett slutligt underskott för



kommunstyrelsen/lokalenheten om 764 000 kr/år. Projektet slutredovisas till en sluttostnad på 16 000 000 kronor utifrån en investeringsram på 15 500 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Genom denna investering ges kökspersonalen bättre förutsättningar att tillaga skolans mat från grunden på ett varierande och kvalitativt sätt vilket ger skolans elever en bättre mat. Från höstterminen 2018 kommer även måltidsmiljön för eleverna att förbättras då låg- och mellanstadielärlerna äter i sin egen matsal i nya skolbyggnaden.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Pierre Fällström
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten och fortsatt utredning

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avbryta arbetet med att etablera tillfälliga bostäder enligt den placering som nu undersöks på fastigheten Sicklaön 134:1.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att enheten för fastighetsutveckling ges i uppdrag att undersöka annan plats inom centrala Nacka för etablering av tillfälliga bostäder där det med hänsyn till genomförandet av stadsutvecklingen ger en längre avskrivningstid och därmed försvarbar ekonomi.

Sammanfattning

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer eller bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer alternativt bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter. Kommun har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal hyra in två bostadsmodulhus tänkta för att byggas på stadshustomten. Dessa modulhus är väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet.

Ärendet behandlades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 21 februari 2017 med förslag att uppföra två modulhus för bostäder på stadshustomten, fastigheten Sicklaön 134:1. Ärendet återremitterades dock för komplettering utifrån frågeställningar om att sänka kostnaderna, t.ex. genom längre avskrivningstid, enklare markarbeten, köpa modular istället för att hyra eller att finna andra leverantörer som kan hyra modular till en lägre kostnad. Fortsatt utredning visar att längre avskrivningstid inte är bedöms rimlig för en etablering på den föreslagna platsen då den beräknas tas i anspråk för eller kraftigt störas av utbyggnaden av projektet Nya gatan.



Genom att bygga på befintlig parkeringsplats kan kostnad för markbearbetning minskas. Det kan innebära cirka 10 procent lägre årskostnad och att ett antal av de befintliga parkeringsplatserna försvinner utan att ersättas. Vidare har fortsatta kontakter med alternativa leverantörer inte öppnat för möjliga leveranser under 2017 eller till andra årskostnader. Det återstående alternativet för att sänka årskostnaden är att etablera boendet på annan plats inom centrala Nacka där det kan stå kvar under längre tid. Det föreslås därför att arbetet med att etablera tillfälliga bostäder enligt den placering som nu undersöks på fastigheten Sicklaön 134:1. avbryts samt att enheten för fastighetsutveckling ges i uppdrag att undersöka annan plats inom centrala Nacka för etablering av tillfälliga bostäder där det med hänsyn till genomförandet av stadsutvecklingen ger en längre avskrivningstid och därmed försvarbar ekonomi.

Ärendet

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att;

- hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer,
- bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer och
- bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Just nu är merparten av de bostäder kommunen söker det första nya hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd – ensamstående vuxna och familjer med eller utan barn – som flyttar till en kommun för att etablera sig i Sverige. Under 2016 välkomnade Nacka kommun 339 nyanlända och under 2017 är kommunens åtagande ännu större. Det är ett lagstadgat ansvar för kommunen att skapa förutsättningar för etablering och integration med en väg in till bostad, jobb och det svenska språket.

I kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott aktualiseras frågan om att bygga bostäder på tomten där Nacka stadshus ligger. Kommunen har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal hyra in så kallade modulhus, för uppförande inom fastigheten Sicklaön 134:1, invid Nacka stadshus, se bilaga. Tillgänglig yta invid stadshuset möjliggör uppförande av två modulhus med vardera tolv tvårumslägenheter på nästan 50 m², anpassade efter gällande bygg-, brand- och tillgänglighetskrav. Det kan bli bostäder för 36-48 personer. Etableringen av modulhusen är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende. Ärendet behandlades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 21 februari 2017 med förslag att uppföra två modulhus för bostäder på stadshustomten. Ärendet återremitterades dock för komplettering utifrån frågeställningar om att sänka kostnaderna, t.ex. genom längre avskrivningstid, enklare markarbeten, köpa moduler istället för att hyra eller att finna andra leverantörer som kan hyra moduler till en lägre kostnad. Vidare redovisades i genomsnitt 1,5 boende i varje lägenhet vilket föranledde frågan om effekten på ekonomin om det istället är två eller fler boende per lägenhet.



Byggandet av bostäder på stadshustomten (utanför planlagt område) förutsätter ett tillfälligt bygglov. Detta beroende på att hela området runt stadshuset enligt aktuell planläggning ska användas för annat ändamål. Ett tillfälligt bygglov gäller i fem år och kan förlängas högst två gånger med fem år vardera, det vill säga totalt 15 år. Beslut om tillfälligt bygglov fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Stadshustomten bedöms komma att behöva tas i anspråk för arbeten kopplade till genomförandet av projektet Nya gatan eller generellt för utveckling av området inom centrala Nacka. Om inte marken direkt behöver tas i anspråk förutses omfattande störningar för de boende från sprängningar, transporter och byggnadsarbeten för Nya gatan och förväntade fördyrning av arbetena om särskilda skyddsåtgärder krävs med boende så nära byggarbetsplatsen. Det innebär att modulerna endast kan placeras och nyttjas på stadshustomten under 3 års tid, vilket medför en kort avskrivningstid. I kalkylen har därför avskrivningstiden angetts till 3 år. Det innebär att årskostnaden blir ungefär dubbelt så hög som motsvarande bostäder på Kommunalvägen eller för den planerade etableringen på Svärdsö där avskrivningstiden bedömts till 15 år.

Fortsatt utredning visar att längre avskrivningstid inte är bedöms rimlig för en etablering på den föreslagna platsen då den beräknas tas i anspråk för eller kraftigt störas av utbyggnaden av projektet Nya gatan. Genom att bygga på befintlig parkeringsplats kan kostnad för markbearbetning minskas. Det kan innebära cirka 10 procent lägre årskostnad och att ett antal utav de befintliga parkeringsplatserna försvinner utan att ersättas. Vidare har fortsatta kontakter med alternativa leverantörer inte öppnat för möjliga leveranser under 2017 eller till andra årskostnader. Det återstående alternativet för att sänka årskostnaden är att etablera boendet på annan plats inom centrala Nacka där det kan stå kvar under längre tid. En förlängning av avskrivningstiden till mer än 6 år kan möjligtvis uppnås med en alternativ placering inom centrala Nacka. Det föreslås därför att arbetet med att etablera tillfälliga bostäder enligt den placering som nu undersökts på fastigheten Sicklaön 134:1. avbryts samt enheten för fastighetsutveckling ges i uppdrag att undersöka annan plats inom centrala Nacka för etablering av tillfälliga bostäder där det med hänsyn till genomförandet av stadsutvecklingen ger en längre avskrivningstid och därmed försvarbar ekonomi.

Vad gäller redovisningen av antalet individer i varje bostad kan givetvis den totala ekonomin optimeras genom god matchning mellan efterfrågan och utbudet av olika typer av lägenheter. Vid byggstart är det dock inte möjligt att avgöra vilket utnyttjande det blir varför det för jämförelsens skull i kalkyl är satt till i genomsnitt 1,5 boende per lägenhet baserat på hittillsvarande utfall i anvisade lägenheter.



Tidplan vid eventuell alternativ placering

2017	Q2	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering och montering
	Q3	Färdigställande, yttre markarbeten och inflyttning

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, demontering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 8 miljoner kronor. Hyrtiden för två moduler är minimum tre år, därefter kan kommunen hyra bågge modulerna ett år i taget. Årlig inhyrningskostnad är cirka 2,9 miljoner kronor.

Investeringen, de 8 miljoner kronor för iordningsställande av mark som beskrivs ovan, skrivs av på 3 år. Investeringenkostnad blir 6 400 kronor/kvm och en årlig kostnad om 6,7 miljoner kronor. Vid antagandet om att det bor i snitt 1,5 person per lägenhet kan mellanskillnaden mellan kostnad och intäkter bli ett underskott om 4,2 miljoner kronor per år de tre första åren och 0,4 miljoner kronor för de tre åren därpå. Detta underskott finansieras över arbets- och företagsnämndens budget.

I kalkylen har avskrivningstiden angetts till 3 år. Det innebär att årskostnaden blir ungefär dubbelt så hög som motsvarande bostäder på Kommunalvägen eller för den planerade etableringen på Svärdsö där avskrivningstiden bedömts till 15 år. Med en förenklad grundläggning direkt på befintlig parkeringsplats kan årskostnaden minska med i storleksordningen 10 procent. Då tas cirka 30 parkeringsplatser i anspråk som inte ersätts. En förlängning av avskrivningstiden till mer än 6 år kan möjligtvis uppnås med en alternativ placering inom centrala Nacka.

Efter avlumat boendeprojekt tillkommer en kostnad för återställning av mark och moduler samt en kostnad för avetablering av modulhusen på cirka 1,9 miljoner kronor. Kommunens totala kostnad inklusive flytt av hus och återställning av mark uppskattas idag till 9,9 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendealternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende i centrala Nacka vid stadshuset är bra men nu utpekad plats nära blivande arbetsområde med omfattande sprängningsarbeten och husbyggande är mindre bra för boende, inte heller för barn.

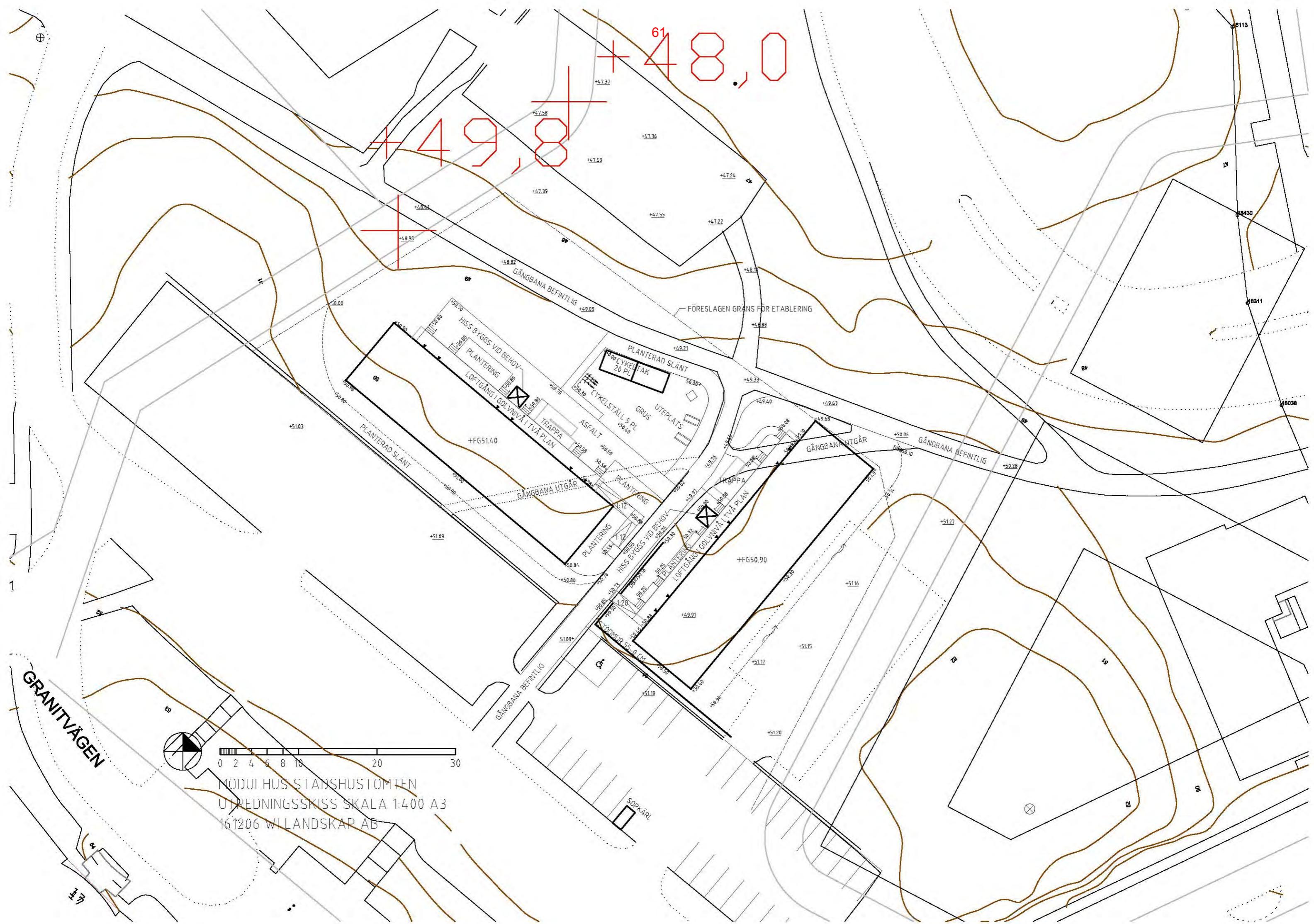


Bilaga

Situationsplan över utredd etablering

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling





NACKA
KOMMUN

21 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 36

Dnr KFKS 2017/102

Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten

Startbesked, del av fastigheten Sicklaön 134:1

Beslut

Ärendet återremitteras till stadsledningskontoret för att till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 14 mars, kompletteras enligt följande.

Kostnaden för att hyra in modulbostäderna beräknas till 2,9 Mkr/år, eller drygt 10 000 kr/månad och lägenhet. Till detta kommer en investering för iordningställande av mark, montering etc för 8 Mkr (333 000 kr/lägenhet), vilket föreslås skrivas av på 3 år. Sammantaget gör detta att hyran för de tre första åren blir 23 000 kr/månad och lägenhet. Utifrån detta behövs en redovisning av vilka åtgärder som kan vidtas för att sänka kostnaderna. Kan investeringen skrivas av under längre tid? Behövs så omfattande markarbeten för bostäder som ska stå endast några få år? Vore det mer förmånligt att köpa modulhusen i stället för att hyra? Finns andra leverantörer som kan tillhandahålla modulhus till lägre kostnader?

Vidare redovisas att det i snitt kommer att bo 1,5 person per lägenhet. Eftersom det i detta fall är frågan om tvårumslägenheter om 50 kvm så bör man kunna utgå från minst 2 boende per lägenhet, fler om det rör sig om en familj. SLK får redovisa hur detta påverkar ekonomin i projektet.

Ärendet

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att dels hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer eller bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer alternativt bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Nacka kommun har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal med Expandia Modular AB hyra in två bostadsmodulhus tänkta för att byggas på stadshustomten. Dessa modulhus är väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 februari 2017

Situationsplan över etableringen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall Sten (L) och Hans Peters (C), att ärendet återremitteras till sammanträdet den 14 mars för att kompletteras enligt följande.

Kostnaden för att hyra in modulbostäderna beräknas till 2,9 Mkr/år, eller drygt 10 000 kr/månad och lägenhet. Till detta kommer en investering för iordningställande av mark, montering etc för 8 Mkr (333 000 kr/lägenhet), vilket föreslås skrivas av på 3 år. Sammantaget gör detta att hyran för de tre första åren blir 23 000 kr/månad och lägenhet. Utifrån detta behövs en redovisning av vilka åtgärder som kan vidtas för att sänka kostnaderna. Kan investeringen skrivas av under längre tid? Behövs så omfattande markarbeten för bostäder som ska stå endast några få år? Vore det mer förmånligt att köpa modulhusen i stället för att hyra? Finns andra leverantörer som kan tillhandahålla modulhus till lägre kostnader?

Vidare redovisas att det i snitt kommer att bo 1,5 person per lägenhet. Eftersom det i detta fall är frågan om tvårumslägenheter om 50 kvm så bör man kunna utgå från minst 2 boende per lägenhet, fler om det rör sig om en familj. SLK får redovisa hur detta påverkar ekonomin i projektet.

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), avslag på Mats Gerdau återremissyrkande.

Beslutsgång

Med bifall till Mats Gerdau återremissyrkande avslog stadsutvecklingsutskottet Helena Westerlings yrkande.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottgrupp.

”Det är enormt viktigt att få dessa bostäder på plats snarast möjligt. Varje dag räknas för de människor som vi ska ta emot och erbjuda plats i kommunen. För medmänskligitet och ansvarstagande kan det emellanåt kosta på rent ekonomiskt, som i detta fall. Naturligtvis hade vi önskat att det funnits bättre förutsättningar för kommunen att lösa mottagandet av dessa människor. Men kommunens majoritet har trots propåer och god information inte haft någon vidare förberedelse för dessa åtaganden. Under flera år har människor placerats utanför kommunen istället för att ta ett eget ansvar och kommunen har inte heller något bostadsbestånd att förfoga över för att kunna hantera tillfälliga behov. Att med detta försena processen ytterligare är inte något vi ställer oss bakom.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

21 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är angeläget att Nacka får fram bostäder till alla de som kommer som nyanlända till Nacka och övriga som av sociala skäl har behov av bostad. I första hand bör dessa bostäder ingå i det ordinarie bostadsutbudet, detta för att underlätta integration och inte skapa hela bostadsområden med ”socialt boende”. Men i dagens läge, med stor bostadsbrist i Nacka p.g.a. underlätenhet att tidigare bygga bostäder i tillräckligt antal, i avsaknad av ett kommunalt bostadsbolag, så är det nödvändigt med olika tillfälliga lösningar. Mot bakgrund av det akuta behovet är det olyckligt att byggandet av dessa bostäder nu försenas genom återremissen. Samtidigt är det viktigt att de tillfälliga bostäderna inte kommer att ge orimliga kostnader för kommunen. Det senare gäller de bostäder som avses placeras i anslutning till stadshuset. Den korta avskrivningstiden ger höga kostnader, en lösning där kommunen köper bostadsmodulerna istället för att hyra dem, skulle ge möjlighet till längre avskrivningstid och därmed betydligt lägre kostnader.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi ser inte att en återremiss är nödvändig i någondera av ärendena § 35 och § 36, det går att få fram nödvändigt beslutsunderlag från handlingarna. Men vi motsätter oss inte att andra önskar mer kunskap. Vi är dock rädda att ärendet ska fördröjas, det äventyrar vår möjlighet att klara mottagandet av flyktingarna under 2017 lika bra som vi klarat det under 2016.

Då det gäller ärende § 35, bostäder på Svärdsö, anser vi att det går att acceptera en månadskostnad per person på 5.800 kr. Visserligen är den valda husmodellen inte den optimala, men det går att lösa genom att matcha de nyanlända så att de som behöver större yta placeras där. Det kan också vara bra att det inte blir en för stor grupp personer på Svärdsö.

Ärende § 36, bostäder på stadshustomten, har dock en helt annan kostnadsnivå. Där blir månadskostnaden 15.200 kr per person. Det är den korta avskrivningstiden som driver upp kostnaden, dessa modulhus kan inte stå kvar när byggandet av centrala Nacka börjar dra igång. Därför skulle vi redan nu, av kostnadsskäl vara beredda att avslå nuvarande förslag till modulhus på stadshustomten.”

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Nacka ordnade förra året bostad åt alla de nyanlända flyktingar som anvisades till oss, som en av få kommuner kan tilläggas. En stor eloge till alla som arbetat hårt för att det blev möjligt! Det är angeläget att planeringen för fortsatt mottagande sker i samma höga takt. Att snabbt ordna bostäder kan dock inte överordnas alla andra intressen, t ex måste kostnaderna vara rimliga och under kontroll.

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



21 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

På KSSU idag fanns två ärenden om modulbostäder som båda ger upphov till frågor. På Särdsö är byggkostnaden över 1 miljon kronor för varje ny liten lägenhet och på Stadshustomten blir hyreskostnaden 23 000 kr/månad och lägenhet. För oss moderater är det viktigt att hushålla med skat betalar nenas pengar, därför vill vi ha mer underlag och se hur man kan pressa kostnaderna till rimliga och acceptabla nivåer. Till vår häpnad förefaller inte oppositionen (S och MP) intresserad av detta, utan var beredd att fatta beslut enligt de dyra förslagen. De ville inte vänta i tre veckor med att få svar på konkreta och rimliga frågor om kostnaderna. En sådan ”huvudet-i-sanden-politik” känns fullständigt oansvarig gentemot skat betalar nena.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

När jag hösten 2015 föreslog att ta en del av stadshusets parkering i anspråk för temporära bostäder till män niskor på flykt, var det delvis för att det skulle bli en relativt billig lösning. Jämfört med det idag presenterade förslaget skulle det bli billigare att köpa en bostadsrätt med fyra rum och kök till varje nyanländ att bo ensam i! Att över huvud taget presentera ett sådant förslag tyder på att man antingen inte vill bygga några bostäder för nyanlända utanför stadshuset, eller på att man har noll koll på siffror och bådadera är lika skrämmande.

Enligt boverket blir hyran för en modulbostad på 30 kvm 5200 kr/mån om bostaden står kvar i tolv år, och då är inte restvärdet på bostaden medräknad. Kommunen räknar med att en modulbostad på 50 kvm utanför stadshuset blir fem gånger så dyr!

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

