

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 5 december 2017
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
Stadsbyggnadsärenden		
4.	Saltsjöbadens centrum, stadsbyggnadsprojekt för centrumutveckling och detaljplan, Saltsjöbaden <i>Startpromemoria</i> KFKS 2017/926, KFKS 2017/1002	
5.	Norra Nobelberget, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, attraktiv stadsmiljö och detaljplan, västra Sicklaön <i>Startpromemoria</i> KFKS 2017/957, KFKS 2017/1016	
6.	Detaljplaneprogram för Henriksdal, västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2012/294-214	
7.	Medel för stadsbyggnadsprojekt som är i tidigt skede KFKS 2016/325. KFKS 2016/118-04	
8.	Revisionsrapport nr 4/2017 – granskning av exploateringsprocessen <i>Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer</i> KFKS 2017/563	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb om fastigheten Sicklaön 41:2 KFKS 2015/776-260	
	Fastighetsärenden	
10.	Avtal om arrende för torpet vid Boo-badet <i>Del av fastigheten Bo 1:608</i> KFKS 2017/986	
11.	Ramar och förutsättningar för upphandling av tillfälliga lokallösningar genom ett dynamiskt inköpssystem KFKS 2017/1075	
12.	Upphandling av samarbetspartner för byggande, ägande och drift av ny simhall i Saltsjöbaden <i>Information inför tilldelningsbeslut</i> KFKS 2017/43	
13.	Övriga frågor	

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/926
KFKS 2017/1002
Projekt 93101026
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Saltsjöbadens centrum, stadsbyggnadsprojekt för centrumutveckling och detaljplan, Saltsjöbaden

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

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

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Under planarbetet kommer bland annat riskaspekten och bebyggelsens placering och omfattning bli viktiga frågor att studera.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum.

Ärendet

Projektet innehåller en utveckling av Saltsjöbadens befintliga centrumfastighet som är cirka 19 000 kvadratmeter stor. Området avgränsas av Saltsjöbadsleden i norr, Saltsjöbanans spår i öster, Solsidenvägen i väster (som fungerar som infart till Saltsjöbadens centrum) och Torggatan i söder. Området består i dagsläget av Saltsjöbadens centrumbyggnad med tillhörande parkering och av den byggnad som används för postleveranser i Saltsjöbadens centrum ("posthuset"). Planområdet omfattar även en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2 som utgör länken mellan Saltsjöbadens centrum och posthuset.



Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Projektets omfattning (exploateringsgrad) och karaktär ska studeras under planprocessen. Ett mål med projektet är att åstadkomma ett attraktivt bostads- och handelsområde i varierad, uppbruten skala som på ett attraktivt sätt tydliggör Saltsjöbadens centrum och tar hänsyn till den historiska kontexten och omgivningens karaktär.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum. Denna detaljplan omfattar endast centrumfastigheten Tattby 2:3, ”posthuset” Tattby 6:2 samt en mindre del av Tattby 2:2.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram en detaljplan som omfattar de föreslagna bostäderna och handelslokalerna. Marken som avses för detta ägs av Nordic Real Estate Partners, NREP, som också tagit initiativ till en planläggning för centrumfastigheten. Projektet innebär att dagens område med markparkering och galleria föreslås ersättas av sammanhållen bebyggelse med gemensamt garage under mark, inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård. Utbyggnaden ska ske i etapper och förhindra avbrott i centrum-verksamheten och handeln genom att nya lokaler byggs innan de gamla rivs.

Projektet ska tidigt i processen studera förutsättningarna för ny bebyggelse med hänsyn till riskfrågorna i området. Projektet ska även i en inledande fas skapa en gemensam vision för hur projektet ska gestaltas. Visionen tas fram av Nacka kommun och NREP och ska förankras med lokala intressegrupper.

En annan viktig aspekt som behöver studeras tidigt i planeringsskedet är hur Saltsjöbadens nya centrum kan och bör förhålla sig till omgivningen, avseende stråk, kopplingar och entréer i relation till de naturliga angöringspunkter som finns i form av hållplatser för kollektivtrafik (buss och Saltsjöbana). Det är viktigt att projektet stärker dessa kopplingar och ökar orienterbarheten i centrumområdet med tydliga entréer.

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



Ekonomiska konsekvenser

Projektet innehåller inga kommunala investeringar.

Detaljplaneläggningen förväntas inte belasta kommunen med några kostnader. Kommunen debiterar centrumägaren (NREP) för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplan. Vidare reglering sker i kommande detaljplaneavtal.

Konsekvenser för barn

Planområdets lokalisering med närhet till skola, idrottsplats och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. En omgestaltung av centrum kan innehålla att delar som idag upplevs som otrygga, främst under kvällstid, kommer att kunna göras mer levande och lättorienterade vilket anses positivt utifrån ett barnperspektiv.

Tidplan

Antagande av start-PM	Kvartal 4 2017
Samråd detaljplan	Kvartal 3 2018
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kvartal 1 2020
Ev. projektering allmänna anläggningar	2019
Ev. utbyggnad av allmänna anläggningar	2020
Utbyggnad kvartersmark	2020-2022
Inflyttnings	2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Bilagor

- Bilaga 1: Startpromemoria
- Bilaga 2: Referensbibliotek

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Martin Håkansson
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt

2017-11-22



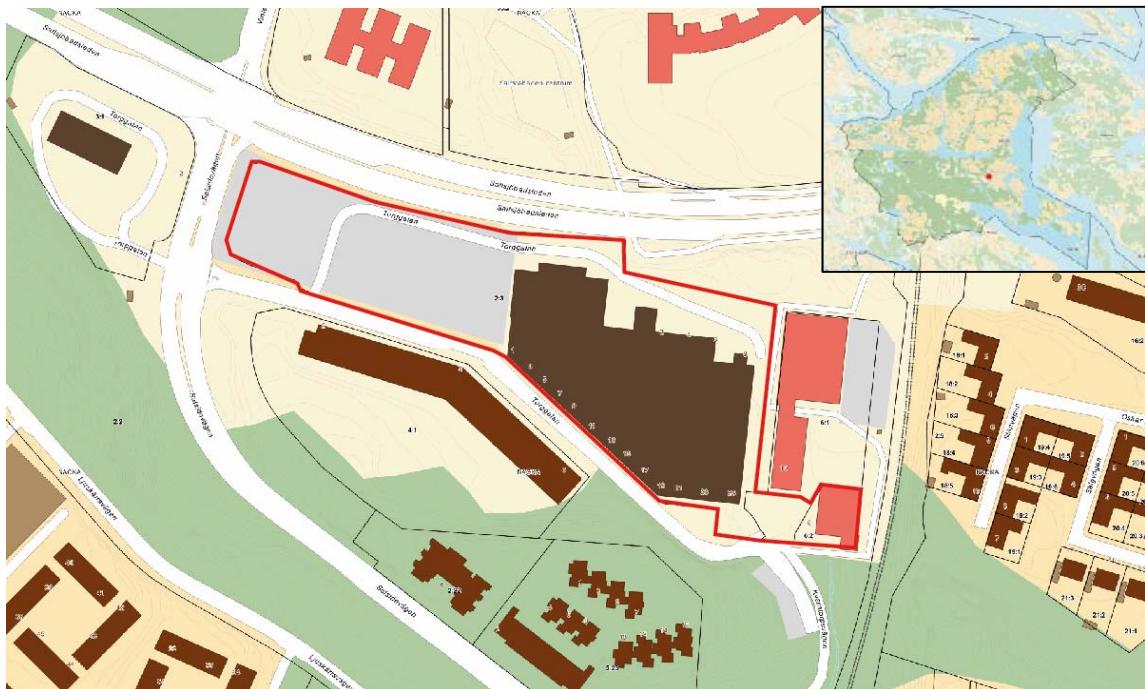
**NACKA
KOMMUN**

STARTPROMEMORIA
Saltsjöbadens centrum

Dnr KFKS 2017/926
Projekt 93101026
Standardförfarande

Saltsjöbadens centrum

Stadsbyggnadsprojekt för Saltsjöbadens centrum,
fastighet Tattby 2:3, Tattby 6:2 och del av Tattby 2:2 i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

I. Sammanfattning

Projektet innebär en utveckling av Saltsjöbadens befintliga centrumfastighet som är cirka 19 000 kvadratmeter stort. Området avgränsas av Saltsjöbadsleden i norr, Saltsjöbanans spår i öster, Solsidevägen i väster (som fungerar som infart till Saltsjöbadens centrum) och Torggatan i söder. Området består i dagsläget av Saltsjöbadens centrumbyggnad med tillhörande parkering samt av den byggnad som används för postleveranser i Saltsjöbadens centrum ("posthuset"). Planområdet omfattar även en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2 som utgör länken mellan Saltsjöbadens centrum och posthuset.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Projektets omfattning (exploateringsgrad) och karaktär ska studeras under planprocessen. Ett mål med projektet är att åstadkomma ett attraktivt bostads- och handelsområde i varierad, uppbruten skala som tar hänsyn till den omkringliggande omgivningens karaktär.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum. Projektet som detta start-PM syftar till att behandla avser alltså endast centrumfastigheten Tattby 2:3, "posthuset" Tattby 6:2 samt en mindre del av Tattby 2:2.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram en detaljplan som omfattar de föreslagna bostäderna och handelslokalerna. Marken som avses för detta ägs av NREP som också tagit initiativ till en planläggning för centrumfastigheten. Projektet innebär att dagens område med markparkering och galleria föreslås ersättas av sammanhållna bebyggelse med gemensamt garage under mark, inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård. Utbyggnaden ska ske i etapper och förhindra avbrott i centrumverksamheten och handeln genom att nya lokaler byggs innan de gamla rivs.

Projektet ska tidigt i processen studera förutsättningarna för ny bebyggelse med hänsyn till riskfrågorna i området. Projektet ska även i en inledande fas skapa en gemensam vision för hur projektet ska gestaltas. Visionen tas fram av Nacka kommun och NREP och ska förankras med lokala intressegrupper.

En annan viktig aspekt som behöver studeras tidigt i planeringsskedet är hur Saltsjöbadens nya centrum kan och bör förhålla sig till omgivningen, avseende stråk, kopplingar och entréer i relation till de naturliga angöringspunkter som finns i form av hållplatser för kollektivtrafik (buss och Saltsjöbana). Det är viktigt att projektet stärker dessa kopplingar och ökar orienterbarheten i centrumområdet med tydliga entréer.

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

I 2. Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra att ny, småskalig bostadsbebyggelse och handel kan uppföras i ett centrumnära läge med god tillgång till kollektivtrafik.

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

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för cirka 30 000 kvm bostäder och cirka 10 000 kvm lokalyta (för handel, service och kulturverksamheter) inom befintlig centrumfastighet i Saltsjöbadens centrum.
- Förbättra och stärka orienterbarheten, entréerna och kopplingarna inom centrområdet.
- Möjliggöra för en mer varierad bostadsbebyggelse inom Saltsjöbadens centrum som förbättrar förutsättningarna för handel och service i närområdet.
- De nya mötesplatserna/målpunkterna ska vara lättillgängliga, attraktiva och samtidigt fungera sammanlänkande i stråk mellan befintliga målpunkter såsom centrum, skola och bostäder.

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

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras

2.3 Projektets bakgrund & behov

Enligt Nacka kommun översiksplan (2012) ska projektområdet utvecklas med nya bostäder och verksamheter. Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum. Projektet som detta start-PM syftar till att behandla avser alltså endast centrumfastigheten Tattby 2:3, ”posthuset” fastigheten Tattby 6:2 samt en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2.

Inom och i nära anslutning till det föreslagna planområdet finns en rad viktiga samhällsfunktioner och målpunkter såsom skola, förskola, idrottsplats, bibliotek, sporthall, handel, hembygdsgård, sporthall, kulturverksamheter och hållplatser för buss och Saltsjöbana. Eftersom den befintliga centrumfastigheten till stor del består av parkeringsyta och centrumbyggnaden endast är i en våning, finns en stor förtätningspotential inom fastigheten.

Saltsjöbadens centrum fyller en mycket viktig funktion avseende dagligvaruhandel, service och kulturliv i närområdet.



Översiktlig bild som visar Saltsjöbadens centrum och omkringliggande målpunkter.

3 Förutsättningar

3.1 Området

Saltsjöbadens centrumbyggnad består idag av 9 275 kvadratmeter uthyrningsbar yta med handel och service. I centrum finns förutom livsmedelsbutik och systembolag ett gym, bibliotek, frisör, optiker, skomakeri, kemtvätt, vårdcentral, tandläkare, apotek, bank, veterinär, kläd- och skobutik, elbutik, blomsterbutik, bokhandel, tre restauranger och en postterminal. Hela centrumfastigheten ägs och förvaltas av NREP.



Bilden ovan illustrerar de stora, asfalterade parkerings- och infartsytorna.

Området avgränsas av Saltsjöbadsleden i norr, Saltsjöbanans spår i öster, Solsidevägen i väster (som fungerar som infart till Saltsjöbadens centrum) och Torggatan i söder. Området består i dagsläget av Saltsjöbadens centrumbyggnad med tillhörande parkering samt av den byggnad som används för postleveranser i Saltsjöbadens centrum. Planområdet omfattar även en mindre del av den kommunägda fastigheten Tattby 2:2 som utgör länken mellan Saltsjöbadens centrum och posthuset.

Marken inom projektet är planlagd som kvartersmark med användningen parkering (P) och centrumverksamhet (C). All mark inom fastigheten är ianspråktagen och består till stor del av hårdgjord yta med ändamålet parkeringsyta eller lastzon. Centrumbyggnaden är lokaliseras inom fastighetens sydöstra del. Vatten och avlopp samt dagvattensystem finns utbyggt dock behövs kapaciteten på det befintliga nätet utredas närmare under planprocessen.



Bilderna visar hur Saltsjöbadens centrum ser ut i dagsläget. Bilden t.v. visar centrumentré från nordöst och bilden t.h. visar centrumets baksida längs Torggatan.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning



Ortofoto över Saltsjöbadens centrum. Projektets preliminära avgränsning i rött.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Regional utvecklingsplan

I Stockholms regionala utvecklingsplan, RUFS 2010, anges Saltsjöbaden med omnejd som en ”regional stadsbygd med utvecklingspotential”. I begreppet innehållas stråk och områden som går att nå med cykel eller till fots inom cirka 1 200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. RUFS 2010 anger att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden för att skapa sammanhängande stadsbygder med blandade funktioner och varierade urbana kvaliteter för olika grupper. Närheten till kollektiva förbindelser, till grönskning och stränder betonas.

3.3.2 Översiktsplan

I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anges som en stadsbyggnadsstrategi att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar”. Saltsjöbadens centrum, som är ett av Nackas lokala centrum, anges som en medeltät stadsbebyggelse. Strandområden och bostadsnära grönområden pekas ut som värden att beakta.

Översiktsplanen anger att 400–450 bostäder, cirka 100 arbetsplatser och 80 förskoleplatser bör kunna tillkomma genom förtäring till år 2030.

Ett förslag till reviderad översiktsplan är utställd för granskning under oktober-december 2017. Enligt detta förslag kan 400-450 nya bostäder tillkomma kring Saltsjöbadens centrum till 2030 och viss komplettering av bostäder kan även förekomma i andra delar av det större området Bm8. Cirka 500 arbetsplatser kan samtidigt tillkomma inom detta större område.

3.3.3 Gällande detaljplaner

Detaljplan 254 från 2000 omfattar fastigheten Tattby 2:3 (”centrumfastigheten”) och anger markanvändning centrum och parkering.

För Tattby 6:2 (”posthuset”) gäller stadsplan 216 från 1970. I stadsplanen är området utpekat som A-område, vilket innebär område för allmänt ändamål.

För området mellan Tattby 2:3 och Tattby 6:2, som är en del av fastigheten Tattby 2:2 gäller detaljplan 398, från 2006. Markanvändningen inom området är centrum.

Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.

4 Om projektet

4.1 Detaljplan

Dagens område med markparkering och inomhuscentrum ersätts med en sammanhållen bebyggelse med gemensamt garage under mark, sedan inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård.

Detaljplanen kommer att reglera markanvändning, exploateringsgrad och bebyggelsens utformning. Det är stor vikt att fasaderna kring hela centrumanläggningen är variationsrika med generösa entréer och butiksfonster. Flera av butikerna och restaurangerna behöver ha ingång från två håll, både från gata och inomhusgång. Även ovanpåliggande bostäder kommer ha trapphus och entréer som går ner i gatunivå och berikar fasaden. Även om centrumanläggningen har gemensam stomme och innehåll ska det i fasad gestaltas utifrån de övergripande gestaltningsprinciperna med fasadförskjutningar och variation i den lilla skalan. Med fördel används dessa fasadförskjutningar ibland till kvartersmark där butiken kan ”spilla ut” i gaturummet med skylning men också som vistelseytor med bänkar och planteringar.

Detaljplanen ska säkerställa att trafiksäkra och attraktiva entréer tydliggör orienterbarheten inom området. Det ska vara enkelt att angöra Saltsjöbadens centrum oavsett trafikslag. Parkering ska finnas för både bil och cykel. Byggnader ska använda gatorna som entrérum och bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en ny årsring av bebyggelse i Saltsjöbaden.

I stadsbyggnadsprojektets inledande fas ska en gemensam vision för hur projektet ska gestaltas. Visionen tas fram av Nacka kommun och NREP och ska förankras med lokala intressegrupper.

Nedan listas några av de aspekter som kommer att studeras vidare i kommande detaljplanearbeten:

- **Risk** - En riskutredning ska tas fram tidigt för att studera möjligheten till nya bostäder, verksamheter och miljöer som uppmuntrar till stadigvarande vistelse i området. Bensinstationen, Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden utgör exempel på risker. Riskutredningen ska utreda nödvändiga säkerhetsåtgärder som ska regleras i detaljplanen. Risken behöver utredas i ett tidigt skede för att klargöra förutsättningarna för ny bebyggelse.
- **Verksamhetslokaler** – Behovet av specifika verksamhetslokaler för olika ändamål ska undersökas. Förutom lokaler för handel ska bland annat möjligheterna att uppföra ett nytt bibliotek utredas.

- **Boendeform** – Utgångspunkten är att bostäderna kommer att uppföras i form av bostadsrätter men det är viktigt att komma ihåg att detaljplanen inte reglerar upplåtelseform. Om det under planprocessen uppkommer behov av specifika typer av boenden, exempelvis student- eller äldreboende ska detta utredas under projektets gång.
- **Omfattning, placering och gestaltning av bebyggelse** – Samspelet med befintlig bebyggelse runt centrumfastigheten är viktig och likaså den nya bebyggelsens höjd. Ett gestaltningsprogram kommer att tas fram inför detaljplanens granskningsskede.
- **Buller** - Området är bullerutsatt från flera källor, främst Saltsjöbadsleden och Saltsjöbanan. En bullerutredning ska tas fram och visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden. Bebyggelse längs Saltsjöbadsleden uppförs med fördel på ett sätt som skärmar bostadsgårdarna från buller.
- **Dagvatten** – En dagvattenutredning ska tas fram och visa hur dagvatten kan fördröjas och renas inom området. Möjligheten att uppföra gröna tak som medverkar till fördröjning av dagvattnet ska utredas.
- **Natur** - En inventering av värdefull vegetation bör ske för att utgöra underlag till en bedömning om det är möjligt att skydda sådan vegetation. Detta avser främst de trädalléer som finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.
- **Mark** - I en miljö- och geoteknisk undersökning utreds markens beskaffenhet sett till bergtyp, bergnivå och grundvattennivå. Eftersom fastigheten tidigare inrymt en soptipp kan det förekomma eventuella föroringningar som måste saneras innan bebyggelse är möjligt.
- **Trafik** – Den nya centrumutformningen ska säkerställa goda angöringsmöjligheter från Saltsjöbadsleden/Solsidevägen och ge upphov till trafiksäkra miljöer.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad

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

Med hänsyn till den debatt och dialog som fördes och som föranleddde att detaljplaneprogrammet avbröts är det mycket viktigt med en tydlig och informativ dialog under plan- och genomförandeprocesserna.

5 Risker

Området gränsar till Saltsjöbanan, Saltsjöbadsleden samt till den bensinmack som finns intill Solsidevägen. Dessa riskfaktorer kan påverka möjligheterna till utveckling av området. Saltsjöbanan medför buller och urspärningsrisk. Transporter till och verksamhet inom bensinstationen medför brand- och explosionsrisk. Saltsjöbadsleden, som är klassad som sekundär transportled för farligt gods, medför en olycks- och avåkningsrisk. Riskerna innebär att det inom planområdet kan finnas svårigheter att planlägga för markanvändning som innebär stadigvarande vistelse, till exempel bostäder, handelslokaler m.m. Det innebär att det inom delprojekt detaljplan behöver klargöras i vilken utsträckning det är möjligt med olika typer av markanvändning. Riskfrågorna studeras därför tidigt i projektet.

6 Genomförande

Mellan exploaterören NREP och kommunen kommer ett ramavtal att tecknas i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen. Ett ramavtal är ett samverkansavtal mellan kommunen och exploaterören som äger ett område som avses att planläggas. Avtalet ska tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera ett områdes övergripande struktur. Ett ramavtal ska också översiktligt redovisa vilka kostnader som uppkommer och vem som ska stå för dem.

Mellan exploaterören NREP och kommunen kommer ett exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplanen för projektområdet. Exploateringsavtalet kommer att följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader mellan berörda parter. Exploaterören ska bygga ut kvartersmarken inom planområdet i enlighet med kommande detaljplan och exploateringsavtal.

Eventuella anpassningar/ombyggnationer av allmänna anläggningar för att genomföra projektet kommer kommunen att upphandla, projektera, byggleda, samordna, bygga ut och besiktiga. Det kan bli aktuellt att av vissa delar av det kommunala gatunätet kan behöva anpassas utifrån den nya exploateringen.

På vilket sätt det är lämpligast att koppla in ny bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp kommer att utredas under planprocessen.

Planering av byggetapper för att bibehålla ett fungerande centrum under utbyggnadstiden kommer att utredas under planprocessen likaså tillfälliga parkeringslösningar inom centrumfastigheten.

7 Ekonomi, vad kostar det?

Detaljplanläggningen förväntas inte belasta kommunen med några kostnader. Kommunen debiterar NREP för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplan. Vidare reglering sker i kommande detaljplaneavtal.



NREP ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark.

NREP ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av byggnationen inom kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

NREP bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende reglering av allmän platsmark, eventuella mindre fastighetsregleringar av kvartersmark samt övrig hantering av rättigheter.

Ovanstående kostnader ska regleras i ramavtalet samt exploateringsavtalet.

8 Preliminär tidplan

Godkännande av start-PM	Kvartal 4 2017
Samråd detaljplan	Kvartal 3 2018
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kvartal 3 2019
Ev. projektering allmänna anläggningar	2019
Ev. utbyggnad av allmänna anläggningar	2020
Utbyggnad kvartersmark	2020-2022
Inflyttning	2022

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Martin Håkansson
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt

SALTSJÖBADENS CENTRUM

REFERENSBIBLIOTEK BEBYGGELSE: KLASSISKA TYSKA BADORTER



SELLIN, RÜGEN



SEEBAD AHLBECK, USEDOM



SEEBAD AHLBECK, USEDOM



BERGEN AUF RÜGEN

SALTSJÖBADENS CENTRUM

REFERENSBIBLIOTEK BEBYGGELSE: VARIATION OCH SKALA

Varierat taklandskap; trapphusen heter med eget uttryck; varierade fasadmaterial.



Varierat taklandskap, definierad sockelvåning



Årsta filialt, Stockholm



CELLE, TYSKLAND



JAKTVARVET, SALTSJÖBÄDEN



STRANDTORGET, TYRESÖ STRAND

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/957
KFKS 2017/1016

Projekt 93101066
Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Norra Nobelberget, stadsbygnadsprojekt för bostäder, attraktiv stadsmiljö och detaljplan med mera, västra Sicklaön

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

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

Sammanfattning

En startpromemoria har tagits fram för stadsbygnadsprojekt Norra Nobelberget. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 250 nya bostäder, en förskola med cirka fyra avdelningar (80 platser), LSS-boende, publika bottenvåningar, en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Ytterligare ett projektmål är att bevara skyddsvärda Villa Fannyudde.

Bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge skapar nya, gena kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Parken kan bli en viktig plats för boende, besökande och förskolebarn. Inom projektet finns flera aktörer och kring området pågår många projekt vilket gör att det finns flera riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Kommunen ska upprätta ram-, detaljplane- och exploateringsavtal med Atrium Ljungberg och Balder.



Ärendet

Norra Nobelberget ligger i Sickla, omgärdat av Uddvägen och Tvärbanan i väster, Tvärbanan, Värmdövägen och Saltsjöbanan i norr och Sickla Industriväg i öster. Söder om projektområdet ligger Nobelberget där det planeras för nya bostäder, lokaler och förskola. Söder om området ligger även Trafikverkets depåområde för Södra länken.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 250 nya bostäder, en förskola med cirka fyra avdelningar (80 platser), LSS-boende, publika bottenvåningar, en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Ytterligare ett projektmål är att bevara skyddsvärda Villa Fannyudde.

Inom området äger Balder, Atrium Ljungberg och Trafikverket marken. Fastighet Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och Sicklaön 83:32 ägs av Atrium Ljungberg. På dessa fastigheter står idag studentbostäder med tillfälligt bygglov. Sicklaön 363:2 och 363:3 ägs av Balder och på fastigheterna finns idag hotell- och kontorsverksamheter. År 2015 inkom Balder med en begäran om planbesked för att komplettera hotell- och kontorsverksamheterna med nya bostäder mot Värmdövägen och Sickla Industriväg. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 oktober 2015, § 199, om positivt planbesked för förslaget.

Nacka kommuns översiktsplan från 2012 anger ”tät stadsbebyggelse” för området. För Nacka stad finns även en utvecklad strukturplan framtagen. Strukturplanen medger en utveckling av nya bostäder på Atrium Ljungbergs och Balders fastigheter och en ny park på Trafikverkets mark. Platsen gynnas av att utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, varför projektområdet är större än de fastigheter som omfattas av planbeskedet från 2015. Att ett större område samplaneras gör det möjligt att binda ihop Sickla Industriväg och Uddvägen med en ny gång- och cykelförbindelse, att skapa en ny park och att åstadkomma en ny tillfartsväg för leveranser till hotellverksamheten.

Bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge bidrar till att skapa nya, gena kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Parken kan bli en viktig plats för boende, besökande och förskolebarn. Inom projektet finns flera aktörer och flera angränsande pågående projekt, riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Eventuella förseningar av detaljplanen för tunnelbanan kan komma att skapa fördräjning i föreslagen tidplan. Området kan behöva minskas om det visar sig att delar av Sicklaön 83:3 inte kan planeras som park därför att Trafikverket har ett fortsatt behov av ytan för en eventuell utbyggnad av Östlig förbindelse.

Ekonomiska konsekvenser

Ramavtal, detaljplaneavtal och senare även exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna Atrium Ljungberg och Balder. Exploatörerna ska erlägga



exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Kommunen ska i projektet utreda om det är möjligt för Nacka kommun att köpa mark från Trafikverket i syfte att tillskapa park. En projektkalkyl kan inte redovisas i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för ett eventuellt markköp från Trafikverket och kostnader för övriga allmänna anläggningar inom projektet utretts. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Projektet har som mål att bland annat uppföra en ny förskola om cirka fyra avdelningar, att skapa en park med möjligheter till lek och en ny gång- och cykelförbindelse mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Det bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Detaljplan samråd	kvartal 3 2018
Detaljplan granskning	kvartal 3 2019
Detaljplan antagande	kvartal 2 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2021 - 2022
Utbyggnad bostäder	2021 - 2024

Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Christina Gerremo
Tf exploateringschef Nacka stad

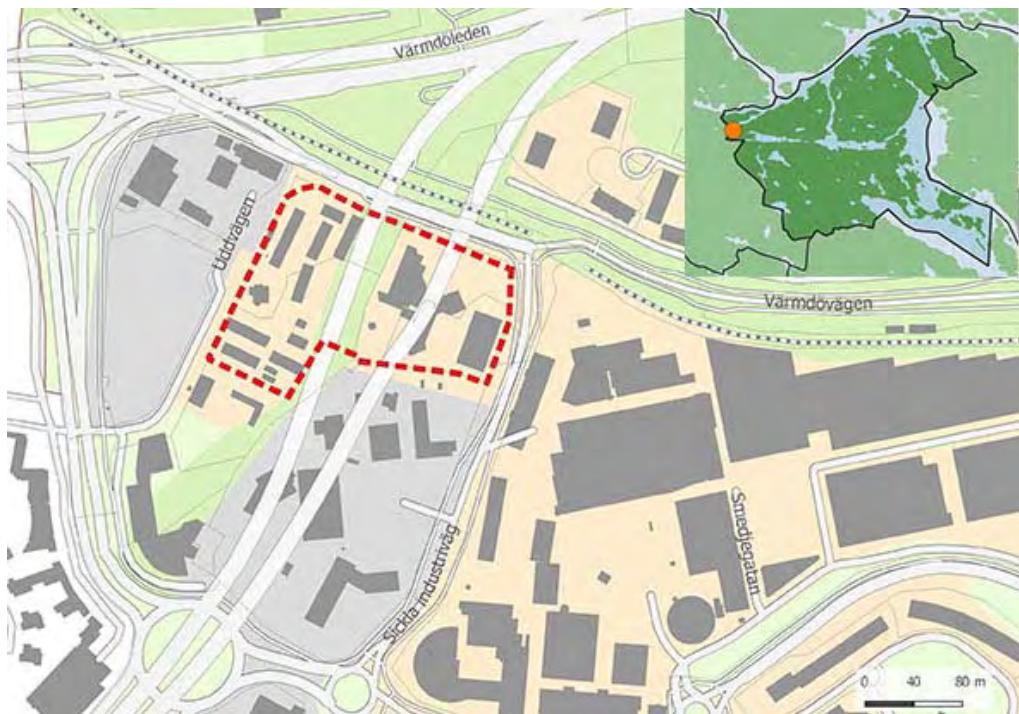
Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Caroline Cederholm
Projektledare

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Översikt Norra Nobelberget, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-12-05	KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Den stora kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

2017-11-22



STARTPROMEMORIA

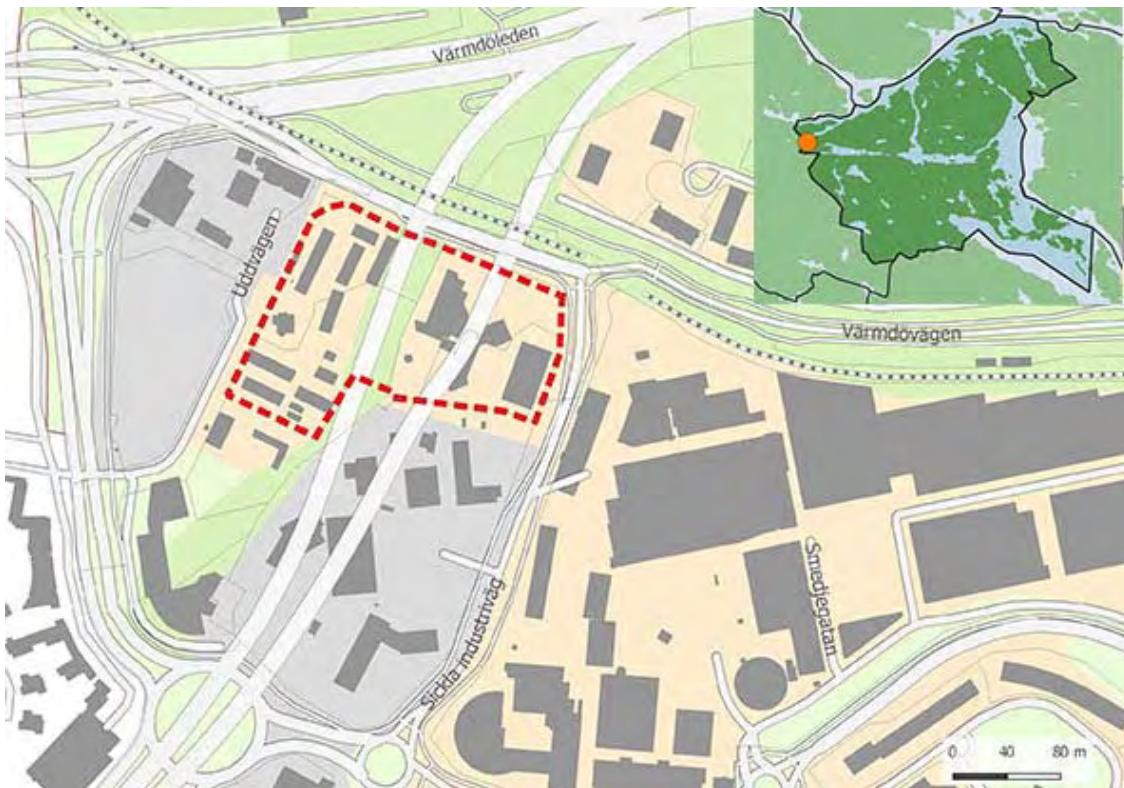
Norra Nobelberget

Dnr KFKS 2017/957
 Dnr KFKS 2017/1016
 Projekt 93101066
 Standardförfarande

Nacka stad
 Ingår i tunnelbaneavtalet

Norra Nobelberget

Stadsbyggnadsprojekt för Norra Nobelberget,
 fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 samt del av fastigheterna
 Sicklaön 83:3, 83:9, 83:32 och 40:12, på Sicklaön, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser skapas i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Projektområdet avgränsas av Tvärbanan, Värmdövägen, Sickla Industriväg och Nobelberget. Idag finns en hotell- och kontorsverksamhet, villa Fannyudde och tillfälliga studentbostäder inom området. Balder, Atrium Ljungberg och Trafikverket äger marken.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument. Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för cirka 250 bostäder, 4 avdelningar förskola och LSS-boende. Ytterligare mål är att få till publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i viktiga lägen, en sammanhängande park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Projektet ska därför utreda möjligheterna för Nacka kommun att förvärva mark från Trafikverket i syfte att tillskapa parken och gång- och cykelförbindelsen. Projektet ska även möjliggöra bevarande av skyddsvärda Villa Fannyudde. I planeringen ska hänsyn tas till Södra länken och planering för Östlig förbindelse, tunnelbana till Nacka och andra angränsande pågående stadsbyggnadsprojekt. Projektet ska utreda möjligheterna för cykelparkeringar i anslutning till Sickla Industriväg samt möjligheterna till ytterligare arbetsplatser.

För Nacka stad finns en utvecklad strukturplan framtagen. Strukturplanen medger en utveckling av nya bostäder på Atrium Ljungbergs och Balders respektive fastigheter samt en ny park på Trafikverkets mark. Målsättningen är att ta fram en detaljplan för hela området för att få till en så bra helhet som möjligt. Möjligheten att detaljplanlägga hela området i en detaljplan är avhängigt Trafikverkets behov av deras fastighet Sicklaön 83:3. Under planprocessen ska befintliga och framtida markbehov för Östlig förbindelse diskuteras vidare med berörda parter.

Tillkomsten av bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge bidrar till att öka orienterbarheten i området och skapa nya och genära kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Parken kommer att få stor betydelse för närboende, besökande och förskolebarn.

Förhoppningen är att villa Fannyudde ska utgöra en del av parken och ge parken en särskild prägel och karaktär. Den befintliga hotell- och kontorsverksamheten är viktig för att bidra till en varierad stad. Att området utvecklas är i linje med Nacka kommunens översiktsplans stadsbyggnadsstrategi att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

Ett ramavtal och senare ett exploateringsavtal ska upprättas med exploaterarna (Balder och Atrium Ljungberg) för att reglera ansvar och kostnader i projektet, bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering för tunnelbanan. Ett planavtal om kostnaderna för kommande detaljplan tas fram separat.

I Syfte och mål

I.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är primärt att möjliggöra för nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument.

I.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Möjliggöra byggrätter för cirka 250 nya bostäder
- Uppföra en förskola med cirka 4 avdelningar (80 platser)
- Inrymma ett LSS-boende med 12 lägenheter i bostadshusen
- Möjliggöra publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i lämpliga lägen
- Möjliggöra en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg
- Pröva om ytterligare arbetsplatser är möjligt
- Skydda villa Fannyudde med omgivning genom bestämmelser i detaljplan

Nacka kommuns riktlinjer för hållbart byggande från 2012 syftar till att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För projektet har följande målområden valts ut som prioriterade. Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Området ligger mycket nära kommande tunnelbanestation i Sickla. För att skapa en levande blandad stad är det mycket viktig med en variation av verksamheter, bebyggelse och mötesplatser på en sådan central plats.

Hållbart resande

Precis intill projektområdet vid Sickla station finns tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar. När även tunnelbanan byggs till området blir kollektivtrafikförsörjningen mycket god. Det är viktigt att verka för ett lågt bilanvändande och att uppmuntra mer hållbara transportsätt.

Dagvatten som renas och infiltreras

Dagvattenlösningarna i projektet är en stor utmaning, med tät bebyggelse, befintliga och framtida vägtunnlar samt platsens geotekniska förutsättningar.

En levande kulturmiljö

Sommarnöjet Villa Fannyudde var länge en viktig plats som präglade områdets utveckling. Nu finns möjligheter att framhäva och eventuellt återskapa delar av kulturmiljön kring villan och på så sätt skapa nya upplevelsevärden. Det blir viktigt att tydliggöra villans ursprung för att kunna utnyttja dess kulturhistoriska potential som ett litet smycke i stadsdelen. Villan kan bidra till att ge stadsdelen en tydlig identitet och på så sätt höja områdets värde.



1.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun är en del av en storstadsregion som växer fort och västra Sicklaön ligger i gränslandet till Stockholms innerstad. I maj 2010 antog Landstingsfullmäktige i Stockholms län en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010). Utvecklingsplanen bygger på visionen att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. En ny regional utvecklingsplan (RUFS 2050) kommer troligtvis antas under våren 2018. Västra Sicklaön är enligt både RUFS 2010 och RUFS 2050 en del av den centrala regionkärnan.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras cirka 250 inom detta projekt.

Projektområdet har ett mycket viktigt läge i den framtida staden. Runt området planeras bland annat för nya bostäder, arbetsplatser, utbyggd kollektivtrafik och välfärd. Med den nya tunnelbanestationen i Sickla, alldelens intill området, blir kollektivtrafikförsörjningen ännu bättre än idag och avståndet till centrala Stockholm minskar ytterligare. Marken i Sickla är attraktiv, högt värderad och bedöms därför lämplig för framförallt nya bostäder.

2 Förutsättningar

2.1 Projektområdets preliminära avgränsning och läge

Norra Nobelberget ligger i Sickla, omgärdat av Uddvägen och Tvärbanan i väster, Värmdövägen och Saltsjöbanan i norr och Sickla Industriväg i öster. Söder om projektområdet ligger idag Trafikverkets depåområde för Södra länken och Akzo Nobels gamla lokaler för kemikalietillverkning, forskning och kontor. För det senare området planeras för nya bostäder, lokaler och förskola inom projekt Nobelberget.



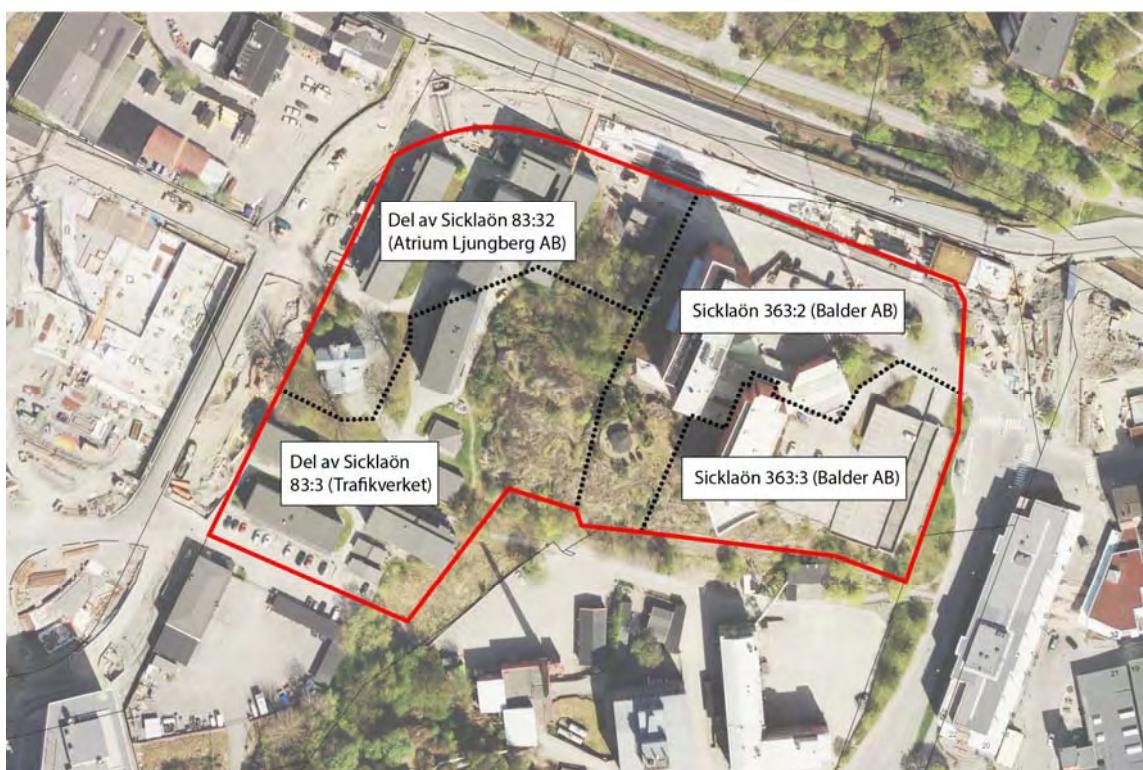
Planområdet med befintlig bebyggelse.

2.2 Fastigheter och befintlig bebyggelse

Projektmrådet omfattar ett antal fastigheter; Sicklaön 83:32, 363:2 och 363:3 samt delar av Sicklaön 40:12, 83:3 och 83:9. Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och på fastigheten står idag ett antal tillfälliga längor med studentbostäder vars bygglov går ut år 2020. Sicklaön 83:32 ägs av Atrium Ljungberg. Även på den fastigheten står tillfälliga studentbostäder enligt samma bygglov. Sicklaön 363:2 och 363:3 ägs av Balder och på fastigheterna finns idag en kontors-, hotell- och konferensanläggning. De mindre delarna av fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:9 som ingår i projektmrådet ägs av Nacka kommun och omfattar gatumark. I området pågår flera infrastrukturprojekt, bland annat planering för utbyggnad av tunnelbanan. Sickla Industriväg planeras att börja byggas om under 2018.

2.3 Planbesked

Balder inkom 2015 med en begäran om planbesked för att komplettera befintliga hotell- och kontorsverksamheter på fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 med nya bostäder mot Värmdövägen och Sickla Industriväg. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 oktober 2015, § 199, om positivt planbesked för förslaget. Nacka kommuns översiktsplan från 2012 anger ”tät stadsbebyggelse” för området, se punkt 2.3. Området gynnas av att utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, varför även fastigheterna Sicklaön 83:3 och 83:32 ingår i projektmrådet. Att ett större område samplaneras gör det bland annat möjligt att binda ihop Sickla Industriväg och Uddvägen med en ny gång- och cykelförbindelse, att möjliggöra för en park i området samt att åstadkomma en ny tillfartsväg för leveranser till hotellverksamheten. Dess nuvarande tillfart är inte möjlig att behålla i och med omvandlingen av Sickla Industriväg och planerad ny bebyggelse på fastighet Sicklaön 363:2.



Karta över projektmrådet och de ingående större fastigheterna.



2.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser skapas i samband med att tunnelbanan byggs till Nacka.

Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anger ett antal stadsbyggnadsstrategier, varav en är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För projektområdet anger översiktsplanen ”tät stadsbebyggelse”.

Planområdet omfattas idag av flera detaljplaner:

- **Stadsplan 230** från 1972 omfattar delar av fastighet Sicklaön 83:3 och 83:32. Markanvändningen är trafikändamål och planen innehåller reservat för Österleden och tunnelbanan, i sträckningar som planerades på 1970-talet.
- **Stadsplan 347** från 1996 omfattar mindre delar av planområdet vid Sickla Industriväg och anger markanvändning gata och park.
- **Detaljplan 141** från 1996 gäller tillsammans med stadsplan 230. Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Sicklaön 83:3 och 83:32 och säkrar underjordiskt utrymme för trafikleder, idag delar av Södra länken.
- **Detaljplan 292** från 2002 omfattar fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3. Den anger markanvändning hotell och kontor och reglerar även delar av Södra länken.

Saltsjöbanan, Södra länken och Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation. Den planerade tunnelbanan till Nacka passerar under sydöstra hörnet av projektområdet. Planeringen av Östlig förbindelse pågår och kan komma att påverka projektet.

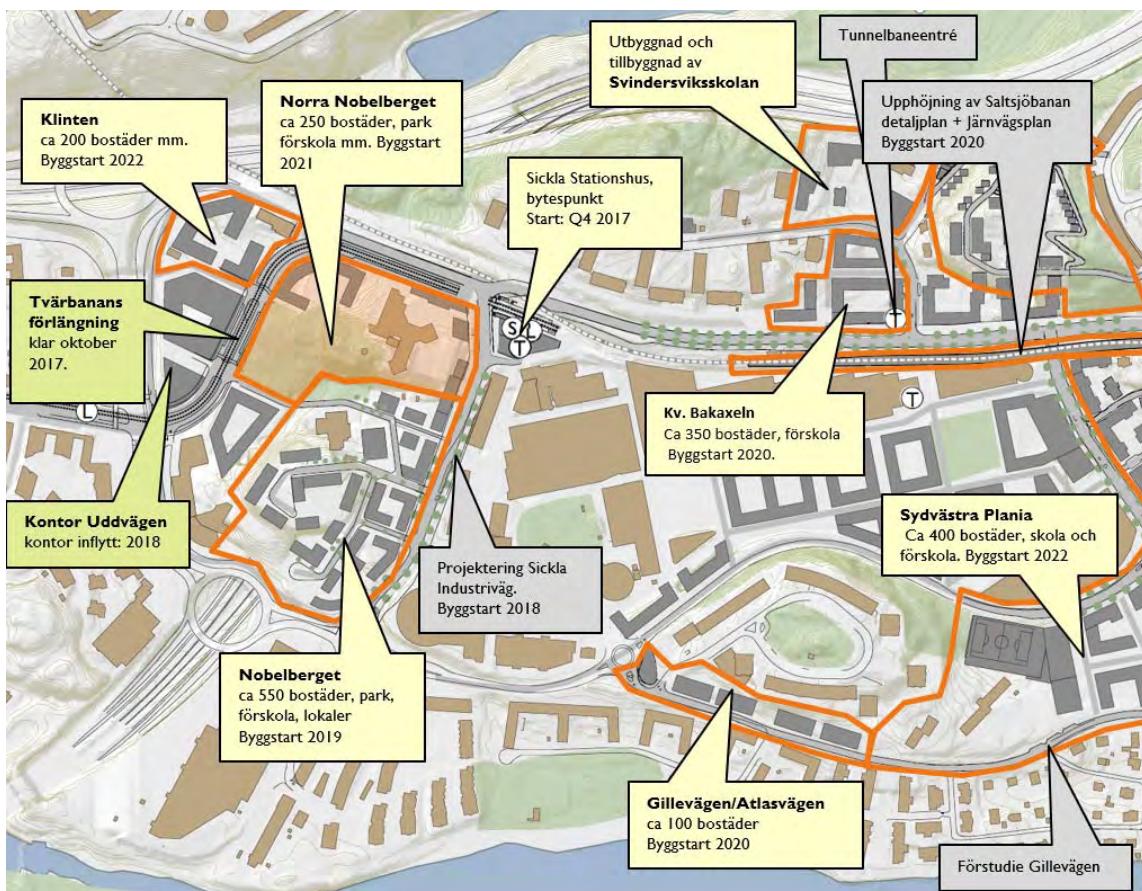
Sommarnöjet Villa Fannyudde är en före detta sommarvilla, byggd 1877 av bagarmästare Anders Richard Westerdahl, som ligger kvar i området. Enligt tidens sed döptes stället efter hustrun. Sommarnöjet hörde till Sicklas mer magnifika; med en utsirad träarkitektur omgavs villan av en park och angränsande mot Hammarby sjöς dåvarande strand. Tillkomsten av en kanal vid Danviken innebar att villans sjökontakt försvann. Sommarnöjesetableringen kom genom ägarens industriella anknytning att få stor betydelse för områdets fortsatta bebyggelseutveckling. På 1890-talet anlade han en jästfabrik strax intill villan som på 1930-talet blev en limfabrik (Casco). Nacka kommuns kulturmiljöprogram pekar ut den enskilda villan som ”kulturhistoriskt intressant utanför utpekade helhetsmiljöer”.

2.5 Angränsande projekt

- Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, med stationsuppgång vid Sickla stationshus alldelvis intill området, är av stor vikt för projektets förutsättningar. En detaljplan för Norra Nobelberget kan av plantekniska skäl inte antas före tunnelbanedetaljplanen vinner laga kraft. Orsaken är att projektet omfattar samma område som detaljplanen för tunnelbanan.
- Projektet ska samordnas med pågående projektering av Sickla Industriväg. Gatans nya utformning med bland annat ny höjdsättning, angöring, trädplanteringar, cykelbanor

och busshållplatser är en förutsättning för bebyggelse som planeras intill. Framtida ombyggnation av Värmdövägen ska också beaktas i planeringen.

- Planområdet gränsar i söder mot projekt Nobelberget där det planeras för bland annat cirka 550 nya bostäder och en ny förskola. Samordningen med det projektet är viktig i såväl planerings- som genomförandeskede.
- I nära anslutning till områdets östra del planeras för ny bebyggelse på det som i framtiden blir tunnelbanans västra uppgång i Sickla, kallat Sickla stationshus. Även väster om projektområdet vid Klintens gamla färgfabrik planeras för ny bebyggelse. Samordning med dessa projekt är av stor vikt vad gäller exempelvis vind- och solförhållanden, gestaltning och stadsbild för att åstadkomma en god helhetsmiljö.
- Trafikverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda en Östlig förbindelse, det vill säga en väg som knyter ihop Norra och Södra länken och skapar en förbindelse för bil- och kollektivtrafik mellan Sickla och Värtan. Nacka kommun och Trafikverket har inlett en dialog kring hur förbindelsen kan påverka Norra Nobelberget. Fortsatt dialog krävs i samband med att detaljplaneprocessen inleds.



Utsnitt ur strukturplan för Sickla – Plania. Projektområdet Norra Nobelberget i transparent orange. I kartan syns ett urval av närliggande projekt i Sickla. Inom Norra Nobelberget föreslår strukturplanen ny bebyggelse på Atrium Ljungbergs och Balders fastigheter, samt park på Trafikverkets fastighet.

3 Om projektet

3.1 Detaljplan

När startpromemorian för området är antagen kan detaljplanearbetet påbörjas.

Utgångspunkten är att hela projektområdet ska planläggas i samma detaljplan. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunen kommer att tillsammans med fastighetsägarna ta fram ett förslag på bebyggelse och utformning av gator med mera som kommer ligga till grund för detaljplanen.

Utgångspunkten är att tillskapa en tydlig stadsfront mot omgivande gator och Tvärbanan samtidigt som bebyggelsen ska möta den tilltänkta parken på ett naturligt sätt. Med byggnader placerade mot omgivande gator finns möjlighet att skärma av buller som annars når in i parkområdet samt att skapa lägenheter med tyst sida och bullerskyddade bostadsgårdar. Vid Sickla Industriväg är inrikningen att ny bebyggelse sammanbyggs med ett planerat bostadshus utanför planområdet (inom projekt Nobelberget).

Verksamheter, kommersiella och andra, ska inrymmas i byggnadernas bottenvåningar, framförallt utmed Sickla Industriväg men även i andra delar av området där förutsättningarna bedöms goda. Inom området ska en förskola med minst fyra avdelningar byggas. Lämplig placering ska utredas under planprocessen. Utvecklingen förutsätter att de tillfälliga studentbostäderna, vars bygglov går ut under 2020, riks. Villa Fannyudde, som pekats ut som särskilt värdefull, ska bevaras. Planläggning och gestaltning ska tydligt utgå från *Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad*, liksom en grundlig analys av platsens naturliga liksom skapade värden och brister. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under planprocessen.

Som underlag till detaljplanen behöver följande frågor utredas:

- Buller – Området är bullerutsatt från flera källor. En bullerutredning ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden.
- Dagvatten – Dagvattenfrågan ska utredas avseende rening och fördräjning inom projektområdet.
- Skyfall – Utformning av bebyggelse liksom höjdsättning av gator med mera ska utgå ifrån kommunens skyfallsanalys för att anpassas till återkommande skyfall liksom påverkan av beräknade klimatförändringar.
- Flyghinder – Vid planer på högre bebyggelse involveras Luftfartsverket, Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för att säkerställa att förslagen bebyggelse inte inskränker deras behov.
- Trafik – Nya korsningspunkter, angöring, parkering och trafikalstring till och från nya bostäder och verksamheter studeras i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksitus. Parkering för boende och verksamma ska lösas i garage inom fastigheten enligt rekommenderade parkeringstal i Nacka.
- Mark och geoteknik – Markens beskaffenhet och eventuella markföroreningar måste klargöras. Skyddszonerna för Södra länken och den framtida tunnelbanan ska klargöras och beaktas.

- Sol- och vindförhållanden samt landskapspåverkan
- Risk – Projektet ligger på en central plats nära järnväg och ovan framtida tunnelbana samt ovan vägtunnlar där det går farligt gods-transporter. Risker förknippade med detta ska utredas i ett tidigt skede.
- Naturvärden - I samband med detaljplanearbetet bör eventuella större träd inom planområdet mätas in. De träd som bedöms möjliga att bevara ska skyddas i detaljplanen.
- Ledningssamordning.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

3.2 Genomförande

Den nya bebyggelsens grundläggning i relation till Södra länken, tunnelbanan och planerad Östlig förbindelse är ett exempel på en viktig fråga att bevaka i genomförandeskedet. I områdets lågpunkt, där delar av studentbostäderna idag står, blir det viktigt att beakta mark- och grundvattenförhållanden samt hur marken ska iordningsställas till nya ändamål efter att studentbostäderna inte längre står kvar. Ett annat exempel på en viktig genomförandefråga är att angöringen till hotell- och kontorsverksamheten och till Trafikverkets depåområde fungerar under utbyggnadstiden. Det finns många angränsande pågående projekt att ta hänsyn till vid genomförandet den nya detaljplanen, se mer om detta under stycke 2.4. Projektet ska samordnas med de kringliggande projekten under planprocessen för att bland annat synliggöra olika tidplaner och säkerställa framkomlighet under genomförandet.

3.3 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra till engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad.

4 Risker

Inom projektet finns flera aktörer och flera angränsande pågående projekt, riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Detaljplanen för tunnelbanan behöver vinna laga kraft före detaljplanen för Norra Nobelberget kan vinna laga kraft. Eventuella förseningar av detaljplanen för tunnelbanan kan försena projektet.

Projektområdet kan behöva minskas om det visar sig att delar av Sicklaön 83:3 inte kan planeras som park därför att Trafikverket har ett fortsatt behov av ytan. Ytan kan behövas för en eventuell utbyggnad av Östlig förbindelse (se 2.4). Hotellverksamheten är med stor sannolikhet beroende av att en ny tillfartsväg för leveranser byggs på angränsande fastighet Sicklaön 83:32. En ny tillfartsväg kan dock bli svår att få till på grund av höjdskillnader.

5 Ekonomi, vad kostar det?

Detaljplaneavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna Atrium Ljungberg och Balder. Detaljplaneavtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploaterörerna. Ramavtal och senare exploateringsavtal ska upprättas med exploaterörerna för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploaterörerna ska erlägga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

Under projektets inledande skede ska det utredas om det är möjligt för Nacka kommun att köpa mark från Trafikverket i syfte att tillskapa park. En projektkalkyl kan inte redovisas i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnaden för ett eventuellt markköp från Trafikverket och kostnader för övriga allmänna anläggningar inom projektet utretts. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

6 Tidplan

Detaljplan samråd	kv. 3 2018
Detaljplan granskning	kv. 3 2019
Detaljplan antagande	kv. 2 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2021 - 2022
Utbyggnad bostäder	2021 - 2024

Christina Gerremo
Tf exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Caroline Cederholm
Projektledare

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

Detaljplaneprogram för Henriksdal, västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen var för sig att starta kommande stadsbyggnadsprojekt, förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Nacka strand.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplaneprogram för Henriksdal har tagits fram, som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling.

Programmet omfattar 1900 stycken nya bostäder i hela programområdet, varav cirka 1250 stycken på kommunal mark. Bebyggelsen ligger i anslutning till befintliga vägar och är i huvudsak 5-6 våningar. Vid Danvikscenter och vid Henriksdalstorget föreslås högre byggnader. Programmet rymmer också ett nytt välfärdsområde med skola, förskola, fotbollsplan samt ny idrottshall och ny fritidsgård i anslutning till platsen.

Programarbetet påbörjades i oktober 2012 och var ute på samråd våren 2017.

Remissinstanserna tog huvudsakligen upp behovet av ytterligare utredningar i kommande detaljplaner. Samrådet väckte stort engagemang hos de boende i området och det kom in nästan 500 yttranden. Huvudsakligen handlade de enskilda yttrandena om bebyggelsen och mängden exploatering. Det framfördes också ett stort motstånd mot att naturmarken på berget skulle bebyggas, en oro för hur Kvarnholmsvägen i framtiden ska hantera den ökade mängden trafik och hur den redan högt belastade busstrafiken ska klara fler resenärer. Efter samrådet har bebyggelseförslaget ritats om och följer nu befintlig infrastruktur och påverkar befintlig bebyggelse mindre än i samrådsförslaget.



Ärendet

Programförslaget utgår från översiktsplanen, visionen för Nacka stad ”Nära och nyskapande”, stadsbyggnadsstrategin Fundamenta och andra strategiska styrdokument. Henriksdal ligger på västra Sicklaön och gränsar till Stockholm stad. Programområdet avgränsas av Henriksdals reningsverk i väster, Saltsjökvarn i norr, Finnbona i öster och Värmdöleden i söder.

Förslaget

Kommunens programförslag tillåter att området utvecklas med 1600-1900 bostäder. Befintlig infrastruktur utnyttjas och bebyggelsen placeras i anslutning till befintliga vägar. Längs Kvarnholmsvägens gaturum finns möjlighet till ny bostadsbebyggelse om cirka 5-6 våningar. Mot Danvikscenter och befintliga höga hus möter den nya bebyggelsen i upptrappande höjder. Möjligent tål platsen något högre hus som nytt landmärke. Längs Kvarnholmsvägen föreslås främst lokaler i bostadskvarterens bottenvåning, detta för att skapa en stadsgata och för att hantera bullerfrågan. Området kring Danvikens före detta kyrkogård utvecklas med bostadsbebyggelse i stadsdelar om cirka 5-6 våningar som ansluter till bostadsområdet Finnbona park.

Kopplingen mellan Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken tas upp genom en trapp/parkförbindelse. Längs Henriksdalsbacken fortsätter den kvartersliknade bebyggelsen med U-formade kvarter som möter naturen på berget där naturen bör bevaras till stor del. I anslutning till naturområdet kan det även vara lämpligt med en förskola.

Runt Henriksdalstorget utvecklas ny bebyggelse som främst inrymmer bostäder. Platsen har identifierats som ett lämpligt läge för ett högre hus och programförslaget tillåter därför att ett högre bostadshus kan byggas här.

Mål och strategier

Tre övergripande mål har definierats för Henriksdalsområdet:

- En sammanhängande stadsmiljö som en naturlig del av Nacka stad
- En stadsutveckling som bygger vidare på områdets värden, till exempel vackra utblickspunkter
- En trygg, tillgänglig och levande stadsdel.

För att uppnå målen utgår programförslaget från tre strategier:

- Förstärk sambanden och målpunkter
- Förtätning
- Förnyelse



Programsamråd

Samråd pågick under tiden 7 februari-17 mars 2017. Vid samrådet hade närboende och andra berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget till planprogram, och kommunen kunde hämta in mer kunskap.

Öppet hus om programförslaget hölls i Nacka stadshus vid två tillfällen. Kommunens tjänstemän var på plats för att svara på frågor och berätta om programmet samt ta del av besökarnas synpunkter. Yttranden lämnades skriftligen till Nacka kommun eller via 3D-modellen som låg ute på hemsidan.

Programmet engagerade många och det kom in nästan 500 yttranden. Av dessa var 330 förtryckta yttranden, 125 var enskilda yttranden och 40 var från remissinstanser. Dessutom kom det in en protestlista med 850 namn och det gjordes 90 inlägg i 3D-modellen.

Remissinstanserna tog huvudsakligen upp behovet av ytterligare utredningar i kommande detaljplaner. Fler var undrande över bebyggelsen på berget. Vikten av samarbete med Stockholm stad och Stockholm Vatten och avfall lyftes.

Huvudsakligen handlade de enskilda yttrandena om bebyggelsen och mängden exploatering. Många hade synpunkter på bebyggelsen framför Henriksdalringen, den bebyggelse som i samrådsförslaget låg så att den skulle skymma utsikten från befintliga hus. Många efterfrågade en koppling till den framtida tunnelbanan och ansåg att den föreslagna exploateringen var för hög i förhållande till avståndet till tunnelbanan.

Det fanns också ett stort motstånd mot att naturmarken på berget skulle bebyggas. De befintliga radhusen i området och några av de som bor i lägenheter på Kvarnholmsvägen yttrade sig om rädsla för att deras hus kommer att skuggas av kommande bebyggelse.

Det fanns en oro för hur Kvarnholmsvägen i framtiden ska hantera den ökade mängden trafik och hur den redan högt belastade busstrafiken ska klara fler resenärer. Det efterfrågades också utredningar för det buller, de avgaser och den försämrade luftkvalité som ökad trafik innebär.

Ändringar inför antagande

Efter samrådet och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts:

- Bebyggelsen framför Henriksdalringen har flyttats ner så att den nu ligger längs med Kvarnholmsvägen och bidrar till den tänkta stadsgatan
- Bebyggelsen på berget har placerats i utkanten av berget i anslutning till Henriksdalsbacken och Kvarnholmsvägen
- Skoltomten har arbetats om och flyttats längre från Kvarnholmsvägen så att den får en lämpligare placering och en mer effektiv användning



- Kopplingen mellan Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken förstärks med en trappa
- Byggnaden i korsningen Kvarnholmsvägen/Danvikshemsvägen har flyttats ut och fått en ny form för att påverka befintliga radhus mindre
- Förslag på ytterligare platser för förskola har lagts till
- Etappindelningen har ändrats och förtydligats

Ärendets hantering

Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2012, § 2565 att anta startpromemoria för programmet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 april 2016 att återremittera samrådsförslaget med uppdraget att illustrera en mer stadsmässig struktur, främst på Henriksdalsberget. Uppdraget var även att utreda fler kopplingar som tar upp höjdskillnader och pröva en vägförbindelse österut från Henriksdalsberget ner till Kvarnholmsvägen.

Den 9 november 2016 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om att skicka planprogrammet för samråd.

Därefter har bearbetningar skett och planenheten föreslår nu att programmet antas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås tillstyrka programmet den 6 december 2017. Redan den 5 december föreslås kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) fatta beslut om programmet förutsatt att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker förslaget. Den 15 januari kan kommunstyrelsen anta programmet.

Konsekvenser för barn

Inom området finns Vilans skola, flera förskolor och en fritidsgård. Det finns också lekplatser och naturmark. Kommunen föreslår genom programmet att den befintliga skoltomten flyttas så att skolan kan byggas ut och bättre samutnyttjas med lokaler för skola och fritid. Nya byggnader för skola, förskola, idrottshall, utomhusbollplan och fritidsgård placeras i anslutning till varandra så att barnen inte ska behöva korsa någon väg för att ta sig emellan dem. Fritidsgården som idag är placerad i Henriksdalringen flyttas ner till det nya skolområdet. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. Under kommande detaljplanearbeten ska ytterligare studeras hur barn rör sig i området och hur de påverkas av tillkommande bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter



från markförsäljning av kommunal mark. En ersättning som avser medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan till Nacka kommer också att tas ut av alla byggherrar på Västra Sicklaön.

Bilagor

Bilaga 1: Årendeöversikt

Bilaga 2: Programhandling

Bilaga 3: Samrådsredogörelse för program

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Anine Rondén
Planarkitekt



NACKA
KOMMUN

I (I)

39

Översikt

2017-11-22

Dnr KFKS 2012/294-214
Projekt 9219 Henriksdal

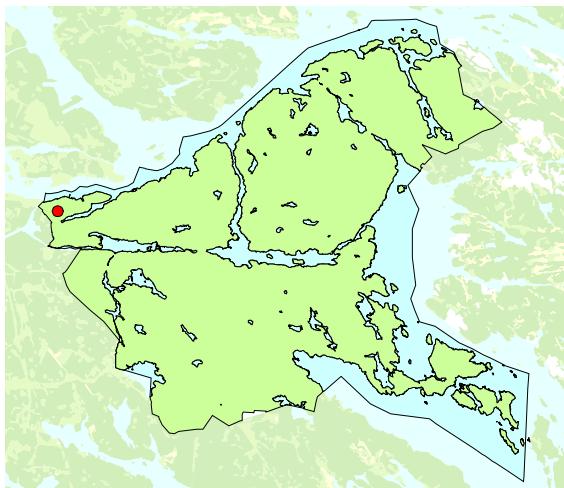
Detaljplaneprogram för Henriksdal på västra Sicklaön

Projektledare: Anine Rondén

Delprojektledare, exploateringsenheten: Helena Fältén

Översikt kommunala beslut och programområdet

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM program, tillstyrkan	2012-09-19	MSN	
✓	Start-PM, program, antagande	2012-10-02	KS	
✓	Beslut om programsamråd	2016-11-09	MSN	
✓	Yttrande under programsamråd		KSSU	
✓	Program, tillstyrkan inför antagande	2017-12-06	MSN	
✓	Program, antagande	2018-01-15	KS	





PLANPROGRAM

HENRIKSDAŁ

ANTAGANDEHANDLING 2018

NACKA
KOMMUN



NACKA BYGGER STAD

Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 20-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka.

Många projekt pågår samtidigt – från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser – till förtätning med enskilda hus. På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att vara, verka och bo. Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

INNEHÅLL

■ SAMMANFATTNING	4
■ INLEDNING OCH BAKGRUND	6
■ VISION, MÅL OCH STRATEGIER	16
■ PROGRAMFÖRSLAGET	18
■ PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	40
■ HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER	64
■ GENOMFÖRANDE	72

SAMMANFATTNING

Henriksdalsområdet har stor potential att utvecklas när Nacka växer och därför har ett program tagits fram. Ett planprogram är vägledande i framtida stadsutveckling och är inte juridiskt bindande. Programmet utgår från översktsplanen, visionen för Nacka stad ”Nära och nyskapande”, Fundamenta och andra strategiska styrdokument. Tre övergripande mål har definierats för Henriksdalsområdet:

- En sammanhängande stadsmiljö som en naturlig del av Nacka stad.
- En stadsutveckling som bygger vidare på områdets värden, till exempel vackra utblickspunkter.
- En trygg, tillgänglig och levande stadsdel. För att uppnå målen utgår programmet från tre strategier: förstärk sambanden och målpunkter, förtätning och förnyelse.

Under våren 2017 var programförslaget ute för samråd. Engagemanget var stort och många synpunkter inkom. Som en följd av dessa synpunkter och med ett nytt tänk kring bebyggelsens placering gjordes förändringar mellan samrådet och antagande. Bebyggelsen på naturberget (den av många

boende i Henriksdal så kallade Trollalen) och i slänten framför Henriksalsringen har flyttats ner och följer nu befintliga vägar. Skoltomten har också omarbetats för att ge bättre förutsättningar för ändamålet.

»En stadsutveckling som bygger vidare på områdets värden, till exempel vackra utblickspunkter. En trygg, tillgänglig och levande stadsdel.«

Programmet utgår från befintliga vägar som länkar samman stadsdelen. Kvarnholmsvägen utformas till en stadsgata med bebyggelse som ramar in gaturummet. Lokaler i bottenvåningar möjliggörs för att skapa liv och rörelse längs västra delen av Kvarnholmsvägen. Mer stadmässiga kvarter föreslås i området kring Danvikens före detta kyrkogård som bättre ansluter till Finsboda park. Befintligt skolområde förnyas och utvecklas.

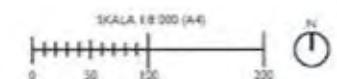
Utöver nya skol- och förskolebyggnader tillskapas en ny bollplan, ny idrottshall och en ny fritids- gård. Den nya bebyggelsen ska anpassas i höjd med hänsyn till riksintresset och utpekade landmärken. I huvudsak utformas bebyggelse i 5–6 våningar längs huvudstråken men högre byggnader föreslås även på platser som tål att markeras, till exempel i anslutning till ett torg eller en viktig nod. I sin helhet innebär programmet cirka 1 600–1 900 bostäder och cirka 50 000–60 000 kvadratmeter för andra verksamheter.

Programmet innehåller en preliminär miljöredovisning som beskriver konsekvenser på miljön om programmet genomförs. Den preliminära miljöredovisningen identifierar även vilka viktiga miljöaspekter som bör beaktas i kommande detaljplanearbete. Vidare anger programmet en etappindelning som föreslår i vilken ordning och inom vilka tidsramar detaljplanering kan ske. För de områden som berörs av den provisoriska bussomstigningen vid Henriksdals station och den pågående utbyggnaden av Henriksdals avloppsreningsverk beräknas planläggning och utbyggnad ske i den sista detaljplaneetappen.



Programförslag

- | | | |
|-------------------|---------------------|------------|
| --- Programområde | ■ Befintlig byggnad | ■ Skolgård |
| ■ Ny byggnad/gård | ■ Natur/Park | ■ Vatten |

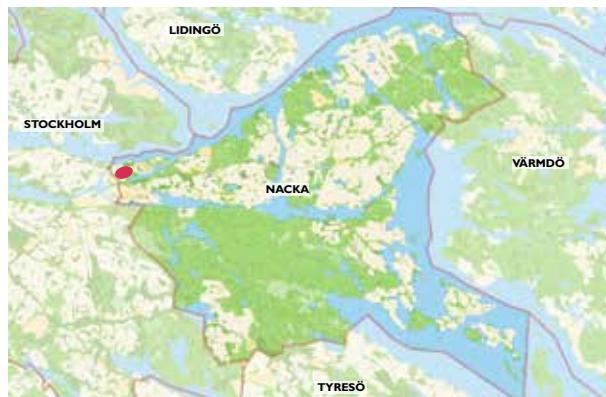


INLEDNING OCH BAKGRUND

Genom att vara en del av en attraktiv storstadsregion ställs krav på att Nacka aktivt bidrar till regionens utveckling. Henriksdalsområdet har stor potential att utvecklas när Nacka växer. Planprogrammet syftar till att utreda förutsättningarna för att utveckla Henriksdalsområdet till en sammanhängande och tätare stadsmiljö som är en naturlig del av Nacka stad.

Henriksdalsberget bebyggdes omkring 1970 med cirka 750 bostäder i form av långa skivhus som omsluter en skyddad innergård. Då området är en del av Stockholms stadsbild fick fasaderna en ockragul puts för att ansluta till Södermalms bebyggelsefront.

Henriksdal har enligt flera källor fått sitt namn efter fiskaren Hindric (Henrik) Österman som byggde en gård i dalgången mellan Danviken och Svindersviken under 1760-talet. På 1870-talet började den lantliga idyllen i Henriksdal förändras av industriella etableringar. Rylander och Rudolphs elektrotekniska fabrik vid Henriksdals gård bestod fram till 1950-talets slut och det tillbyggda huset är idag dalgångens enda äldre bebyggelse.



Översiktskarta. Rött markerar Henriksdals läge i kommunen.

Efter Saltsjöqvarts nedläggning i slutet av 1980-talet hade den sista storskaliga industrin upphört i området.

PROGRAMOMRÅDE

Henriksdal ligger på västra Sicklaön och gränsar till Stockholms stad. Programområdet avgränsas

av Henriksdals reningsverk i väster, Saltsjökvart i norr, Finnbona i öster och Värmdöleden i söder. Programområdet har via Kvarnholmsvägen direkt förbindelse till Värmdövägen med förbindelse för cykel, buss och bil till Slussen.

PLANPROGRAMMET OCH STADSUTVECKLINGSPROCESSEN VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Planprogrammet ska utgå från kommunens övergripande strategiska dokument och ange kommunens viljeinriktning för området. Under programsamrådet gavs möjlighet för boende, fastighetsägare, remissinstanser och andra berörda att lämna synpunkter på programförslaget. Efter programsamråd bearbetades programförslaget och antas slutligen av kommunstyrelsen. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper. I varje detaljplan kommer ytterligare tillfällen att

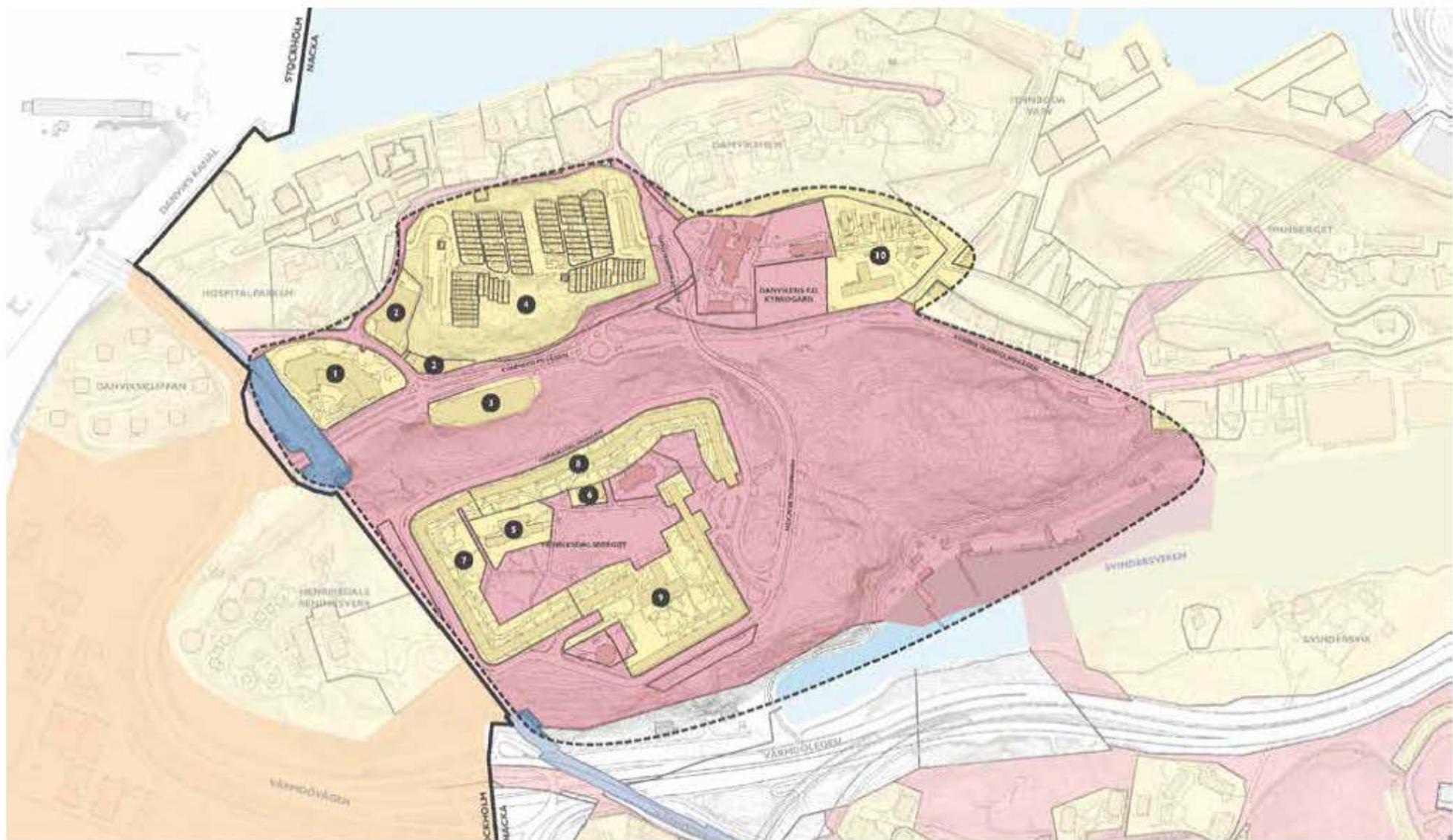
PROJEKTPLANERING

PROGRAMSAMRÅD

PROGRAMBESLUT

Kommande
stadsbyggnadsprojekt





MARKÄGOFÖRHÄLLANDEN

--- Programområde ■ Privatägd
 Kommunägd ■ Trafikverket
 Stockholms kommun

■ AB Storstockholms lokaltrafik
 Hemfosa Danvikcenter AB
 Danvikstull P-däck AB (Bano bostad)
 Mark- och exploatering AB
 BRF Henriksdals höjden
 BRF Svindersvik
 Fernlund real Invest AB
 BRF Utsiktens
 HSB Bostad
 Henriksborg HB
 Henriksborgs samfällighetsförening

SKALA 1:8 000 (A4)
 0 30 60 90 120 150 180 210



lämna synpunkter att ges och då på ett mer detaljerat förslag.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken inom programområdet ägs till största delen av Nacka kommun men även av ett antal privata aktörer. Båtklubbarna vid Svindersviken är upplåtna med arrende.

REGIONALT PERSPEKTIV

DEL AV EN CENTRAL REGIONKÄRNA

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är västra Sicklaön markerat som yttre del av den centrala regionkärnan. Utvecklingen i den centrala regionkärnan är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. I RUFS 2010 anges att de yttre delarna av den centrala regionkärnan har en stor potential att förstås med bostäder och verksamheter samt erbjuda service. En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och tätta miljöer. Marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Torg, parker, vatten, grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnornas attraktivitet,

liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och per cykel.

DEL AV ETT REGIONALT TRANSPORTSYSTEM

Den regionala transportinfrastrukturen är viktig för att möjliggöra en sammanhållen bostads- och arbetsmarknad i regionen. Tillgängligheten har även stor betydelse för regionens attraktivitet och konkurrensförmåga, liksom för befolkningens välfärd. Enligt RUFS 2010 ska kollektivtrafiken stödja utvecklingen av de regionala stadskärnorna.

»Knutpunkterna ska stärkas för att förbättra tillgängligheten med kollektivtrafik ytterligare.«

Knutpunkterna ska stärkas för att förbättra tillgängligheten med kollektivtrafik ytterligare. Transportsystemet ska utformas så att miljö- och klimatpåverkan begränsas och tillgängligheten och framkomligheten förbättras. Förutsättningarna för transportsystemets utbyggnad, funktionalitet och samordning med bebyggelseutvecklingen, särskilt

bostadsbyggandet, ska ges särskild uppmärksamhet. För närvarande pågår arbete med en ny regional utvecklingsplan, RUFS 2050. Samrådet om planen har genomförts under 2016. Ambitionen är att anta den slutliga RUFS 2050 under försommaren 2018.

REGIONALT AVLOPPSRENINGSVERK I HENRIKSDAL

De regionala avloppsreningsverken renar avloppsvatten från nästan alla länets kommuner. Den befintliga ledningsinfrastrukturen påverkar länets bebyggelseutveckling.

I den regionala utvecklingsplanen anges att mark för de stora reningsverkens behov bör säkerställas. Det ger på sikt även mer avlägsna kommuner möjlighet att ansluta sig till den bästa möjliga renings-tekniken som de stora reningsverken erbjuder. För att det ska gå att integrera avloppshanteringen med fjärrvärme- och biogasproduktionen bör mark för nya anläggningar reserveras.

Kapaciteten i avloppsreningsverket ska fördubblas vilket innebär att Stockholm Vatten genomför en ombyggnad av anläggningen. Reningsverket i Bromma stängs och en ny avloppstunnel byggs från Bromma till Henriksdal.

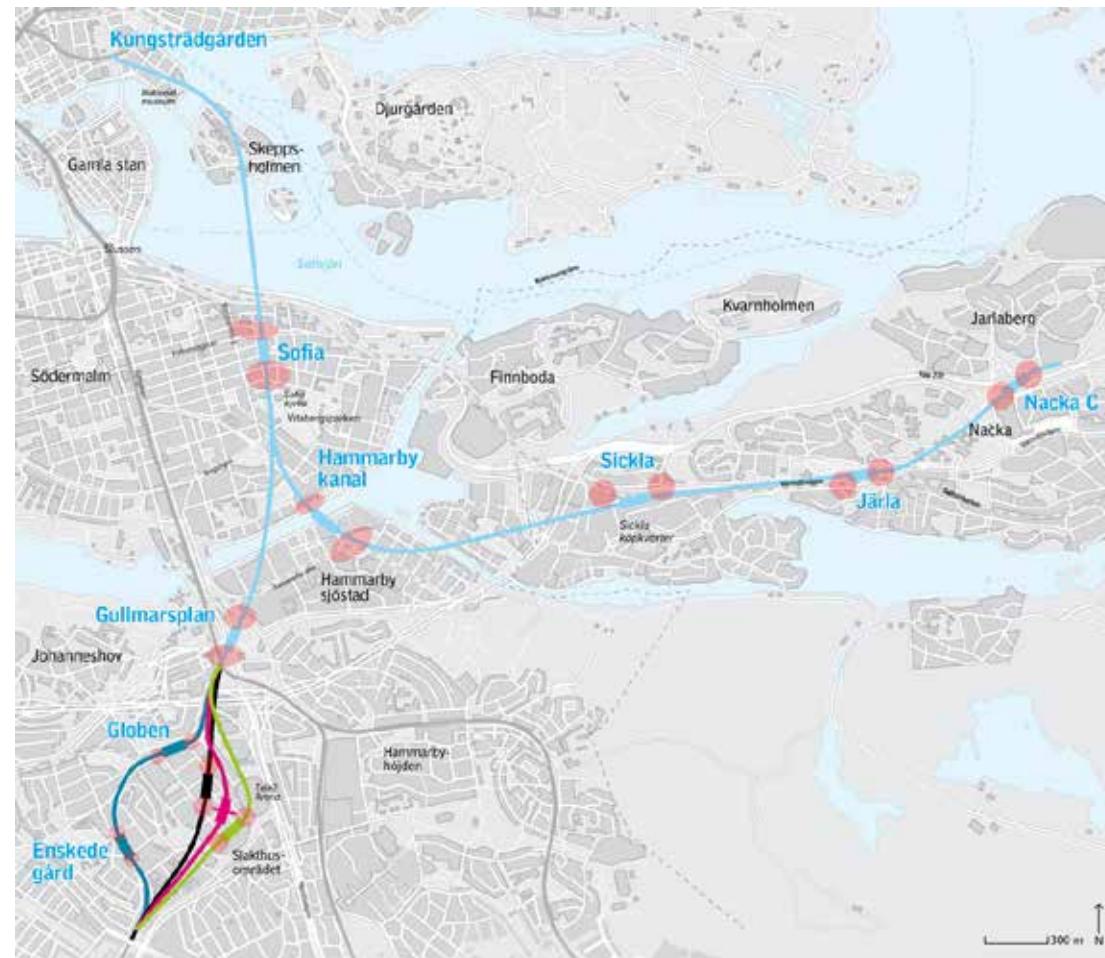
UTVECKLING AV VÄG OCH KOLLEKTIVTRAFIKSYSTEMET

Enligt RUFS 2010 ska östlig förbindelse, tidigare kallad Österleden, fullfölja den planerade trafikledsringen runt Stockholms innerstad. Östlig förbindelse är även betydelsefull för att kunna utveckla tvärförbindelser för busstrafik till de yttre regionala stadskärnorna.

Trafikverket har fått i uppdrag av Sverigeförhandlingen att undersöka förutsättningarna och ta fram underlag för en lösning i bergtunnel. Östlig förbindelse kan börja byggas tidigast 2022 och stå klar tidigast 2031. I föreslagen ny nationell plan (2018–2029) är Östlig förbindelse inte längre med. Förslaget till nya nationell plan är på samråd och beslut kring denna ska tas våren 2018. Det råder därför viss osäkerhet kring projektets framtid i dagsläget.

Vidare anges att Slussen ska byggas om, vilket genom en ny bussterminal innebär en förbättrad knutpunkt för pendlare från Nacka och Värmdö.

Planerad dragning av tunnelbana. Rosa markering illustrerar föreslagna uppgångar från stationer.



Stockholms stad driver projektet och genomförandet beräknas att pågå till 2025. Under ombyggnaden är Henriksdal slutstation för Saltsjöbanan och matarbussar trafikerar sträckan till Slussen.

Stockholms läns landsting (SLL) utför en upprustning av Saltsjöbanan mellan 2015–2018.

SLL har fått i uppdrag att genomföra tunnelbanans utbyggnad. En ny delsträcka är Blå linje som förlängs från Kungsträdgården till Nacka. Nackagrenen byggs helt under jord och får stationer vid Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka Forum. Vid Sickla planeras en tunnelbanestation

»Hela Nacka kommun omfattas av riksintresse för kust och skärgård.«

med uppgångar i väster i anslutning till Saltsjöbanans station och i öster till korsningen Värmdövägen-Alphyddevägen.

STATLIGA INTRESSEN

RIKSINTRESSEN

Området berörs av riksintresse för kommunikationer i form av Värmdöleden (väg 222) och planerad östlig förbindelse. Området ingår även i riksintresseområde för kulturmiljövården – Stockholms farled och inlopp. Hela Nacka kommun omfattas av riksintresse för kust och skärgård.

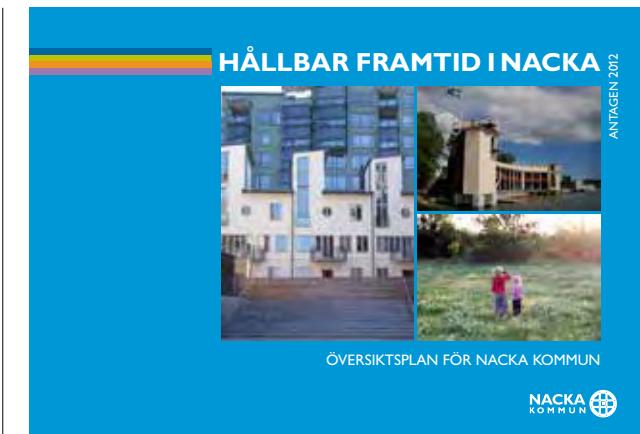
STRANDSKYDD

I direkt anslutning till programområdet ligger Svindersviken som berörs av strandskydd. För västra delen av Svindersviken är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplaneläggts återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Strandskyddet måste uppmärksammas och hanteras vid varje enskild detaljplaneläggning.

VAD SÄGER ÖVERSIKTSPLANEN?

Programförslaget utgår från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges tre stadsbyggnadsstrategier som är aktuella för Henriksdal.

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.



Översiktsplan för Nacka kommun.

- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Översiktsplanen anger tät stadsbebyggelse för Henriksdalsområdet vilket innebär att alla funktioner som är typiska för en blandad stad får finnas här – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kultur, vård och anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning.

Vidare pekas Henriksdal ut som ett förtäningsområde där cirka 1 000 bostäder och 1 000 arbetsplatser kan tillkomma till och med 2030. Utbyggnaden förutsätter en ombyggnad av Henriksdals trafikplats. Bebyggelsen på Henriksdalsberget och närliggande barrskogsområde lyfts fram som värden att beakta. Översiksplanen aktualitetprövades under 2016 och en reviderad översiktsplan har tagits fram som förväntas antas våren 2018.

KULTURMILJÖPROGRAMMET

Programområdet är beläget inom området som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet bör möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling bevaras vilket innebär att farledens sammansatta karaktär med olika typer av miljöer respekteras. Västra kuststräckans bebyggelsekaraktär respekteras genom att nya byggnader inordnas i respektive delområdets karaktär alternativt bildar nya karaktärsskapande årsringar i farledsmiljön.

GRÖNSTRUKTURPROGRAMMET

I kommunens grönstrukturprogram finns bland annat följande mål:

- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.

- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur.

KUSTPROGRAMMET

Programområdet ligger i direkt anslutning till Svinandersviken och berörs till viss del av kommunens kustprogram som bland annat anger följande mål:

- Trygga den allmänsrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Programområdet är till största delen detaljplanlagt. Inom programområdet finns cirka 10 gällande detaljplaner som är upprättade mellan 1960 och 1990-talet. Markanvändningen är till största delen bostadsändamål, park och naturmark men inslag av handel, kontor, förskola, parkering/garage, begravning, småindustri och järnvägsändamål förekommer även. Detaljplan 137 från 1996



Fundamenta.

som omfattar naturmarken på Henriksdalsberget innehåller begränsningar med hänsyn till Österleden. Stadsplan 42 från 1965 som omfattar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Henriksdalsberget innehåller inget juridiskt skydd av kulturvärden.

FUNDAMENTA

Kommunen har tagit fram en stadsbyggnadsstrategi som ska stärka Nacka stads karaktär. Stadsbyggnadsstrategin består utav sju fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela vår stad ska utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt. Fundamenta anger följande förhållningssätt:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

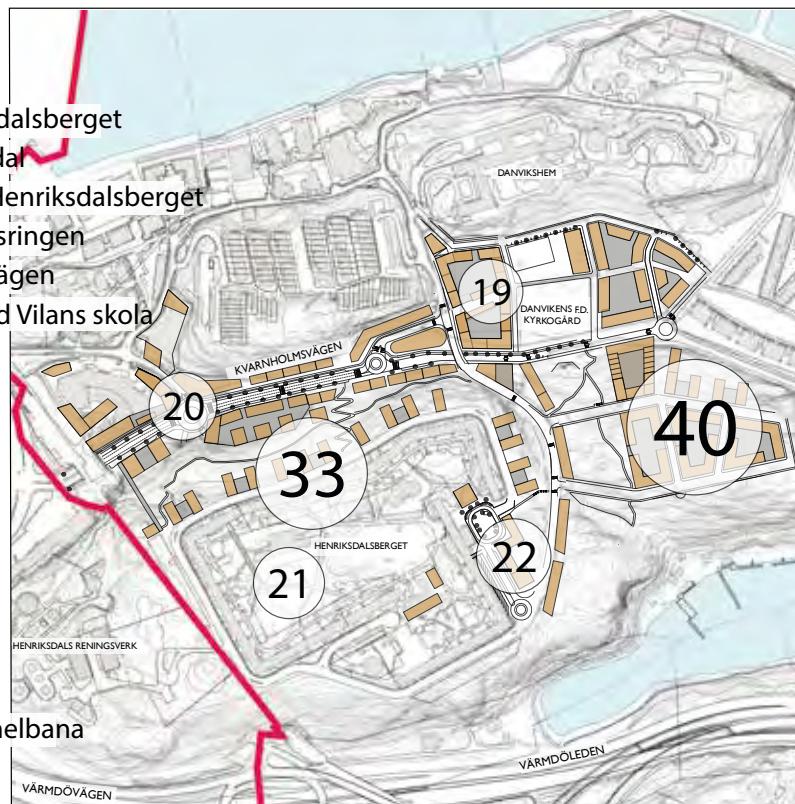
KONSTEN ATT SKAPA STAD

I Nacka kommun arbetar vi med konstnärliga medel och metoder inom stadsutvecklingen, bland annat under rubriken Konsten att skapa stad.

ÅTERKOMMANDE SYNPUNKTER | FRÅN 125 enskilda yttranden

SPECIFIKA PLATSER

- 40 st. Bevara natur öster om Henriksdalsberget
- 33 st. För höga hus norr om Henriksdal
- 22 st. Oro för kollektivtrafik till/från Henriksdalsberget
- 21 st. Ingen bebyggelse i Henriksdalsringen
- 20 st. Kapacitetsoro av Kvarnholmsvägen
- 19 st. Oro för försämrad barnmiljö vid Vilans skola



SYNPUNKTER

- (48 %) Värdefull natur förstörs
60 st av 125 st
- (38 %) För höga hus
48 st av 125 st
- (33 %) Oro för kollektivtrafiken
41 st av 125 st
- (32%) Oro för trafikökningen
40 st av 125 st
- (31%) Oro för försämrad barnmiljö
39 st av 125 st
- (26%) För hög exploatering utan tunnelbana
33 st av 125 st

DELTAGANDE OCH DIALOG

SAMRÅD

Under våren 2017 var förslaget till program ute på samråd. Vid samrådet hade näroende och andra berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget till planprogram, och kommunen kunde hämta in mer kunskap. Synpunkter på programförslaget lämnades skriftligt eller i Nacka kommuns 3D-modell. Under programsamrådet bjöds det in till två ”öppna hus” i Nacka stadshus med möjlighet att ha en dialog om programförslaget med kommunens tjänstemän.

Engagemanget var stort och det fanns en hög grad av samordning mellan yttrandena. Möjlighet fanns att tycka till skriftligt i ett brev till Nacka kommun eller via 3D-modellen som låg ute på hemsidan.

Totalt kom det in nästan 500 yttranden från privatpersoner och remissinstanser. Av dessa var 330 var förtryckta yttranden, 125 var enskilda yttranden och 40 var från remissinstanser.

Det kom också in en namnlista med 850 namn och det gjordes 90 inlägg i 3D-modellen.

De huvudsakliga synpunkterna som kom in under samrådet var:

- Utsikten från Henriksdalsberget
- Bevara naturmarken på berget
- Barnperspektivet (skoltomten)
- Kollektivtrafik
- Närhet till t-bana (exploateringen är för hög)
- Trafiken (flöde och korsning)
- Buller, avgaser och luftkvalité
- Ingen bebyggelse inne i Henriksdalsringen

TIDIGARE DIALOGER

Tidigt i processen genomfördes en medborgardialog i Nacka kommunens interaktiva 3D-modell. I 3D-modellen fanns även informationspunkter om Henriksdalsområdet med tonvikt på platsens historia. 151 synpunkter och idéer lämnades in under de två månader som dialogen pågick.

DIALOG MED BARN OCH UNGA

I syfte att lyfta fram barn och ungas perspektiv inom ramen för programarbetet genomfördes två dialogaktiviteter med barn och unga i området. En enkätundersökning utfördes under Henkan-karnevalen, en karneval som anordnades av fritids-

gården ”Glada Henkan” och riktade sig till barn i alla åldrar samt familjer. 12 personer svarade på enkäten under karnevalen, varav hälften var tjejer och hälften var killar, de flesta i åldrarna 7–18 år. Enkätens frågor handlade om hur Henriksdal samt fritidsgården upplevs.

En dialogaktivitet genomfördes även på Vilans skola i Henriksdal med barn i årskurs 3–6.

Aktiviteten innehöll två moment, dels en enkät och dels en kartövning. 74 barn deltog i dialogen, varav cirka 60 % var tjejer och 40 % killar. Aktiviteten innehöll en enkät med frågor om hur Henriksdal och skolgården upplevs, vad som är bra och vad som kan utvecklas. En kartövning gjordes också i samband med enkäten, där barnen fick märka ut platser på en karta över Henriksdal.

Rita din drömskolgård!

Rita något du vill ha på eller nära din skolgård



VISON, MÅL OCH STRATEGIER

VISION FÖR NACKA STAD

Nära och nyskapande – Det är vad Nackaborna vill att framtidens stad i Nacka ska vara. 5 000 Nackabor har bidragit till visionen om framtidens Nacka stad, området på västra Sicklaön där det ska byggas 14 000 bostäder, 10 000 arbetsplatser och tunnelbana. Resultatet av dialogen sammanfattas i visionen ”nära och nyskapande”. Kommunstyrelsen har antagit visionen som ska vara vägledande när Nacka bygger stad på västra Sicklaön.



Stockholms innerstad från Henriksdalsberget, vy från söder.

MÅL

I programarbetet för Henriksdal har följande övergripandemål tagits fram:

- En sammanhängande stadsmiljö som en naturlig del av Nacka stad
- En stadsutveckling som bygger vidare på områdets värden, till exempel vackra utblicksplatser
- En trygg, tillgänglig och levande stadsdel

STRATEGIER

I programarbetet för Henriksdal har följande övergripande strategier tagits fram:

- Förstärkta samband och målpunkter
- Förtätning
- Förnyelse

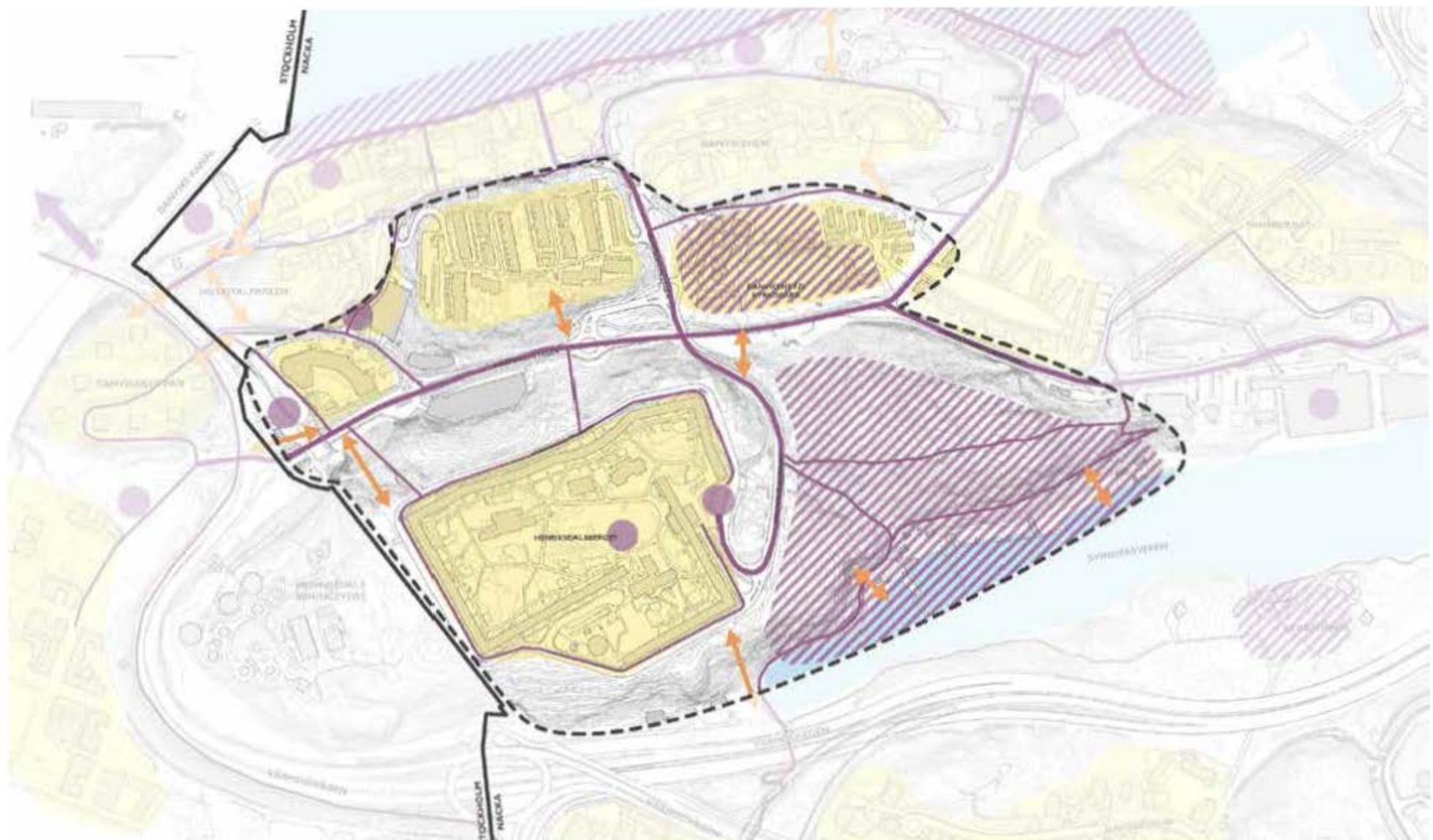
Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur, stadens puls, lugna platser och varandra

Här är det enkelt att leva och arbeta
– att gå, cykla och åka kollektivt

Här får du möta det oväntade – en mångfald
av arkitektur, uttryck och människor med
ett aktivt liv mellan husen

Här skapar vi en levande och hållbar stad för
alla där det kuperade landskapet, vattnet och
platsens historia ger staden karaktär.

Här utvecklar vi staden i samspel med andra,
tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

**ANALYSKARTA**

- | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| --- Programområde | ● Målpunkter | — Viktiga sträck |
| ◆ Kopplingar som
bör förstärkas | ■ Bebyggelseöar | ▨ Målpunkter, naturmark
och strandnära områden |

SKALA 1:10 000 (A4)
0 30 60 120 240



PROGRAMFÖRSLAGET

Programmet föreslår att området utvecklas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor, fritid och kultur. En förtätad stadsdel med blandade funktioner och bättre samband skapar förutsättningar för en stadsdel som i högre utsträckning är befolkad dygnet runt. Ett utvecklat innehåll, inbjudande entréer och en medveten gestaltning möjliggör trivsel och attraherar fler besökare. Föryelse som bygger vidare på områdets karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för kompletteringar som bildar nya årsringar med platskänsla och förstärkt identitet.

»En stadsutveckling som bygger vidare på områdets värden, till exempel vackra utblicksplatser.«

PLATS FÖR HANDEL, KONTOR OCH SERVICE

Västra delen av Kvarnholmsvägen utvecklas främst för verksamheter då området berörs av skyddsavstånd från Henriksalsreningsverk men inslag

av bostäder kan vara möjligt där det är lämpligt. Längs det förtätade huvudstråket reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Här kan mindre butiker inrymmas som lämpar sig i en urban stadsmiljö. Även Henriksdalstorget kan utvecklas med lokaler i bottenplan för att skapa stadsliv.

1 600–1 900 NYA BOSTÄDER

Programmet anger att området utvecklas med fler bostäder. Befintlig infrastruktur utnyttjas och bebyggelsen placeras i anslutning till befintliga vägar. Längs Kvarnholmsvägen ramar ny bostadsbebyggelse i cirka 5-6 våningar in gaturummet. Mot Danvikscenter och befintliga höga hus möter den nya bebyggelsen i upptrappande höjder. Möjligentål platsen något högre hus som nytt landmärke. För att hantera trafikbuller från Kvarnholmsvägen föreslås främst lokaler i bostadskvarterens bottenplan. Området kring Danvikens före detta kyrkogård utvecklas med bostadsbebyggelse i stadsråvaror om cirka 5-6 våningar som ansluter till bostadsområdet Finnbona park.

Kopplingen mellan Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken tas upp genom en trapp/parkför-

bindelse. Längs Henriksdalsbacken fortsätter den kvartersliknade bebyggelsen med U-formade kvarter som möter naturen på berget. Naturen på berget bevaras till stor del. I anslutning till naturområdet kan det vara lämpligt med en förskola.

Runt Henriksdalstorget utvecklas ny bebyggelse som främst inrymmer bostäder. Platsen har identifierats som lämplig läge för ett högre hus och programmet anger därför att ett högre bostadshus kan byggas här. I Henriksdalsparken anger programmet att en före detta förskolebyggnad kan ersättas med ny bostadsbebyggelse som väl anpassas till närliggande bebyggelse. De höga skivhusen på Henriksdalsberget har idag förråd på taket och fler bostäder skulle kunna möjliggöras genom en varsam ombyggnad.

Programmet styr inte upplåtelseformen för de nya bostäderna. I Henriksdalsområdet finns få hyresrätter och vid kommande markanvisningar bör val av upplåtelseform övervägas för att ge området ett varierat utbud av bostäder för olika boendegrupper.



MARKANVÄNDNING

— Programomride

Ny byggnad/gårdar

Bostäder, i huvudsak
5-6 våningar

Naturpark/park

Idrott/fritid/kultur, inslag av bostäder medges

■ Handel/kontor, inte storande verksamheter

Spår/hållplatser

Handel i bottenvärning

5 Skola

Förskola

Möjlig platt för
ny hundrastgård

Atervinningsstation
/minih-ÄVC

SKALA 1:10000 (A)





Kollage över tänkt bebyggelsemiljö.



STADSARKITEKTEN HAR ORDET

Högt uppe på berget ligger Henriksdalringen, ett landmärke i stadsbilden. Närvarande men också långt borta. Arkitekterna Erik och Tore Ahlsén ritade området som till slut byggdes 1968-70. Henriksdalringen består av två sexvånings skivhus som omsluter den inre stora parken. Med sina ockragula fasader utåt talar husen med Södermalm. I den dåtida planläggningen av området ingick att ta tillvara berget, byggnaderna vilar på det orörda berget ovanför vägar och bebyggelse.

Nu tillförs nästa årsring. Kvarnholmsvägen blir en stads- gata som på ett naturligt sätt knyter an till Hammarby sjöstad. Byggnader klättrar upp för bergets norra sida – men inte så högt att de förtar Henriksdalringens roll som landmärke. Vägen upp mot Henriksdal, Henriksdalsbacken, kantas av nya bostadshus. Den nya bebyggelsen länkar ihop bebyggelsen på berget med staden nedanför. Via en stig nås naturområdet högst upp på Henriksdalsberget.

Henriksdalringen kommer även i framtiden att trona upp på berget. Och bredvid finns nya grannar, spännande byggnader, stadsliv, naturområden, promenadstråk – också nya trappor där det är för brant, en gångbrokoppling till Sickla. En stadsdel nära staden.

Nina Åman Stadsarkitekt

Illustration: ÅWUHHSB Danviken före detta kyrkogård.



3D-skiss över föreslagen bebyggelse. Vy från sydväst.

STADSRUM

Programmet syftar till att skapa en förtädat, upplevelserik och mer sammanhängande stadsmiljö. Den nya bebyggelsen skapar tydliga, trygga och urbana gaturum med nya platsbildningar där människor kan mötas. Kvarteren längs Hästholtomsvägen omgestaltas och blir en integrerad del av Saltsjökvarnsområdet. Kvarnholmsvägen utvecklas till en stadsgata där bebyggelse, belysning, bänkar, planteringar och konstverk gör det attraktivt för människor att vistas. Bebyggelsen och trädplanteringarna ramar in gatumiljöerna och skapar en stadsmiljö som är kontinuerlig och leder vidare mot viktiga målpunkter. Tillkommande bostadshus får en grön, lugn sida av halvprivat karaktär och en aktiv, urban sida av offentlig karaktär. Området kring Danvikens före detta kyrkogård utvecklas med några nya publika byggnader och den gamla kyrkogården bibehålls som en lugn offentlig plats. Vändslingen uppe på Henriksdalsberget utvecklas till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i bebyggelsens bottenvåning.

Området karakteriseras idag av den dramatiska topografin och en varierad bebyggelsestruktur. Utvecklingen bygger vidare på den karak-

tär som finns i området med utgångspunkt i befintlig struktur och utifrån varje delområdes specifika förutsättningar. Nya bebyggelseområden kan ges en variationsrikedom i utformning och skala utan att helheten bryts. Genom en medveten utformning och anpassning till siktlinjer, offentliga platser och stråk binds området samman till en sammanhängande stadsmiljö.

**»En sammanhängande
stadsmiljö som en naturlig del
av Nacka stad.«**

ENTRÉER OCH LANDMÄRKEN

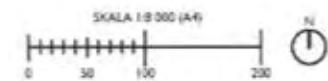
Programmet pekar ut de entréer som är särskilt betydelsefulla för upplevelsen av mötet med området. Vid de utpekade entréerna bör särskild vikt läggas på gestaltningen av platserna för att göra mötet med området attraktivt. Gestaltningsfrågor kan handla om bebyggelsens utformning, belysning, planteringar i gaturum samt konstverk.

Idag finns ett antal befintliga landmärken i området och programförslaget medger att nya landmärken kan tillföras. Höga hus får stor påverkan på stadsbilden och riksintresset för Stockholms farled och inlopp och bör, om det blir aktuellt, noggrant studeras i kommande detaljplanearbete. Höga hus medför även sämre vindförhållanden och skapar skuggbildning i närmiljön. Programmet anger några nya högre landmärken som har anpassats till befintliga landmärken och stadsbilden men konsekvenserna av dessa måste ytterligare studeras i kommande detaljplaner.

Ett av de högre husen föreslås placeras i direkt anslutning till Danvikcenter vid Värmdövägen, vilket förstärker entrén till Henriksdal. En högre byggnad föreslås även vid det utvecklade Henriksdalstorget och markerar där entrén till bostadsområdet. Byggnaden kommer på grund av topografin bli påtaglig i stadsbilden och gestaltningen bör noggrant studeras i kommande detaljplanearbete med hänsyn till stadssiluett och riksintresset. Höga krav på gestaltningen kommer att ställas.

**EN VÄL GESTALTAD HELHET**

- | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| --- Programområde | [Solid black square] Ny byggnad/gård | [Purple square] Stadsgata/gatustråk med aktiverade fasader | [Pink square] Gatustråk med stilla fasader | [Green dashed line] Utvecklade mötesplatser | ▲ Viktiga entréer | ↔ Gångkoppling | ↔ Grön koppling | ● Nytt landmärke | ★ Befintligt landmärke |
|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|



GATURUM OCH FASADER

För att möjliggöra attraktiva stadsrum så bör bebyggelse mot offentliga stråk samspele med omgivningen. Bebyggelseskalan bör anpassas för att skapa en god kontakt med den gående. Kvarnholmsvägen utvecklas till områdets första stadsgata, en trädkantad boulevard som förbinder västra Sicklaön med centrala Stockholm och resten av Nacka. Längs med stadsgatan samt övriga huvudstråk utformas bebyggelsen med aktiverade fasader. Bebyggelsen längs gatan placeras så att gatulivet stärks med entréer, fönster, skytning och lokaler direkt mot gatan så att det ges innehåll och stöd åt stadslivet längs gatan. Särskild vikt vid utformningen bör ges åt den gående mänskan. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum. Detta förhållningssätt skapar förutsättningar för att gatan kan bli väl använd och därigenom trygg. Stilla fasader föreslås längs med Henriksdalsbacken samt övriga gator med ett stillsammare stadsliv.

En aktiverad fasad stödjer gatans lokala stadsliv. Stadslivet ger förutsättningar för viss lokal handel, kaféer, kontor, föreningslokaler, förskolor



Aktiverad fasad.



Stilla fasad.

och annan kommunal service. Flerfamiljshusens gemensamma lokaler kan finnas här. Bottenvåningens fasad har en utformning som ger ett visuellt samspel med gatan. I den aktiverade fasaden placeras entréer/fönster med en medveten utformning så att tillgänglighet uppnås utan trappor och trösklar. Fasadernas bottenvåningar ges en utformning som skapar en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Parkeringsplatsar inte inrymmas i bottenvåningar, men väl utformade parkeringsinfarter medges.

En stilla fasad stödjer ett stillsammare stadsliv. Normalt finns inget underlag för handel. Bottenvåningens fasad utformas med entréer till bostäder och andra lokaler. Mindre krav på visuell kontakt och samspel med gatan. Väl utformade parkeringsinfarter medges.

Längs huvudstråk föreslås trädplanteringar för att lyfta in det gröna i stadsrummet. Vid utformning av stadsmiljöerna bör även dagvattnet integreras i miljön och vara en del av gestaltningen. Omhändertagande av dagvatten kan även medföra att bebyggelse utformas med gröna tak och fasader.

UTBYGGD SKOLA OCH FLER FÖRSKOLOR

Vilans grundskola är idag i behov av utbyggnad och när fler bostäder byggs i området ökar behovet av skolplatser. Programförslaget anger en ny placering av Vilans skola med tillhörande skolgård

och bollplan strax norr om Danvikens före detta kyrkogård. Genom nybyggnad och effektivare markutnyttjande kan grundskolan dimensioneras till att omfatta cirka 500 skolplatser vilket bedöms vara tillräckligt för dagens och framtidens behov. Vid

utformning av den nya grundskolan är det fördelaktigt om det finns ett inbyggt mått av flexibilitet i lokalerna så att även förskolebarn kan inrymmas vid behov.

Fler bostäder medför även att behovet av förskolor ökar. För de 1 600–1 900 bostäder som planeras behövs ytterligare 4–5 förskolor i området. Den friliggande förskolan inom Henriksdalsringen kan vid behov byggas ut med ytterligare 4 avdelningar (vilket motsvarar en förskola). Förskolan har en fördelaktig placering inom den lugna Henriksdalsparken. Programmet anger att nya stadskvarters bör utvecklas i anslutning till Danvikens före detta kyrkogård och det nya skolområdet. Detta innebär att de befintliga förskolepaviljongerna rivas och istället möjliggörs förskoleverksamhet i bottenvåningen inom de nya bostadskvarteren. Det bör även inrymmas förskoleverksamhet i bottenvåningen inom något av de nya bostadskvarteren i anslutning till Henriksdalstorget och i bebyggelsen längs med Henriksdalsbacken. Förskoleverksamhet som inryms i stadskvarters kan nyttja del av kvarterets innergård. Om det finns naturmark/park i närområdet kan krav på gård minskas.



Tillkommande bebyggelse öster om Danvikens före detta kyrkogård, vy från sydost.

ÖKAD TRYGGHET

Programmet innehåller en större bebyggelseätethet med fler bostäder i området. Detta innehåller att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Detta kommer öka känslan av trygghet, då öde och folktomma ytor av de flesta upplevs som otrygga, framförallt under dygnets mörka timmar. Bebyggelse längs huvudstråk och torg utformas med lokaler i bottenvägen och fasader som samspelear med omgivningen för att öka upplevelsen av trygghet på den gåendes villkor.

ETT VARSAMT FÖRHÄLLNINGSSÄTT

OCH SÄKERSTÄLLANDE AV RIKSINTRESSET

Hela programområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövården – Stockholms farled och inlopp. Då landskapet är dramatiskt med stora höjdskillnader kommer ny bebyggelse att påverka upplevelsen av västra kuststräckan i farledsmiljön. Programmet är utformat så att nya bebyggelseenklaver i stor utsträckning följer terrängen och i vissa mån tar upp höjdskillnader. Höga hus föreslås i anslutning till torg och viktiga knutpunkter. För att säkerställa riksintresset bör all bebyggelse som påverkar farledsmiljön utformas med en hög ambition i gestaltning och kvalité för att skapa nya

babyggelsekaraktärer i området. Detta bör säkerställas i kommande markanvisningar och detaljplanearbeten.

Programmet är utformat så att områdets viktiga landmärken, Danviksklippan, Danvikshem och Henriksdalsberget, behåller en tydlig roll i stadsbilden genom att omgivande bebyggelse utformas och placeras på sådant sätt att avläsbarheten kvarstår. Detta förhållningsätt får studeras vidare i kommande detaljplanearbeten.

För att skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö tillsammans med den befintliga bebyggelsen i Henriksdalsområdet bör ny bebyggelse anpassas och förhålla sig till utpekade kulturmiljövården. Dessa tidslager har en viktig roll som historiebrottare. Ny bebyggelse bildar med en väl utformad gestaltning nya moderna årsringar i det framtidiga Henriksdal. Vid ändring av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör hänsyn tas till karaktärsdragen Den kulturhistoriskt värdefulla före detta Danvikens kyrkogård bibehålls som en parkresurs. Den före detta kyrkogården har en parkliknande karaktär med äldre gravstenar och stora träd vilket kan erbjuda en lugn plats i en förtätad stadsmiljö.

NY OFFENTLIG KONST

Begreppet karaktär eller platsens själ kan användas för att uttrycka ett områdes specifika kvalitéer. Vilken typ av platsspecifik konst som Henriksdal bör utvecklas med ska utgå från områdets förutsättningar och behov. Landskap, natur, stadsplanering och platsens historik är källor att inspireras av i utvecklingen av konsten i området. Konst kan även användas för att stärka Henriksdals identitet. En stor del av själen i Henriksdal finns i engagemang bland de boende i området. Denna resurs ska användas i arbetet med konsten till exempel genom att skapa platsspecifik konst i dialog med medborgarna. Aktiviteter kan exempelvis anordnas genom projektet ”Konsten att skapa stad”.

Befintlig konst är till stor del föreställande skulpturer som är placerade på halvoffentliga platser, till exempel Henriksdalsparken. Både platser där många människor har möjlighet att uppleva konsten och platser som till sin karaktär är mer kontemplativa bör komma ifråga för placering av nya konstverk. Nya konstverk bör komplettera det som saknas i området och kan därmed skapa ett mer värde i området. Genom att placera konstverk på mer oväntade platser till exempel i ett naturområde

eller vid en utkiksplats kan ge en upplevelse som kittlar fantasin bättre. Konstverket kan bli magneten som lockar besökaren att upptäcka platsen.

De nya rondellerna längs Kvarnholmsvägen samt Henriksdalstorget är möjliga platser för nya konstverk/konstnärlig utsmyckning. Området kring Danvikens före detta kyrkogård ligger centralt men är samtidigt anonymt och är en plats där konsten skulle kunna tillföra fler funktioner. I kommande detaljplaner bör gestaltningsprogrammen inkludera frågor om placering och typ av konst. Möjligheter till uppförande av nya konstverk bör säkras i kommande exploateringsavtal.

UTVECKLAD STRANDPROMENAD

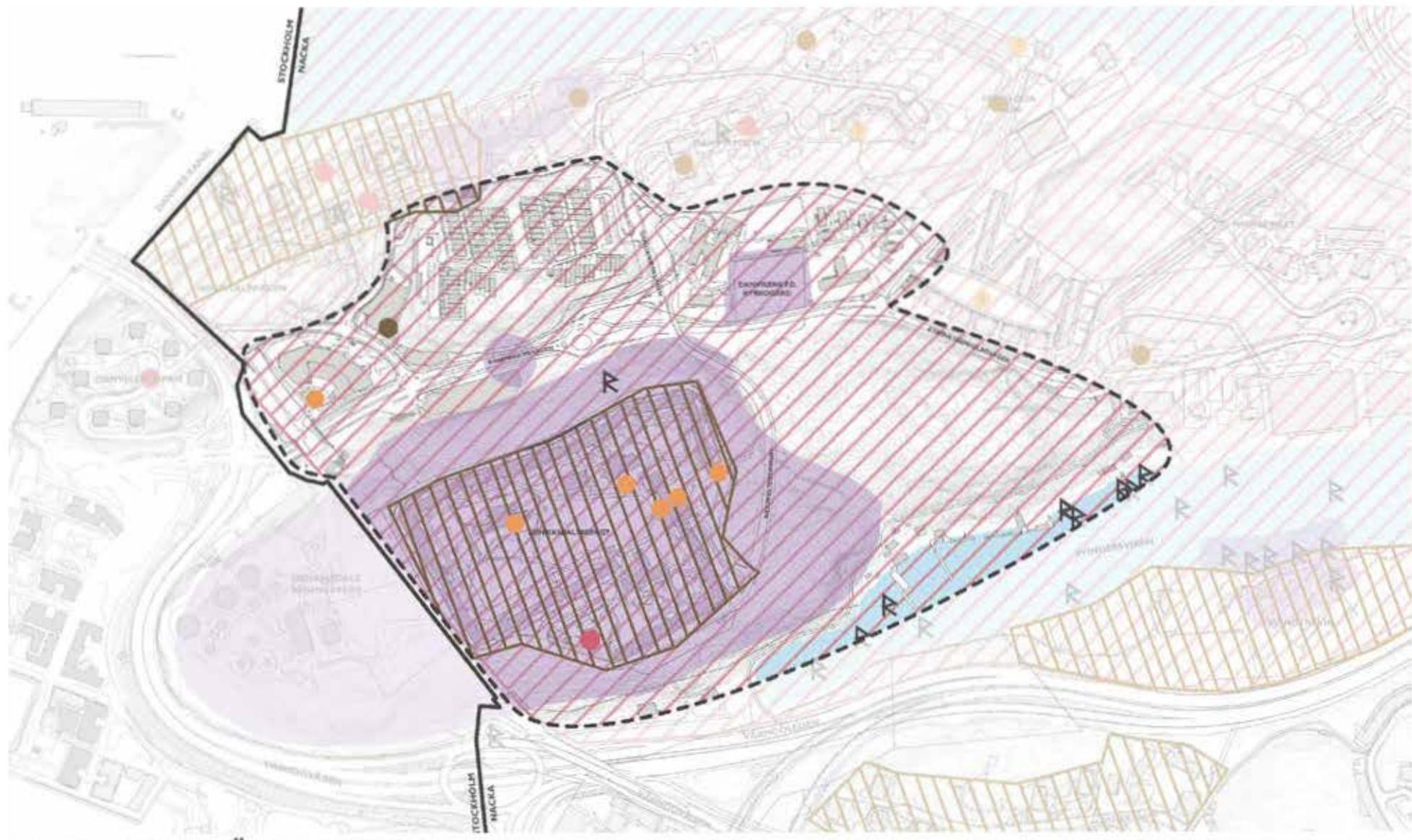
Stranden längs Svindersviken utgör en tillgång med stor utvecklingspotential. Via strandpromenaden får man vattenkontakt och här är klimatet gynnsamt. Strandpromenaden runt Svindersviken kan idag bitvis användas av allmänheten. En stor del av strandpromenaden saknar direkt kontakt med vattnet och terrängen ner till strandkanten är krävande. Nedanför strandpromenaden finns en småbåtshamn/båtklubb som är en rekreationsresurs för båtlivet, men svårtillgänglig. Stränderna

har stor potential att utvecklas till attraktiva stråk genom att bättre utvecklas till en sammanhängande strandpromenad längs vattnet. Detta ska göras med hänsyn till befintliga verksamheter utefter strandkanten. Tydligare kopplingar ska tillskapas mellan befintlig gångväg och vattnet. Kopplingarnas lokalisering samt strandpromenadens sträckning ska utredas i kommande detaljplanearbeten.

NY PLACERING AV HUNDRASTGÅRD

Befintlig hundrastgård på Henriksdalsberget är cirka 600 kvadratmeter stor och uppfyller inte de riktlinjer för ytstorlek på hundrastgårdar som Nacka kommun tagit fram. Då ny bebyggelse föreslås på befintlig yta för hundrastgård tillskapas en ny hundrastgård uppe på Henriksdalsberget. Två placeringar har bedömts lämpliga för ändamålet. Den ena placeringen föreslås i anslutning till befintligt naturområde och med närhet till bostäder, torg och busshållplats. Placeringen är fördelaktig för en hundrastgård då naturmarken, med sina höjdskillnader och vegetation, ger möjligheter till såväl aktivitet som vila för både hund och hundägare, samt skugga och skydd mot regn. En alternativ placering har studerats i anslutning till föreslagen utsiktsplats, väster om bebyggelsen på Henriksdalsberget. Hund-

rastgården bör vara minst 1 000 kvadratmeter och placering får vidare studeras i kommande detaljplanearbeten.



ÖVERSIKTLIGA GESTALTNINGSRIKTLINJER

För att stadsmiljön ska upplevas som en helhet bör bebyggelse, gator, torg, belysning, skyltar, bänkar med mera bindas samman. Det nya som tillförs ska utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller kulturmiljö-, arkitektur- och naturvärden. Nedan anges översiktliga gestaltningsriktlinjer som ska vara vägledande i kommande detaljplanearbeten där mer detaljerade gestalningsprogram behöver utarbetas.

LANDMÄRKEN I STADSBILDEN

- Viktiga landmärken såsom Henriksdalsbergets bebyggelse och vattentorn bör vara avläsbara i stadsbilden.
- Nya landmärken bör placeras på platser som förstärker huvudstråken och tål att markeras. Nya landmärken bör utformas med hänsyn till stadsbilden och riksintresset – Stockholms farled och inlopp.

NY BEBYGGELSE

- Bör anpassas till utpekade landmärken och karaktärsdrag för stadsbilden.
- Bör anpassas till värdefull natur och värdefulla träd. Stor hänsyn bör tas till det karaktärsskapan-

de sprickdalslandskapet i form av bergsbranter och skogshöjder som finns i området. Placering av ny bebyggelse bör inte bryta eller försvåra utvecklingen av sammanhängande gröna stråk.

- Bör placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs bör markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- Bebyggelse längs huvudstråken bör i huvudsak utformas med högst 5–6 våningar för att skapa en god kontakt med gatumiljön på den gåendes villkor.
- Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.
- Längs huvudstråk bör byggnader placeras nära trottoar för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Entréer bör placeras mot gaturummet.
- Bör samspela med omgivningen. Bottenvåningar på fasader längs huvudstråk bör utformas med öppna fasader, för liv och rörelse i staden.
- Bör utformas med material som åldras med värdighet och patina till exempel cortenstål, glas, trä och betong. Puts och fiber cement bör undvikas.
- Kan även med fördel utformas med gröna tak och fasader, det vill säga med växtlighet som tar hand om dagvatten.
- Färgsättning bör utgå från materialens kulör.

OFFENTLIGA RUM

- Större markparkeringar bör undvikas.
- Markbeläggningar i de offentliga miljöerna bör binda samman gatumiljöerna, torg och nya mötesplatser samt förstärka stråk och viktiga målpunkter.
- Utformningen av det offentliga rummet ska underlätta för resande och byte mellan kollektiva färdmedel.
- Tillgänglighet – det offentliga rummet ska vara till för alla.
- Gator och platsers utblickar att viktiga att ta tillvara.
- Vatten och grönska ska utgöra en positiv resurs samt integreras i gestaltningen av gatumiljöer och de offentliga rummen.
- Trädplantering bör ske längs huvudstråk och på torg.
- Offentlig konst bör i huvudsak placeras i anslutning till torg/nya mötesplatser och i offentliga miljöer där många människor vistas.
- Belysning bör utformas så att det förstärker huvudstråken och torg/nya mötesplatser samt skapar trygga miljöer. Viktiga landmärken och träd samt offentlig konst bör ljussättas.



Referensbilder, fasadmaterial.



Referensbilder, utemiljöer.

SAMMANHÄNGANDE STRÅK OCH RUM FÖR RÖRELSE

Ett väl integrerat och utformat gatunät är lätt att färdas på och har betydelse för upplevelsen av trygghet. Programförslaget utgår från befintlig gatustruktur, men genom ökad integrering av trafikslagen och ny bebyggelse som omsluter gaturummet blir utformningen av gator mer stadsmässig.

KVARNHOLMSVÄGEN – TRAFIKMÄNGDER

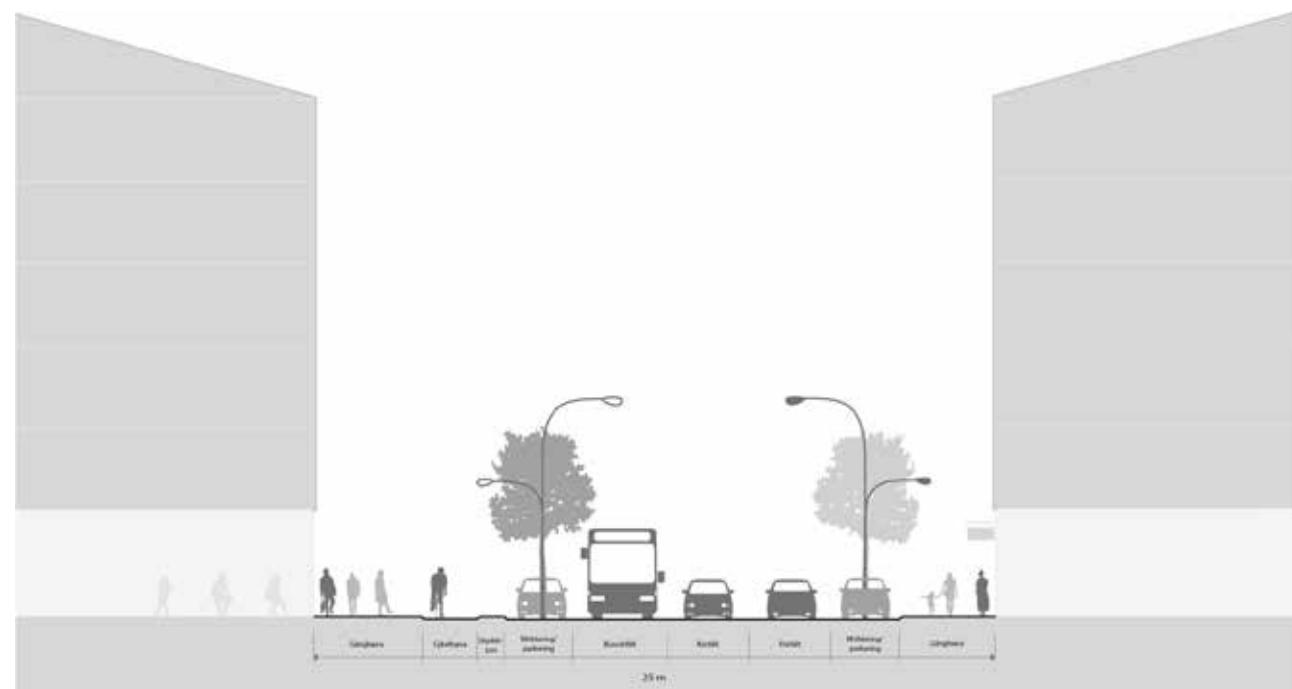
Dagens trafikmängd på Kvarnholmsvägen i korsningen Värmdövägen uppmättes år 2012 till runt 9 500 fordon/dag. Utredningar visar på att hela nordvästra Sicklaön inklusive nyexploateringar från Kvarnholmen alstrar en trafikmängd på cirka 24 000 fordon/dag år 2030 om bilanvändandet är det samma som idag. En tätare stadsmiljö leder dock ofta till ett minskat bilanvändande.

Trafikverkets ställningstagande i juli 2013 för västliga ramper från Kvarnholmsförbindelsen till Värmdöleden (väg 222) innebär en viss avlastning av trafiken på Kvarnholmsvägen vid Henriksdal. Hur stor denna effekt blir är osäkert, då det återstår att studera hur trafiken fördelar från hela nordvästra Sicklaön med samtliga nyexploateringar och den ny-

byggda över Svindersviken respektive Värmdövägen.

Tidigare studier och utredningar har utgått från en utbyggd trafikplats vid Henriksdal enligt projektet Danvikslösen, som i dagsläget inte är aktuellt. Detta

innebär att korsningsutförandet mot Värmdövägen vid Henriksdalsviadukten med dagens utförande kommer få svårt att klara trafikavvecklingen med tillkommande exploatering. Korsningen ska därmed utredas tillsammans med Stockholms stad.



Föreslagen utformning för Kvarnholmsvägen.

Vidare ska de tre korsningarna på Kvarnholmsvägen närmast Värmdövägen utredas, avseende utformning och kapacitet.

En åtgärd för att minska trafikbelastningen på vägarna är att ge bättre möjligheter till kollektivt resande. För att förbättra kollektivtrafikens framkomlighet kan kollektivkörfält på Kvarnholmsvägen till Värmdövägen tillskapas. Kollektivkörfältet föreslås börja vid busshållplats Danvikshemsvägen och efter korsningen med Hästholmsvägen görs ett av körfälten om till busskörfält.

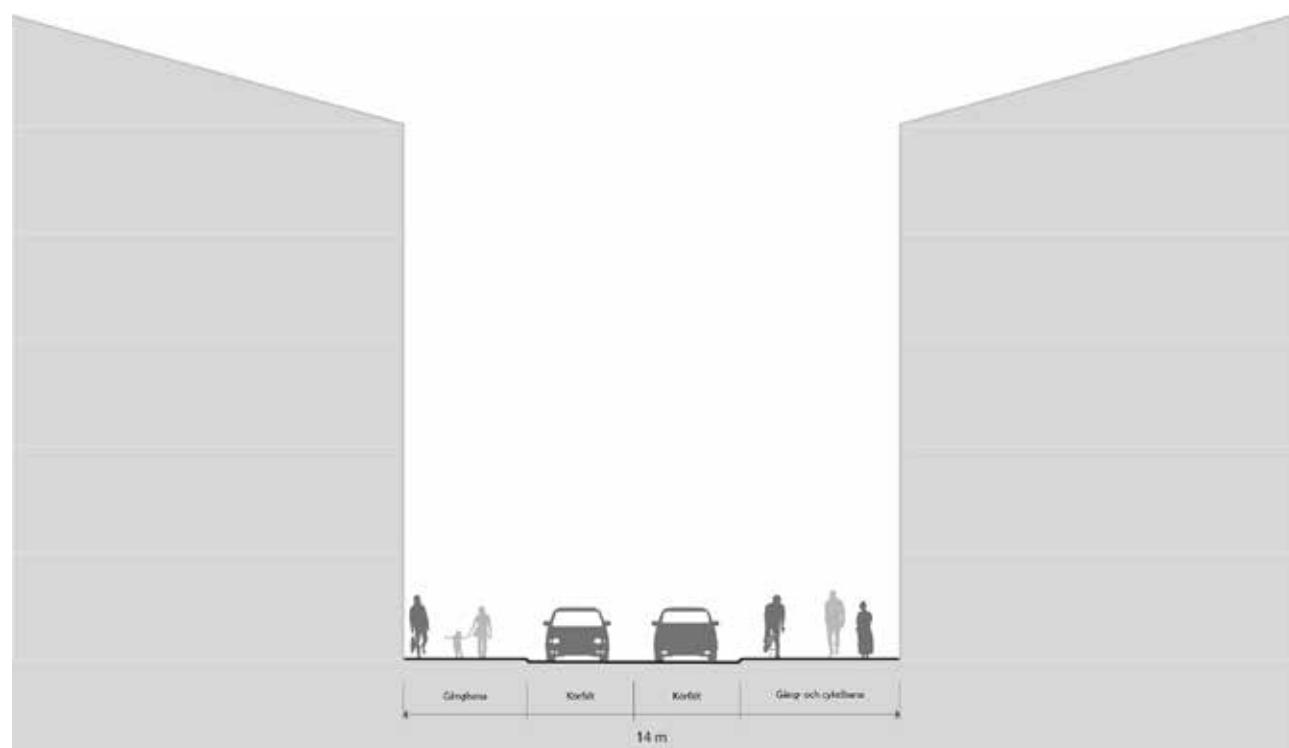
HENRIKSDALSBACKEN

Gatukaraktären och utformningen av Henriksdalsbacken som idag inbjuder till höga hastigheter ska ses över vid en nyexploatering och komplettras med övergångställen där dessa saknas. Det lokala cykelnätet är på denna sträcka även otydligt och bristfälligt och bör därmed förbättras och tillänglighetsanpassas.

NACKA KOMMUNS CYKELPLAN

Enligt Nacka kommunens cykelplan ingår cykelbanan utmed Kvarnholmsvägen i kommunens huvudcykelnät. Enligt cykelplanen ska åtgärder

göras för att förbättra cykelbanan genom att bredda denna samt bygga nytt. Dessa åtgärder är i dagsläget delvis genomförda.



Föreslagen utformning för Henriksdalbacken.

PARKERING OCH ANGÖRING

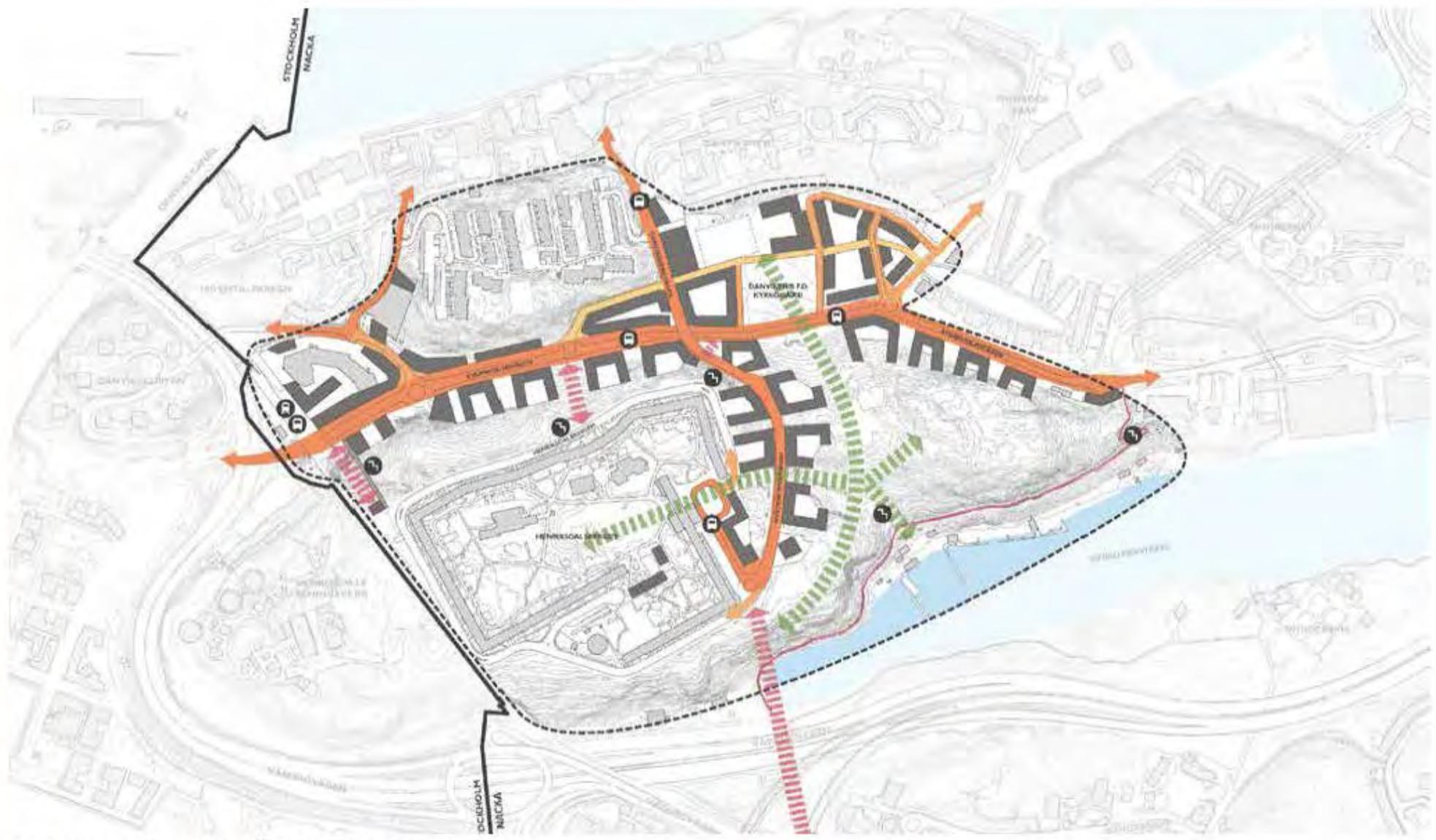
Samtliga nya parkeringar, angöringar och infarter i och med tillkommande bebyggelse bör utföras inom respektive fastighet och får inte lösas på allmän plats.

Enligt kommunens parkeringsstrategi finns rekommenderade parkeringstal för olika verksamheter och lägenhetsstorlekar. En särskild parkeringsutredning bör tas fram för att bestämma arbetsplatsernas parkeringsbehov i och med nyexploateringar inom programområdet.

Vid föreslagna förskolor och skolor på bottenvåningen i de nya bostadshusen ska plats beredas för lämning och hämtning i närhet till bostadshusen samt utrymme skapas för transporter och sophämtning.

Buss- och lastbilsangöringen utmed Kvarnholmsvägen kommer inte kunna vara kvar och information ska därför i god tid delges till berörda, så att aktörerna tidigt kan planera in en annan logistik för sina transporter.

Om farliga transporter fortsättningsvis kommer ske till Henriksdals reningsverk från Kvarnholmsvägen, via infarten söder om nuvarande parkeringshus, bör det förberedas ett utrymme för angöring av Räddningstjänstens fordon.



TRAFIK OCH TILLGÄNLIGHET

--- Programområde

■ Ny byggnad/gård

↔ STADSGATA
Gång- och cykelbana,
bil- och kollektivtrafik

→ LOKALGATA
MED CYKELBANA
Gång- och cykelbana,
biltrafik

→ LOKALGATA
Gångbana och biltrafik
(cykel i blandtrafik)

→ Gång- och
cykelbana
→ Grön
koppling

↑ Trappa

↔ Hållplats
kollektivtrafik

SKALA 1:8 000 (A/B)
0 50 100 200



FÖRSTÄRKTA KOPPLINGAR

Nya och förbättrade förbindelser förelås på ett flertal platser inom programområdet för att bättre koppla samman målpunkter och förbättra tillgängligheten. En ny förbindelse i form av en hiss föreslås från Henriksdalsberget ner mot Kvarnholmsvägen.

En ny förbindelse föreslås även mellan Henriksdalsberget och Sickla. Den nya förbindelsen föreslås utgöra en gång- och cykelbro. Den exakta placeringen av bron kommer att fastallas efter ytterligare utredningar.

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

VA-ledningsnät är utbyggt i området och är dimensionerat för befintlig och till största delen även för planerad bebyggelse enligt programförslaget. Spillvattnet från området avleds till stor del via självfallsledningar till Henriksdals reningsverk. Nya tryckspillsledningar kommer dock att behöva anläggas på del av Kvarnholmsvägen.

Intressekonflikter kommer att förekomma mellan befintliga ledningar och planerad bebyggelse. Detta leder till att delar av VA-ledningsnätet inom

programområdet möjligtvis kommer att behöva läggas om i nya sträckningar. Planeringsinriktningen är dock att minimera påverkan på befintliga ledningsstråk.

När planprogrammet har antagits kommer konditionen på befintliga självfallsledningar att utredas inom området. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem. Lämpliga lägen för anslutningspunkter får studeras vidare i kommande detaljplaner.

Vissa fastigheter kan behöva inrätta och bekosta pumpanordningar för sitt eget spillvatten på stället där självfallsanslutningar inte kan utföras. Även enskilda tryckstegringsanordningar kan behövas inom vissa högt belägna fastigheter.

Dagvatten från en del av planområdet avleds via ledning i Kvarnholmsvägen till Stockholms ledningsnät. Samråd behöver därför ske med Stockholm Vatten om dagvattenhantering inom berörda detaljplaner.

Idag finns inga anläggningar för rening av dagvatten i området. Lösningar för dagvattenhanter-

ring bör omfatta större områden för att effektivisera hanteringen och öppna upp för storskaliga och innovativa lösningar. Mark bör avsättas för dagvattenanläggningar i detaljplanerna.

Implementering av fördjämmande och renande lösningar för dagvattenhantering är nödvändiga för att inte de planerade förändringarna ska leda till en ökad risk för marköversvämmningar och försämrade förutsättningar för recipienterna. För att fördjäma och renna dagvatten föreslås tillkommande bebyggelse förses med gröna tak och innergårdar. Henriksdalstorget förses med en damm/fontän/kanal eller annat inslag av öppet vatten och i kvartersbebyggelsen norr om Kvarnholmsvägen anläggs ett meandrande dike/kanal. Dessa åtgärder syftar till att fördjäma dagvatten samtidigt som de kan utgöra en värdefull rekreativ kvalitet i stadsmiljön. Fotbollsplanen vid Vilans skolområde utformas för att utgöra översvämningsyta vid kraftiga regn. Trädplantering längs med Kvarnholmsvägen planeras i skelettjord.

Ledningar i privat mark ska skyddas med ledningsrätt. Ledningsrättar utreds under planskedet för respektive detaljplaneetapp. Upplåtandet

av ledningsrätt regleras vidare mellan Nacka kommun och exploater i exploateringsavtal innan en detaljplan antas.

ÖVERVÄMNINGSRISK

Enligt skyfallsanalysen för västra Sicklaön framgår att några platser inom programområdet är särskilt utsatta för marköversvämnningar vid ett 100-årsregn. Vid extremregn kommer oundvikligen dagvatten att avrinna på markytter på grund av att ledningssystemen inte kan dimensioneras för de mest intensiva regnen. Därför är det nödvändigt att i kommande detaljplanearbeten mycket noga studerar höjdsättning av gator, byggnader och annan mark för att säkerställa säkra avrinningsvägar på marken för dagvattnet.

ELFÖRSÖRJNING

Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

FJÄRRVÄRME

Ny bebyggelse ansluts troligtvis till befintligt fjärrvärmennät i Kvarnholmsvägen.

AVFALL

Befintlig öppen återvinningsstation på Henriksdalsberget kommer att tas bort i och med föreslagen förtätning. Denna ska ersättas med en återvinningsstation integrerad med den tillkommande bebyggelsen på Henriksdalsberget i form av en mini-ÅVC (mini-återvinningscentral) i anslutning till Henrikesdalstorget. Befintlig öppen återvinningsstation längs med Kvarnholmsvägen kommer att omlokaliseras till annan plats. Återvinningsstationen kan vara öppen, men alternativt integreras med bebyggelsen och utformas som en mini-ÅVC.

Lokaler som inrymmer mini-ÅVCn behöver en yta om cirka 200 kvadratmeter, vilken bör vara kvadratiskt utformad. Öppna återvinningsstationer bör utformas med god funktionalitet och form så att anläggningen blir ett tillskott i det offentliga rummet. Nedgrävda behållare bör övervägas för en bättre gestaltning och ökad trygghet.

Vid planläggning av ny bebyggelse ska handboken för avfallsutrymmen följas för att uppfylla krav på framkomlighet för sophämtningsfordon.

AVSTEGSFALL FÖR TRAFIKBULLER

I det fortsatta detaljplanearbetet bör fördjupade bullerutredningar tas fram och det är det viktigt att utformningen av bebyggelsen utgår från bland annat bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. En åtgärd för att hantera bullret är att delar av Kvarnholmsvägen föreslås ha verksamheter i bottenvåningen. Bostäder som föreslås i anslutning till Kvarnholmsvägen och Värmdövägen bör särskilt studeras utifrån bullerproblematiken. I framtida detaljplanearbeten kommer den nya förordningen kring trafikbuller att tillämpas.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

Framtida byggnadsåtgärder behöver föregås av markundersökningar för att utreda om det finns några markföroreningar. All schaktning, även andra åtgärder i mark samt sanering ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka.

I de kommande detaljplanerna kan det bli aktuellt att utreda föroreningshalten i luften och för att utreda vilka åtgärder som kan behövas för att säkra en så god luftmiljö som möjligt. I kommande detaljplaner är det viktigt att bevaka att halterna av PM10 och kvävedioxider inte ökar genom att utvädring

och utspädning av dessa föroreningar hindras eller försvåras genom kommande byggnader.

Grönområden och träd bör sparas mellan de nya bostadsområdena.

I Henriksdalsringen finns en panncentral som är i bruk. I framtida detaljplanearbete bör en riskutredning klärlägga om verksamheten kan medföra begränsningar vad gäller byggnadshöjder för planerad bebyggelse. Reningsverkets skorsten kan även vara en begränsande faktor för byggandshöjder i näromgivningen med avseende på luftföroreningar. En eventuell höjdbegränsning för störningskänslig bebyggelse bör utredas under kommande detaljplanearbeten.

I samband med detaljplanering av bostäder i närområdet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram för de detaljplaner som planeras närmast Henriksdals reningsverk. MKB:n bör kunna begränsas och främst ha fokus på luft och risker.

SKYDDSAVSTÅND FÖR NY BEBYGGELSE

Enligt den riskutredning som tagits fram i programarbetet framgår att det främst är under ombygg-

nadsperiod av Henriksdals reningsverk som själva reningsverket kan innebära en risk för byggnation i närområdet. Risken hanteras genom att planerad bebyggelse uppförs i etapper, där hänsyn tas till byggskedet av reningsverket. Genom att hantera utbyggnad av ny bebyggelse så att bebyggelse närmast tunnelmynnningarna inte uppförs förrän efter att reningsverket är ombyggt bedöms denna risk hanteras. Fordjupade analyser kan möjliggöra bebyggelse i ett tidigare skede. För att minimera riskerna inom programområdet bör ett skyddsavstånd tillämpas på 100 meter från fastighetsgräns till bostäder och svårutrymda lokaler. Därför föreslås att markanvändningen inom 100 meter från SFA:s fastighetsgräns och 50 meter runt den stora arbetstunneln mot Kvarnholmsvägen främst utgörs av kontor och andra verksamheter som lätt kan utrymmas. I kommande detaljplaner får detta utredas vidare.

Enligt riskutredningen krävs skyddsavstånd för ny bebyggelse med hänsyn till biogasanläggningen (Scandinavian Biogas). Vid Kvarnholmsvägen finns en fördelningsstation som bedöms medföra ett begränsat skyddsavstånd på 15 meter till annan byggnad. I programmet föreslås inga bostäder i närheten av denna.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

DEN ÄLDSTA HISTORIEN

Fram till 1800-talets slut var området glest bebyggt, det kuperade landskapet gav små möjligheter till odling och bebyggelse. Kring Hammarby sjös mer låglänta södra sida, vid Sickla och Hammarby, har det däremot varit möjligt att odla tidigt. Gravfält med arkeologiska fynd från 900-talet har funnits vid Sickla gård, vilket tyder på att gården har vikingatida anor. Spår av forntiden på norra sidan av sjön utgörs av förmadade fornborgsrester på Henriksdalsberget – borttagna till största delen 1966 – och en vikingatida silverskatt på bergets norra sida mot Finnboda. Delar av kvarvarande fornborgsmurar kan dock vara boskapsinhägnader från historisk tid. Borgberget ansluter till Hammarby sjö och den forntida farleden söder om Sicklaön, men även till vattenstråken i norr. En övervakningsfunktion kan därför inte uteslutas. Forskning har visat att de forntida borgbergen även varit samlingsplatser med religiösa förtecken.

Den äldre farleden på södra sidan av Sicklaön förlorade troligen sin betydelse strax innan Stockholms grundläggning på 1200-talet. Då hade landhöjningen skapat näs både vid Kolbotten och kring Skanstull. Medeltidens större fartyg föredrog

därför de öppnare vattenstråken norr om Sicklaön. Farleden via Baggensstället-Järlasjön-Sicklasjön kvarstod dock som vinterled för skärgårdsborna till Stockholms vintertull.

I Henriksdalsområdet märks norra kustens farledestoria tydligt i ortnamn som till exempel Danviken, Finnboda och Ryssviken. Namnen anspelar på daner, finnar och ryssar som troligen hade anklingshamnar och bodar vid Stockholms inlopp.

TIDIG MODERN TID: 1500–1600-TALEN

Ännu vid 1500-talets början var området kring Hammarby sjö en landsbygd. Gårdarna Hammarby och Sickla omtalas i medeltida källor som bondehemman. I det flikiga och kuperade området kring Henriksdal fanns vikar som tidigt bör ha fungerat som replipunkter för segelfartyg, anklingshamnar vid Stockholms inlopp. Namnet Daneviken finns i källor från 1540-talet – ”danskarnas vik”. En liten rännil, ”Kvarnbäcken”, från Hammarby sjö hade här sitt utlopp och kunde försörja en mjölkvarn.

1551 befallde Gustav Vasa att flytta ett hem för sjuka, fattiga och äldre till Danviken. Den tidi-

gare belägenheten inne i staden innebar sanitära olägenheter. Även en kyrka ingick i anläggningen. En kapellförsamling bildades som tjänade östra Södermalm och Sicklaön. Gustav Vasa befallde samtidigt att Hammarby sjö skulle dämmas upp för öka Danvikskvarnens produktionsförmåga. Sjön höjdes då med drygt fem meter. Hospitalet uppmuntrade tidigt inkomstbringande industrietableringar på sin egendom, bland annat beckbruk på 1640-talet i Finnboda. De första ansatserna till industriområde hade därmed etablerats även om jordbruksmarken skulle dominera ett tag till. På en karta från 1640-talet ser man att dalgången mellan Danviken och Svindersviken, det som skulle bli Henriksdal, var ängsmark för hospitalet.

1700-TALET: HENRIKSBOORG OCH HENRIKSDALS GÅRD

År 1765 förvärvade notfiskareäldermannen Hindric Österman en industribyggnad från 1680-talet strax öster om Danvikens vårdinrättning. Här vid Danvikens strand hade hospitalet låtit en holländare uppföra ett saltsjederi som skulle utvinna salt ur Saltsjöns vatten. Satsningen misslyckades, men saltmagasinet med sitt goda hamnläge kunde användas. Hindric, eller Henrik, såg däremot platsens potential och anläggningen döptes om till

Henriksborg. Anläggningen överläts sedermera till hospitalet som på 1780-talet byggde om magasinet till ett mentalsjukhus, ett ”dårhus”. Österman utvecklade istället dalgången söder om Henriksborg, där han byggde en gård som fick namnet Henriksdal. Sprickdalen anslöt då till Hammarby sjöns strand med strandängar intill en skyddad hamnvik för gården båtar. Hospitalet hade redan i början av 1600-talet bedrivit slätter i dalgången, och på högre belägna partier bröts det nu upp åkermark.

En karta från 1774 kallar delar av Henriksdals odlingsmark för ”plantager”, en brukningsmetod som blev högsta mode under gustaviansk tid. Tanken med ”plantager” var att landskapspark, lantbruk och köksträdgård skulle kombineras – nyttja skulle förenas med nöje, och natur. Ännu på fotografier från 1950-talet ser man ganska stora fruktträdgårdar vid gården. Vid foten av Henriksdalsbergets norra sida, nära nuvarande Saltsjöbanan, låg ekonomibyggnader. Lite högre upp där det idag står ett parkeringshus låg bostadshusen i 1700-talsstil. Allt revs under 1960-talets första hälft. Idag återstår egentligen bara ortnamnet som kan spegla denna historia. På Henriksdalsbergets slutning ovanför Kvarnholmsvägens trafikplats finns en stig och

stengårdsgårdsliknande lämningar som kan härröra från gården betesdrift. Hospitalets kyrkogård anlades på 1830-talet på delar av gården odlingsmark.

SEKELSKIFTET 1900: INDUSTRIELL EXPANSION SAMT JÄRNVÄGS- OCH KANALBYGGEN

På 1870-talet började den lantliga idyllen i Henriksdal påverkas av industriella etableringar. Vid dalgångens östra del anlades Finnbona varv och Gäddvikens konstgödselfabrik. Därmed inleddes områdets omvandling till ett industriområde som hängde ihop med industrialiseringen av huvudstadsområdet och Nackas läge vid Stockholms inlopp.

1888 anlade ingenjörerna John Rudolphs och J A Rylander en elektroteknisk fabrik på Danviksklippan. Redan på 1890-talet köpte de en tomt vid Henriksdals gård och flyttade verksamheten dit, nära Henriksdals manbyggnad och i anslutning till den väg som går över åsen till Danviken (nuvarande Västra Finnbonavägen). Fabriken tillverkade kolartiklar som användes i elektrotekniska föremål som mikrofonkol, åskledarkol och kolspetsar till båglampor. 1901 bestod fabriken av flera byggnader som trappade ner i dalen, men omkring 1910

hade anläggningen byggts om till dagens tegelbyggnad med svängd fasad mot Västra Finnbonavägen. I folkmun kom fabriken att kallas Kolspeten, ett namn som anspelar på tillverkningen och husets spetsiga form mot Henriksdal.

Ungefär samtidigt med Rylander och Rudolphs etablering uppfördes på intilliggande Henriksborg en stor oljeförädlingsfabrik som bland annat tillverkade linoleummattor, vaxdukar och oljekläder. 1888 stod en stor tegelbyggnad färdig på berget mellan Henriksdals gård och Dårhuset – mentalsjukhuset hade flyttat sin verksamhet till Konradsberg 1861. Dårhuset kom att inrymma personalbostäder och strax intill på kajen byggde oljefabriken ytterligare en fabriksbyggnad.

Kring 1890 skedde fler nyetableringar inom området. Mellan Dårhuset och hospitalet anlades 1889–1890 ångkvarnen Saltsjöqvarn som kom att bli en av landets största kvarnar. Husets praktfulla tegelgotik framhävdes gärna i företagets reklam. Kraften från kvarnen användes även till en såg. Anläggningen utökades 1923 med Skandinaviens första mannagrynskvarn, en gulputsad byggnad i ett monumentalt krönläge. Den elektrotekniska

fabriken i Henriksdal hade inte samma självklara farledsnära läge, men fick i och med tillkomsten av Saltsjöbanan 1893 en järnvägsanknytning till staden. Henriksdals station blev snabbt en betydande station utmed banan. Fram till 1963 fanns förutom en stationsbyggnad med väntsal även postkontor, godsmagasin, övernattningsrum för personalen samt lokstall.

1925 sprängde Stockholm ut Danvikskanalen för att avlasta den trånga Slussen. Hammarby sjö sänktes därmed med drygt fem meter och gammal sjöbotten fylldes ut för att bli hamnområden. Henriksdals gårds hamnvik grundades upp och blev industri- och varvsområde. I slutet av 1920-talet var den nya farleden, kallad Hammarbyleden, färdig i hela sin sträckning. Kanalbygget omdanade Danvikens hospitalområde helt, endast huvudbyggnaden från 1720-talet sparades. Vårdhemmet hade flyttat redan 1915 till Danvikshem på Finnaborgaberget. Fabrikernas nedsmutsning av Hammarby sjö och Danviken hade bidragit till flytten.

Som en konsekvens av Hammarbyledens färdigställande genomfördes 1930 en ändring av kommungränsen vilket gjorde att Danvikssklippan,



Bebyggnelsen på Henriksdalsberget närmar sig sin fullbordan. Nedan i bild har arbetarna börjat med Värmdöleden.

Lugnet och Hammarby överfördes till Stockholms kommun. Detta möjliggjorde en tidig bostadssättning av Stockholm, som vid mitten av 1940-talet byggde punkthus på Danvikssklippan. Här tillämpades modernistisk stadsplanering enligt "hus-i-park-ideat" med mycket ljus och luft. Parkmarken utformades av trädgårdsarkitekt Walter Bauer. Punkthusformen passade Sicklaöns kuperade terräng väl, ingreppen i hällmarken kunde begränsas samtidigt som en godtagbar exploateringsnivå kunde uppnås. Hustypen kom sedan att användas

flitigt på västra Sicklaön. Planer för fler bostäder fanns för det intilliggande området Lugnet, men istället utvecklades det till småindustrier. Danvikssklippan blev därmed länge ett ensamliggande bostadsområde mitt i ett verksamhets- och trafikledsområde. Planer på att bygga bostäder på Henriksdalsberget fanns också på 1940-talet, men kom inte till utförande förrän åren kring 1970 inom ramarna för det så kallade miljonprogrammet.

1970-TALET FRAM TILL IDAG: INDUSTRIER BLIR BOSTÄDER

Oljefabriken i Henriksborg revs i slutet av 1960-talet. Den hade då sedan länge inrymt andra verksamheter. 1976 ritade HSB det radhusområdet som sedan 1979 ligger på klippans topp. Av fabriken återstår bara två mindre byggnadsverk, en ruin av ett linoljelager och ett mindre tegelhus intill Dårhusets övre del.

Utvecklingen med fler bostäder i Henriksdal inleddes när Henriksdalsberget bebyggdes omkring 1970 med cirka 750 bostäder. Området på fornborgsberget uppfördes av Bostads AB Nacka-Stockholm enligt ritningar av arkitektbröderna Erik och Tore Ahlsén. Bebyggelsen har

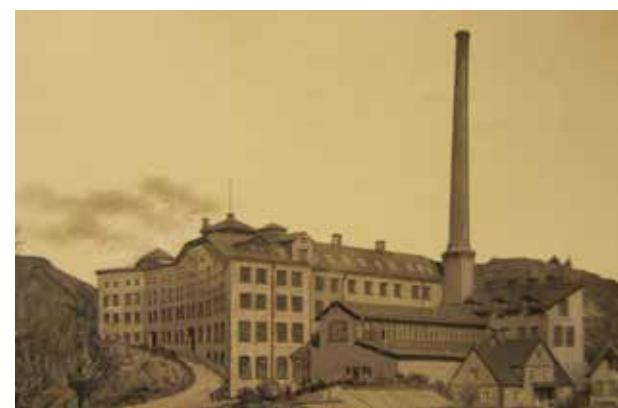
en stark roll i landskapsbilden med sin slutna borgliknande karaktär. Långa skivhus omsluter en skyddad innergård, ackompanjerad av ett svampformat vattentorn och en skorsten. Då området ansågs tillhöra Stockholms stadsbild fick fasaderna en ockragul puts för att ansluta till Södermalms bebyggelsefront.

Rylander och Rudolphs elektrotekniska fabrik vid Henriksdals gård bestod fram till 1950-talets slut. Tegelbyggnaden köptes därefter av Grafisk färg, och efter att ha inrymt även andra verksamheter byggdes den vid 1980-talets mitt om för kontors- och restaurangändamål. Det tillbyggda huset är idag dalgångens enda äldre bebyggelse. Mellan Henriksdals station och den forna elektrotekniska fabriken byggdes 1986 kontorshuset Danviks center. Från början inrymde den vita plåtklädda byggnaden kontor för främst färjerederiet Viking Line, idag har ett flertal företag lokaler i byggnaden. Huset har ett böjd form som medvetet exponerar huskroppen mot Henriksdals station och Värmdöleden.

Efter Saltsjöqvarns nedläggning i slutet av 1980-talet hade den sista storskaliga industrin upphört



Karta från 1795, historiska kartor, Lantmäteriet: Charta öfver Lägenheten Hindricsdahl.



Rylander & Rudolphs elektrotekniska fabrik "Kolspetsfabriken", anlagd 1888.



Flyfoto, bebyggelsemiljö inne på Henriksdalsbergets innergård, vy från norr.



MARK- OCH VATTENANVÄNDING

- Programområde
- Bostäder; med inslag av handel
- Parkering
- Handel/kontor/kultur
- Verksamheter
- Natur och park
- Skola/förskola/vård

SKALA 1:8 000 (A4)
0 10 100 200
N

i området. Snart framkom planer på exploatering, och 1996 köptes det gamla kvarnombådet av NCC. 2004–2010 byggdes cirka 450 bostäder i området. Hospitalen och därhuset bevarades, i likhet med de historiska kärnbyggnaderna i kvarnanläggningen. Den gamla ångkvarnen blev hotell och bostäder och managrynskvarnen inreddes till bostäder.

BEBYGGELSEMILJÖ

Henriksdal utmärker sig med sina betydande karaktärsdrag. Mest framträende är höjdskillnaderna, som skapar både utsiktspunkter och blickfång, liksom den rustika naturen och områdets mångsidighet. Men även lågmälda värden återfinns här, som till exempel oväntade möten med vackra innergårdar och immateriella värden som de boendes stolthet över området. Henriksdalsområdet är uppdelat i bebyggelseör, vilka ofta är tydligt avgränsade av områdets kraftiga höjdskillnader och gröna slutningar. Varje bebyggelseö har sin säregna karaktär präglad av platsens fysiska förutsättningar samt tidstypiska drag för bebyggelsens uppförande.

HANDEL OCH SERVICE

Området längs Kvarnholmsvägen är splittrat och utbudet av bostadsnära service är till viss del

begränsat, exempelvis saknas det en större livsmedelsbutik i området. I Danvikcenter finns kiosk, lunchrestaurang med catering, Danviks Hälsoforum med gym och solarium, en capoeiraklubb samt en vårdcentral. I Danvikcenter finns även ett omfattande antal företag och verksamheter som nyttjar byggandens kontorsutrymme, såsom Svenska Auktionskammaren och Viking Line. Vid Västra Finnbonavägen finns frisör, färgbutik, café och restaurang. På Henriksdalsberget vid bostadsområdets entré finns ICA Henriksdal med postombud och Svensk Kassaservice, kemtvätt, skräddare, skoservice, frisör samt en restaurang och pizzeria. Uppe på Henriksdalsberget finns även en bilverkstad i anslutning till vattentornet.

I nära anslutning till programområdet ligger Finnbona hamn med livsmedelsbutik, restaurang och möbelbutik med café. Vid Saltsjökvarns kaj ligger Elite Hotel Marina Tower med restaurang, uteservering och spa. Väster om hotellet, i anslutning till Hospitalparken, finns en sommarrestaurang med boulebanor. Längre utanför programområdet, söder om Värmdöleden, ligger Sickla köpkvarter som utgör Henriksdals närmsta lokala handelscentrum med cirka 150 butiker, biograf, saluhall, restauranger och cafés.

KULTUR

På västra Sicklaön finns ett allmänt behov av lokaler för kulturverksamhet. Nacka musikskola (årskurs 1–6) önskar etablera sig i Henriksdalsområdet och en samlokalisering med skola är fördelaktig genom samnyttjande av lokaler.

Utbudet av kulturverksamheter är begränsat inom området. Inom Danvikshems värdboende ligger Danvikshems kyrka och bibliotek. På Henriksdalsberget ligger fritidsgården Glada Henkan som erbjuder verksamhet för barn och unga. I Sickla köpkvarter finns Diselverkstaden med bibliotek och konsthall.

Inom området finns lokalt engagemang och stoltethet över området. Ett exempel utgör boende inom Henriksdalsbergets bostadskvarter, vilka engagerar bland annat gemensamma luciatåg, korpenlag samt familjefesten Henkankarnevalen.

SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

Enligt lag ska förskolor finnas i omedelbar närhet av bostaden. 100 nya bostäder genererar en ny förskoleavdelning. En förskoleavdelning rymmer 17–20 barn. Det är ekonomiskt fördel-

aktigt med en förskola med minst 4 avdelningar (700 kvadratmeter).

Inom programområdet återfinns Vilans förskola som drivs av Nacka kommun, samt förskolorna Finnbona förskola och Henriksdals förskola som drivs i privat regi av Inspira. Inom programområdet ligger även Vilans grundskola, vilket är en grundskola för elever från förskoleklass till årskurs 6. Vilans skola har 150 skolplatser. Vilans skola och förskola är belägna norr om Kvarnholmsvägen och Finnbona förskola är belägen öster om dessa två. Vilans skola och förskola är i behov av utbyggnad. Henriksdals förskola är belägen på innergården till Henriksdalsbergets bostadskvarter. I Danvikcenter ligger gymnasiet Danvikstull som är en friskola som drivs av Magelungens gymnasium. Skolverksamheten har tillfälligt bygglov.

BOSTÄDER

HENRIKSDALSBERGET

Bostadsområdet på Henriksdalsberget byggdes 1968–1970 inom ramen för miljonprogrammet. Området rymmer cirka 750 lägenheter och bebyggelsen består av två sammankopplade skivhus i 6–8 våningar, placerade runt en inre parkliknande

gård, Henriksdalsparken. Karakteristiskt för tiden är trafiksepareringen med en yttre gata i en ring kring bebyggelsen, garagens placering i en undre



Radhus i Henriksborg.

våning med infart från gatan, de genomgående trapphusen som underlättar rörelse inom området och den bilfria innergården. Bebyggelsen har under de senaste åren ombildats till bostadsrätter. De flesta lägenheterna har tre rum och kök.

HENRIKSBORGS RADHUSOMRÅDE

Henriksborgs radhusområde från 1978 uppfördes på en platå norr om Kvarnholmsvägen. Bostadsområdet omfattar 83 radhus med äganderätt som drivs av en samfällighetsförening. För de boende inom området finns ett poolhus, en tennisbana och en lekplats att tillgå.

FINNBODA UNGDOMSLÄGENHETER

Intill Kvarnholmsvägen är totalt 48 lägenheter upplätna som hyresrätter för nyanlända. Lägenheterna uppfördes av HSB och Stiftelsen Danvikshems Hospital år 2002. Lägenheterna är fördelade på 6 modulhus med 8 lägenheter i varje hus. Samtliga lägenheter har 2 rum och kök. Byggnaderna är uppförda med tillfälligt bygglov på mark som är reservatsytor för Östlig förbindelse.

SALTSJÖKVARN

Direkt norr om programområdet återfinns Saltsjökvarnområdet som har omvandlats från industrimiljö till bostäder och hotell. Området består främst av bostadsrätter i flerbostadshus. Karakteristiskt för området är den höga, tätta bebyggelsen och variationen av material och färg på fasader.



SKALA 1:6 000 (AV)
0 40 80 120 160

DANVIKSHEM

Nordöst om programområdet ligger Danvikshems äldreboende och vårdhem från 1915. Vårdhemmet ligger på en platta ut mot Stockholms inlopp och utgör ett betydelsefullt landmärke i området. I slutet av 1980-talet byggdes seniorbostäderna öster om Danvikshems vårdhem. Bostäderna inryms i ett bågformat flerbostadshus i 8 våningar med totalt cirka 120 lägenheter. HSB upplåter idag seniorbostäderna med hyresrätt.

FINNBODA VARV

Det tidigare industriområdet Finnboda Varv vid Nackas norra kust har nyligen omvandlats till ett nytt bostads- och arbetsområde. När området är färdigbyggt kommer det omfatta cirka 850 lägenheter. Bostäderna upplåts med bostadsrätt.

DET OFFENTLIGA RUMMET

Henriksdalsområdet har ingen tydlig entré och västra delen av Kvarnholmsvägen domineras av parkeringshus. Gaturummet har en trafikseparerad struktur och är främst utformad från bilstens behov. För gående och cyklister kan gaturummet längs Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken upplevas som långa trans-

portsträckor då stora delar är obebyggda. Den bebyggelse som finns längs Kvarnholmsvägen saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. Inom området finns Danvikens före detta kyrkogård och Henriksdalsparken som är viktiga målpunkter och där förutsättningar finns för att fungera som mer publika mötesplatser. Inom programområdet saknas dock fungerande torg och i viss utsträckning ordnade platser utomhus för människor att vistas på. Det finns flera platser som har potential att utvecklas, till exempel Henriksdalstorget och området invid korsningen Hästholmsvägen/västra Finnbodavägen.

LANDMÄRKEN

Landmärken är synliga på långt håll. De kan ge området identitet och är viktiga för orienteringen. I Henriksdalsområdet är landskapet dramatiskt vilket innebär att höga bergpartier bildar naturliga landmärken. Inom programområdet är Henriksdalsberget med vattentorn och skorsten viktiga landmärken. I direkt anslutning till programområdet ligger Danviksklippan, Saltsjökvarn och Danvikshem som även är betydelsefulla landmärken för området.

RIKSINTRESSE

Hela programområdet är beläget inom område som ingår i farledsmiljön och utgör riksintresse för kulturmiljövården. I kulturmiljöprogrammet anges förhållningssätt för hantering av riksintressemiljöernas kulturmiljövården. Enligt kulturmiljöprogrammet bör möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling bevaras vilket innebär att farledens sammansatta karaktär med olika typer av miljöer respekteras. Västra kuststräckans bebyggelsekaraktär respekteras genom att nya byggnader inordnas i respektive delområdets karaktär alternativt bildar nya karaktärsskapande årsringar.

FORNMINNEN OCH FORNLÄMINGAR

Inom programområdet finns forminnen, till exempel Danvikens före detta kyrkogård. Kyrkogården är inte öppen för grävсättnings och nyttjas främst som en parkresurs. Under 2012 säkrades gravstenar genom konserverande åtgärder. Även större delen av Henriksdalsberget är markerat som forminne. Inom programområdet finns även några registrerade fornlämningar. Grundprincipen är att fornlämningar ska bevaras för framtiden om det inte visar sig att samhällsintresset för exploatering överväger. Inom ramen för programarbetet

har Stockholms länmuseum utfört en arkeologisk förundersökning på den norra sluttningen av Henriksdalberget ner mot Kvarnholmsvägen. Orsaken till förundersökningen var att klarlägga förutsättningarna för att kunna bebygga området. I området finns två fornlämningar registrerade: en fornborg (Nacka 100:1) och en vallanläggning (Nacka 100:2). Syftet var att dokumentera och begränsa vallanläggningen samt att fastställa om det fanns övriga anläggningar i anslutning till dem. Förundersökningen delades upp i två etapper där den första bestod av kartering av synliga anläggningar samt rektifiering mot det äldre kartmaterialet och etapp 2, som bestod av en mindre undersökning i fält. Förundersökningens resultat visar att det inte går att konstatera att det finns en fornborg i området. Snarare rör det sig om ett antal terrasseringar och stensträngar/murar. Klassificeringen fornborg bör därför inte längre användas i sammanhanget. Fornlämningsstatus framgår av tabellen här intill.

Objektsnr.	Typ av objekt	Bedömning
A100	Hägnad	Övrig kulturhistorisk lämning
A1060	Stensträng/naturlig bildning	Inte fornlämning
A1073	Terrassering	Inte fornlämning
A1086	Terrasserad yta med skräp	Inte fornlämning
A1097	Hägnad	Övrig kulturhistorisk lämning
A1107/A1114/A1121	Vägbank	Övrig kulturhistorisk lämning

Kulturmiljövärden på Henriksdalsberget saknar juridiskt skydd i detaljplan. Nedan anges karaktärsdrag för Henriksdalsberget som bör vara vägledande vid detaljplanläggning.

HENRIKSDALSBERGETS KARAKTÄRSDRAG

I STADSVIDDEN

Långa skivhus som omsluter berget. Borgliknande karaktär med ockragula fasader. Det svampformade vattentornet och skorstenen i ofärgad, rå betong.



Före detta Rylander & Rudolphs elektrotekniska fabrik, "Kolspetsen", Henriksborg.



Linoljelagret från sent 1800-tal, Henriksborg.



LANDSKAP, NATUR OCH REKREATION

- | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| --- Programområde | ■ Natur på allmän plats/kvartersmark | ● Utsiksplatser | ● Hundrastgård | ● Båtklubb |
| ■■■ Branter | ■ Park på allmän plats/kvartersmark | ● Lekplatser | ● Bollplan | — Strandpromenad |

SKALA: 1:8 000 (A4)
0 50 100 200



Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för Henriksdalsberget:

- Byggnadsform och karaktär, till exempel horisontalitet
- Byggnadshöjd
- Takform och takfotsutseenden
- Fönsterutformning, placering i förhållande till fasadliv, kulör
- Balkongutformning, balkonginglasningars utseenden, kulör
- Fasadmaterial och kulör, ockragul puts utåt och grå puts inåt mot gården
- Entrépartier

NATUR OCH REKREATION

LANDSKAPSBILD

På Sicklaön bildar naturlandskapet en sammanhållande ram som tillsammans med bebyggelsen bildar ett landskap med många olika rum. På vissa ställen har bebyggelsen förstärkt landskapets karaktär – bebyggelsen på Henriksdalsberget är ett sådant exempel. Henriksdals kantiga byggnadskroppar sticker upp ur trädmassan och drar blickarna till sig.

Sluttringarna på många ställen är så branta, att det inte går att ta sig mellan de olika nivåerna. Bergen avskiljs av tydliga dalgångar och förflyttningar. Kvarnholmsvägen som genomkorsar området följer botten på den djupa dalgången mellan Henriksdalsberget och berget vid Henriksborg/Danvikshem. När man via Kvarnholmsvägen färdas in i området, möts man av flera byggnader som inte samverkar utan splittrar entrén till Henriksdal. Dessa byggnader är främst det industriellt präglade Henriksdals reningsverk, det höga och plåtklädda Danvikcenter samt den nedgångna parkeringsanläggningen utmed Kvarnholmsvägen.

Svindersvikens norra strand är brant och bergig. Skogskanten sträcker sig långt ner mot viken och slutningen består av ojämna klippor täckta av ängsvegetation och lövträd. Lövträden skapar här en ljusare grön färg än de omgivande talldominerade skogspartierna. Det enda som här bryter naturlandskapet är en småbåtshamn och strandpromenaden runt Svindersviken.

GRÖNSTRUKTUR

Naturen runt Svindersviken utgör den innersta delen av den regionala grönkilen Nacka-Värmdö

som har en viktig funktion för den biologiska mångfalden, då den utgör en effektiv spridningskorridor för växter och djur. Närmaste värdekärna är Nyckelvikens naturreservat.

NATURVÄRDEN

Området innehåller delvis stora naturvärden (klass 2) som bekräftats av Skogsstyrelsens övergripande inventering och Henriksdalsberget är botaniskt intressant. Berget innehåller åtskilliga för Stockholmsområdet intressanta och sällsynta växter och fynden av växter är väl dokumenterade. Bergs sydsida har ett mycket gott lokalklimat och därfor har växter (så kallade värmerelikter) från tidigare varmare perioder kunnat överleva här. Exempel på sådana arter är surbjörnbär, tulkört och backvicker.

Berggrunden är också ovanlig för regionen då det finns inslag av grönsten och kalksten som gör att kalkgynnade växter kan trivas här. Exempel på i Stockholmstrakten sällsynta kalkgynnade växter som finns här är grusslok och murruta. Inom programområdet förekommer intressanta adventivväxter på platsen. Det är växter som egentligen inte hör hemma på platsen men som kommit hit som ”gäster” med alla lastbåtar som angjort Svinders-

viken. Särskilt laster till kvarnindustrin har fört med sig frön till ovanliga växter.

En naturinventering har tagits fram i samband med programmet. Biologiskt värdefulla träd har i inventeringen kartlagts utifrån i stort sätt de kriterier som används i det åtgärdsprogram inriktat på lövträd i odlingslandskapsområdet som genomförs av Naturvårdsverket. De egenskaper hos nyckelelementen som antecknats är, förutom position och trädslag, omkrets, vitalitet, förekomst av hålligheter med eller utan innehåll av mulm, död ved och eventuella arter av intresse. De särskilda arter som antecknats är signalarter som indikerar höga naturvärden och rödlistade arter (hotade eller nära riskzonen). Naturvärdesinventeringen bekräftar tidigare intressanta fynd. Inventeringen visar också på nya fynd i form av så kallade signalarter (signalerar höga naturvärden) och så kallade rödlistade arter (sällsynta eller hotade). De rödlistade arterna utgörs såväl av växter som av djur. Dessa nya fynd stärker och utvecklar tidigare bedömningar och innebär att naturvärdena visar sig vara högre än vad som tidigare angivits.

Ett av de områden som lyfts fram i inventeringen är blandskogen i sydslutningen mellan Danviks-

hem och Vilans skola. Tall domineras och utgör de äldsta träden där många är över 200 år gamla. Lövinslaget utgörs främst av ek men här finns många arter, bland annat alm, ask, lönn, parklind, oxel, körsbär och björk.

Sammanlagt finns cirka 60 naturvärdesträd, flertalet tallar men också en handfull lövträdsarter. De gamla tallarna är ofta värdräd för tallticken som finns i cirka 1/3 av dem. Andra rödlistade arter som noterades är reliktbock och vintertagging.

SPRIDNINGSANALYS

En spridningsanalys har tagits fram för att analysera och visualisera ekologiska samband på Sicklaön, samt för att analysera hur förändringar skulle kunna påverka spridningen av djur och växter inom befintlig grönstruktur. Analysen finns presenterad i rapporten "Spridningsanalys Sicklaön 20141217".

Analyserna visar hur viss naturtyp hänger ihop med varandra i ett nätverk förbundet med länkar. Länkarna illustrerar den "effektivaste" vägen för en organism att transportera sig mellan sina hemområden (habitat) genom områden där den inte kan fortplanta sig och frodas (matrix).

Två naturtyper har valts ut för spridningsanalysen och det är tall/barrskogsmiljöer och ek/ädlövmiljöer. Dessa har valts ut eftersom de är de vanligast förekommande naturtyperna på västra Sicklaön.

Analysen visar att ekologiska spridningssamband för arter knutna till ek och andra ädla lövträd huvudsakligen ser ut att finnas utmed Sicklaöns norra strand i öst-västlig riktning, samt söder ut via Järla, Ekudden och Lillängen. Ekmiljöer i den västra delen, kring Henriksdal, Finnbona och Kvarnholmen, ligger perifert i sambandet och får därför inte samma betydelse i nätverket för ädlövskogsarter. Däremot kan de ha höga värden som livsmiljöer för olika arter.

För miljöer med äldre barrskog visar analysen på att det finns viktiga nord-sydliga ekologiska samband på den centrala-östra delen av Sicklaön. Det ser även ut att finnas vissa barrskogssamband i östvästlig riktning utmed Svindersvikens stränder över Ryssberget och Nacka strand mot Nyckelviken och Duvnäs utskog. Liksom för ek/ädlöv kan enskilda grupper med äldre tallar och solitär stående tallar vara viktiga i barrskogssambandet. Barrskogsmiljöer i den mest västra delen,



NATURVÄRDESTRÄD

---	Programområde	Körsbär	Tall	Ask	Björk	Oxel	Hästkastanj
●	Ek	●	●	■	□	▼	▼
○	Alm	●	●	●	□	●	●
■	Lönn	●	●	●	●	●	●
□	Asp	●	●	●	●	●	●
▼	Parkdind	●	●	●	●	●	●
◆	Klibbal	●	●	●	●	●	●
■	Silg	●	●	●	●	●	●

kring Henriksdal och Finnberget, ligger perifert i sambandet och får därför inte samma betydelse i nätverket för barrskogsarter. Däremot kan de ha höga värden som livsmiljöer för olika arter.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Förutom för boende på Henriksdalsberget är tillgången till rekreation och friluftsliv i form av kommunala anläggningar begränsad i området. Naturligtvis kan boende och besökare använda Henriksdalsberget och strandpromenaden runt Svindersviken men terrängen är krävande. Tyvärr är vattenkvaliteten i Svindersviken inte lämplig för bad, då århundraden av industriell verksamhet satt sina spår här.

Uppe på Henriksdalsberget finns spännande natur och möjligheter till såväl fantastiska utblickar, som till ro och avkoppling. I Saltsjöqvarn, norr om planområdet, ligger ”Hospitalparken” och utmed Stockholms inlopp mellan Saltsjöqvarn och Finnbona går en strandpromenad.

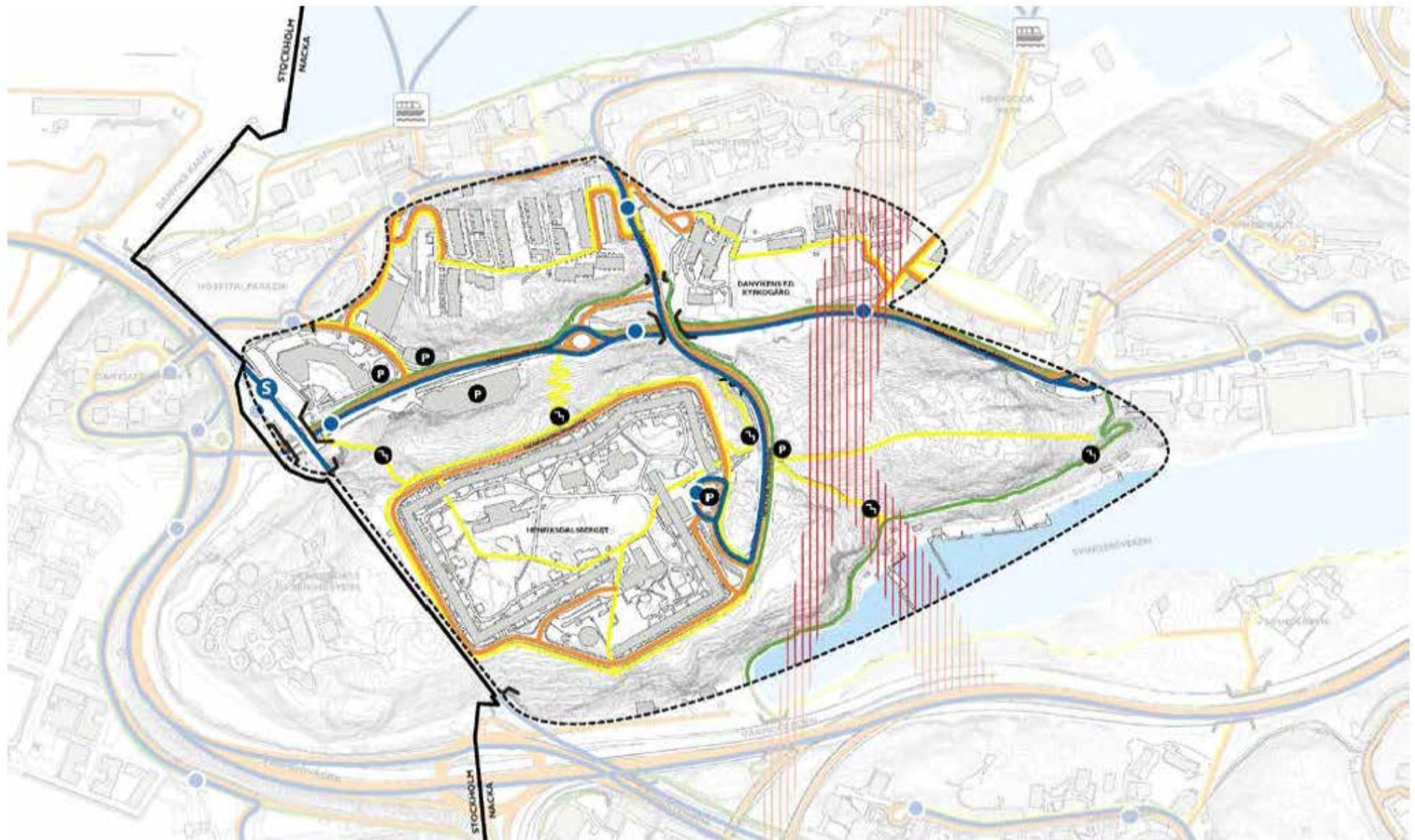
Innanför Henriksdalsbebyggelsens höga murar döljer sig en stor och förhållandevis skyddad gård, Henriksdalsparken, med många möjligheter till lek och motion. Här finns mycket grönska med flera lekplatser och bollplaner. Området används främst av de näroende.

För övrigt finns det inom programområdet en flitigt använd grusbollplan vid Vilans skola. Vid Vilans skola ligger även den före detta kyrkogården ”Danvikens kyrkogård”. Området utgör nu ett fornminne och är en parkresurs i området. Syd-slutningen mellan Vilans skola och Danvikshem används flitigt av bland annat skola och förskola. Genom skogen löper även äldre, stenlagda stigar.

Några idrottsanläggningar, förutom den lilla bollplanen vid Vilans skola finns inte inom programområdet. I dagsläget är boende i Henriksdal hänvisade till Sicklavallen, Nacka IP eller anläggningar i Stockholm.



Natur och rekreation inom programområdet.



TRAFIK OCH TILLGÄNLIGHET

- | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|
| --- Programområde | ● Hållplatser kollektivtrafik | — Gångvägar | — Bilvägar | ● P Parkering |
| — Bro/tunnel | — Kollektivtrafik | — Gång- och cykelvägar | Reservat Österleden | ● Trappor |

SKALA 1:8 000 (A4)
0 50 100 200 N

TRAFIK OCH TILLGÄNLIGHET

VÄGNÄT

Kvarnholmsvägen utgör huvudgata inom Henriksdal och fungerar som en uppsamlingsgata till och från området. Vägstrukturen i Henriksdal karaktäriseras av områdets topografi med stora nivåskillnader. Genomfartstrafiken begränsas mellan intilliggande områden genom bussfällor och säckgator, vilket innebär att trafiken separeras huvudsakligen av de två korsningarna på Kvarnholmsvägen vid Hästholsvägen och Danvikshemsvägen. Utmed Kvarnholmsvägen finns två in- och utfarter till Henriksdals reningsverk varav in- och utfarten närmast Värmdövägen är tyngst trafikerad och trafikeras även av transporter med farligt gods.

Hastigheterna inom området är begränsad till 30 km/h inom bostadsområdena och 40km/h på Kvarnholmsvägen. Utformningen i form av smala gator med små radier på norra delen runt Saltsjökvarn med Mannagrynstorget, Danvikshem, västra och östra Finnbodavägen samt Hästhagsvägen bidrar till låg hastighet, dåremot saknas likande gatukaraktär på Henriksdalsringen och Henriksdalsbacken.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafiken består i dag av tre busslinjer som samlar ihop resenärerna från Nordvästra Sicklaön (Henriksdal–Kvarnholmen) till Slussen samt målpunkter i Nacka. Saltsjöbanan passerar Henriksdal och en station är förlagd i programområdets västra del.

Saltsjöbanan är avstängd för bygget av nya Slussen i Stockholm. Under cirka 8 år kommer Henriksdals station vara en provisorisk slutstation för Saltsjöbanan.

PARKERING

Inom programområdet finns parkeringshus vid Kvarnholmsvägen. Inom området är parkering främst löst genom underbyggda garage, till exempel för Henriksdalsbergets bostadsbebyggelse. Kantstensparkering finns även runt hela Henriksdalsringen.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gångbanor finns utbygga inom programrådet. Gångbanorna saknar trafikseparering förutom mot Vilans skola. Övergångställen finns på flertal ställen och är generellt strategiskt placerade där gång-

trafikanterna behöver korsa gatorna. Undantagen är på ett ställe utmed Henriksdalbacken och i korsningen Danvikshemsvägen/Henriksdalsbacken, där många gåendes eller cyklar tar sig över till andra sidan gatan. Inom området finns även några viktiga gångstigar till exempel en anlagd åsnestig från Henriksdalsberget/Kvarnholmsvägen och en slingrande naturstig genom den obebyggda naturmarken på Henriksdalsberget.

Huvudcykelnätet ligger utmed Kvarnholmsvägen och det lokala cykelnätet sträcker sig utmed Henriksdalsbacken, mellan ICA Henriksdal och Kvarnholmsvägen, samt i norr, mellan Saltsjökvarns kaj och Finnbodahamns brygga.

TILLGÄNLIGHETSANALYS

I programmet har en tillgänglighetsanalys gjorts för att analysera hur tillgängliga två platser är inom planområdet, samt vilka förutsättningar som finns för lokalisering av verksamheter och handel på platserna. De två platser som analyserats är Henriksdalstorget och Vilans skolas skolområde. Analysen studerar avstånd till platsen för intervall 0–400 meter samt för intervall 400–2 000 meter. Avståndet är beräknat via nätverksanalys, det vill säga längs med

segment i befintliga vägar samt gång- och cykelvägar. Räknat utifrån data hämtad i april 2015 (KIR 2015-04-10), kan 5 817 personer nå Henriksdalstorget inom 2 000 meter från bostaden. Räknat utifrån samma data kan 6 546 personer nå Vilans skolas skolområde inom 2 000 meter från bostaden.

TEKNISK FÖRSÖRNING

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Kommunalt VA-ledningssystem finns utbyggt i området och är dimensionerat för befintlig bebyggelse. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och utmed gång- och cykelstråk. Spillvattnet från programområdet avleds via självfallsledningar till Henriksdals reningsverk.

Dagvattenavrinnningen från områdets centrala och västra del sker västerut via en ledning i Kvarnholmsvägen till Stockholms dagvattennät vid Henriksdals trafikplats. Från områdets östra del avleds dagvattnet till Saltsjön via ledning i Finnboda Varvsväg. Från områdets södra del, Henriksdalsberget, avrinner dagvattnet söderut i ledning till Svindersviken. Dagvatten från en del av planområdet avleds via ledning i Kvarnholmsvägen till Stockholms ledningsnät.

Dagvattnet från området avrinner till Hammarby sjö, Svindersviken och norra kusten, vilka alla ingår i Strömmens ytvattenförekomst. Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreringar och kvicksilver). Den ekologiska potentialen är måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Idag finns inga anläggningar för renin av dagvatten i området.

ELFÖRSÖRNING

Nacka energi är huvudman för elnätet inom programområdet.

FJÄRRVÄRME

Stora delar av programområdet är kopplade till Fortums fjärrvärménät. Fjärrvärménätet sträcker sig från Mannagrynstorg i norr, längs med Västra Finnbodavägen och Hästholmsvägen och ansluter till Kvarnholmsvägen. Fjärrvärménätet omfattar även skol- och förskoleområdet längs med Kvarnholmsvägen samt Finnboda varvsväg.

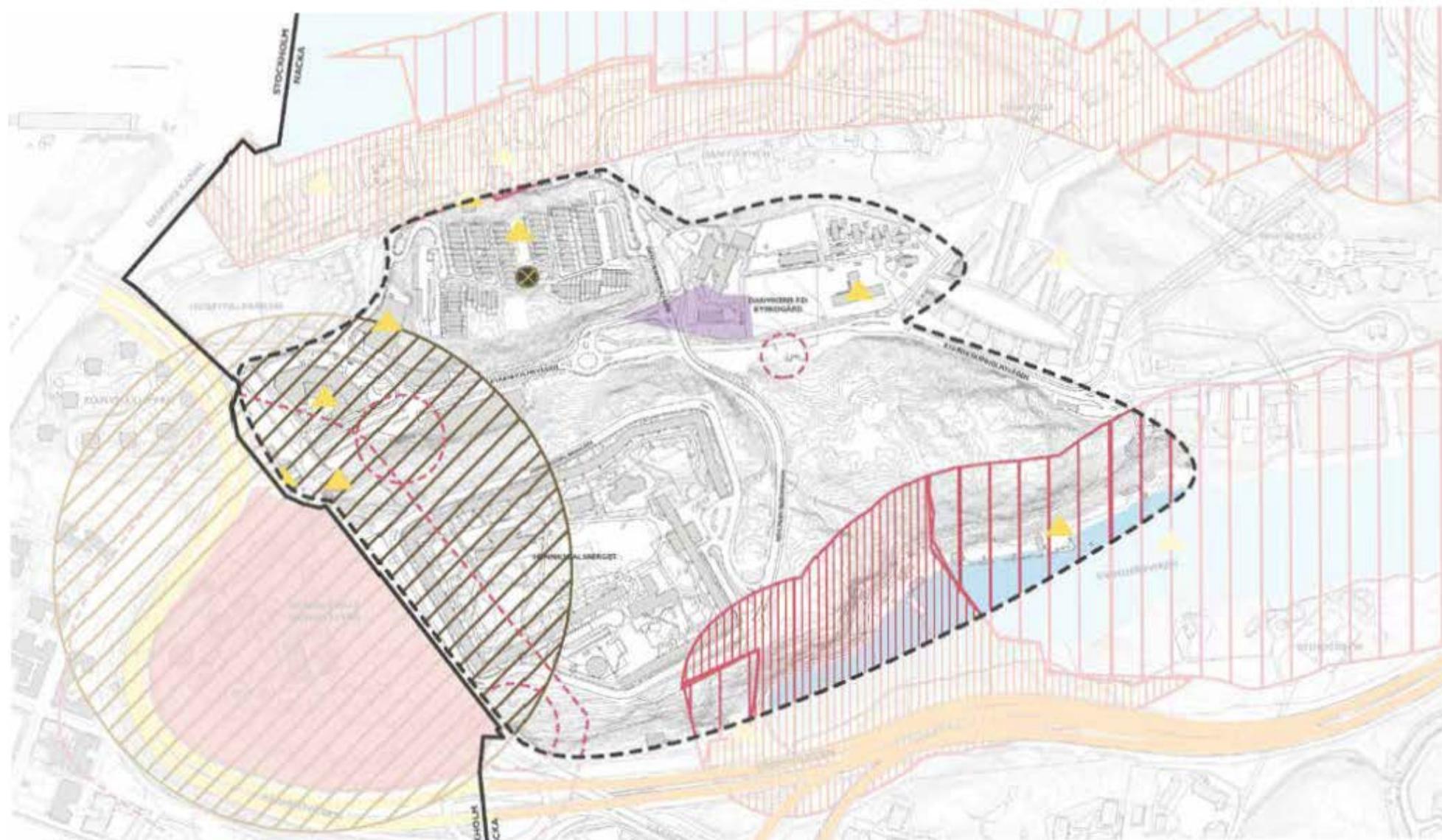
AVFALL

I Nacka kommun hämtas matavfall och hushållsavfall genom fastighetsnära insamling. Kommunen ansvarar för att erbjuda bostadsnära återvinning och sortering på lämpliga platser. Inom planområdet finns två återvinningsstationer, en längs med Kvarnholmsvägen och en vid vändslingan uppe på Henriksdalsberget, i anslutning till Henriksdalstorget. Det finns behov av fler återvinningsstationer inom programområdet med god tillgänglighet.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

GEOLOGI OCH STABILITET

Henriksdal karaktäriseras av grunda jordlager. Den norra delen av området består växelvis av postglacial och glacial lera med jorddjup på cirka 1–5 meter. Längst i norr finns även partier med berg i dagen, på de högre delarna av planområdet. En sektion med sandig morän med jorddjup på cirka 0–3 meter skär igenom den låglänta delen av programområdet, längs med Kvarnholmsvägens sträckning. Den södra delen av programområdet ligger högt i förhållande till Kvarnholmsvägen och består övervägande av berg i dagen eller tunna jordlager ovanpå berg med jorddjup på 0–1 meter.



HÄNSYN OCH SKYDDSAVSTÅND

- | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| --- Programområde | Strandskydd som återinträder vid ny planläggning | Primär transportled för farligt gods | Värme pump | Risk för markförorening från växthus |
| — Strandskydd | Preliminärt skyddsavstånd | ▲ Risk för markföroreningar (MIFO-objekt) | ■ Sekundär transportled för farligt gods | ■ 300 meter hänsynszon till Henriksdals reningsverks skorsten |

SKALA 1:8 000 (A/B)

På Henriksdalsberget finns ett mindre parti med kärrtorv följt av ett stråk med postglacial lera som sträcker sig österut mot Svindersviken med jorddjup på cirka 1–3 meter. Då stora delar av den nordliga delen är bebyggd är sannolikt merparten av de naturliga jordlagren bortgrävda och ersatta av fyllnadsmassor.

ÖVERVÄMNINGSRISKER/DAGVATTEN

En övergripande skyfallsanalys har gjorts för hela västra Sicklaön. Skyfallsanalysen visar att några platser inom programområdet är särskilt utsatta för marköversvämnningar. Av analysen framkomer att det vid ett 100-årsregn kommer att uppstå särskilda problem vid vissa lägpunkter såsom järnvägsbron vid Henriksdal, en lägpunkt inom Henriksdalsringen samt vid Vilans skola.

Vid extremregn kommer oundvikligen dagvatten att avrinna på markytor på grund av att ledningssystemen inte kan dimensioneras för de mest intensiva regnen.

TRAFIKBULLER

Programområdet utsätts huvudsakligen för buller från Kvarnholmsvägen, Värmdövägen, Värmdö-

leden, Henriksdalsringen samt från Saltsjöbanan. Den bullerkartering som finns för området är från 2007, i beräkningen saknas trafikbullret från Värmdövägen och Saltsjöbanan, sannolikt då de ligger utanför Nackas kommungräns.

Av kommunens översiktliga bullerkartering framgår att riktvärdena enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 till viss del överskrider inom programområdet.

FÖRORENINGAR

Enligt Naturvårdsverkets MIFO-databas (nationell databas för markföroreningar) finns fem utpekade objekt inom området. För dessa objekt kan det finnas markföroreningar efter tidigare industriverksamhet på fastigheten.

Inom och i anslutning till programområdet har industrier funnits. Det är bland annat tillverkning av plast-polyester (Abit AB), en verkstadsindustri (Hesselman Motor Corp) med risk för spill av metaller, oljor, färgrester. Byggnaden är riven, den låg vid nuvarande Danvikscenter.

På fastigheten Sicklaön 37:29,1 fanns en elektroteknisk industri – Rylander & Rudolphs Fabriks AB, tidigare har andra industrier förekommit på fastigheten. Nuvarande byggnad är nyrenoverad, men stommen från den gamla byggnaden finns delvis kvar. På fastigheten Sicklaön 37:10 och 353:1-53 – numera Henriksborgs samfällighetsförening har det tidigare bland annat funnits ett oljeslageri benämnt Sommeli fabriker. På fastigheten Sicklaön 37:57 fanns en transformatorstation för oljeslageriet med misstänkt PCB. Byggnaden från 1920-talet står fortfarande kvar. Men anledning av dessa tidigare verksamheter kan det inte uteslutas att spill, läckage och eventuell dumpningar av föroreningar finns i området.

För Stockholmsregionen i stort är det största problemet att klara miljöqualitetsnormen för kvävedioxid och partiklar (PM10) i närheten av de stora infartslederna till Stockholm. Ett ”kritiskt” område ligger vid Danvikstull.

TRANSPORTER FÖR FARLIGT GODS OCH TÅG

Värmdövägen är en sekundärled för farligt gods. Värmdöleden är en primärled för farligt gods. Dessa vägar ligger dock utanför programområdet. Saltsjöbanans spårområde går i kanten av progra-

mområdet. Denna innebär en generell risk för tågurspårning, kabelnedfall och användning av bekämpningsmedel för de fastigheter som ligger närmast intill.

SKYDDSAVSTÅND

Henriksdals avloppsreningsverk (SFA) har påbörjat en tillståndsprocess enligt miljöbalken. Det innefattar utbyggnad och ombyggnad av Henriksdals reningsverk. Byggstart skedde under 2015. SFA bedömer att ett skyddsavstånd om cirka 100 meter från fastighetsgräns och 25–50 meter från tunnelmynningarna är tillräckligt.

Enligt Nackas riskutredning är det främst under ombyggnadsperioden som själva reningsverket kan innebära en risk för byggnation i närområdet. Risken för explosion och brand kan inte uteslutas under en period mellan 1–10 år på grund av byggdamm, inkopplingar med mera. Rökutveckling utgör en potentiell hälsofar för omkringboende.

Henriksdals Gasbehandlingsanläggning Scandinavian Biogas, Henriksdalsringen 58, som ligger i anslutning till reningsverket planerar för en utökning

av gasbehandlingskapaciteten för att även i framtiden kunna ta emot all producerad gas vid Henriksdalsverken. Gasbehandlingsanläggningen tar emot rötgas från reningsverket som ligger under/intill denna anläggning.

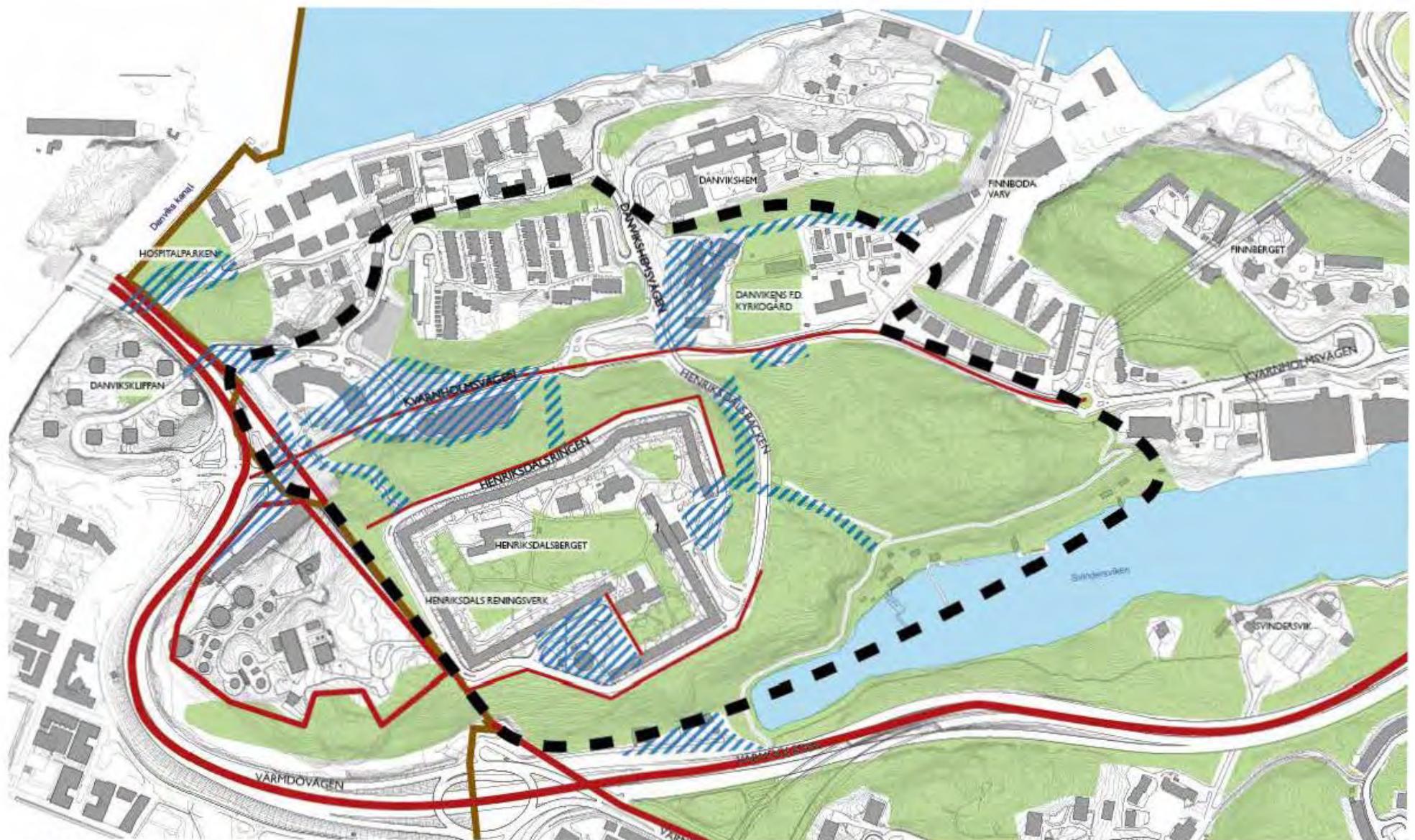
Vid Kvarnholmsvägen finns en fördelningsstation. Anläggningen bedöms medföra ett skyddsavstånd på 15 meter till annan byggnad.

TILLGÄNLIGHET OCH TRYGGHET

Barriärer kan vara fysiska hinder som är svåra att ta sig över eller genom, som till exempel en väg, en parkeringsplats full med bilar, en mur eller ett stängsel. Barriärer försämrar tillgängligheten mellan områden och kan skapa otrygghet. I landskapet finns även naturliga barriärer skapade av till exempel ett stup, en brant eller ett vattendrag. I Henriksdal är tillgängligheten på många ställen försämrad på grund av barriärer. Värmdövägen och Henriksdals reningsverk utgör tydliga barriärer i området. Områdets topografi med stora höjdskillnader skapar även naturliga barriärer. Tydligast är detta vid branterna runt Henriksdalsberget där tillgängligheten är mycket begränsad och koppelingarna till lägre marknivåer få.

I Henriksdal finns flera platser som kan upplevas som otrygga. Det kan röra sig om miljöer som är dåligt belysta. Det kan även vara platser där det är svårt att se och bli sedd som gångtunnlar och passager förbi eller genom trädungar och buskage. De trappor som går upp mot Henriksdalsberget passerar genom buskage och saknar möjligheter till att se eller bli sedd. På dessa platser finns inte heller möjlighet till ett alternativt vägval vid eventuella

mötens. I Henriksdal finns även många gångtunnlar som är dåligt belysta. En förutsättning för att ett område ska känna tryggt är att det är befolkat, att det finns människor i rörelse dygnet runt. Kvarnholmsvägen i anslutning till omgivande parkeringshus och reningsverk kan upplevas otrygg, då omgivningen består utav slutna fasader och omgivningar utan människor i rörelse under många av dygnets timmar.



BARRIÄRER OCH OTRYGGA PLATSER

- ■ Planområdesgräns / \ Otrygga platser
- Kommungräns — Barriärer

SKALA 1:8 000 (A4)
0 50 100 200



HÅLLBARHET OCH KONSEKVENSER

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt att underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för stadsbyggnadsprojekten ska fyra mål väljas ut och särskilt fokuseras på. Följande hållbarhetsmål har bedömts vara relevanta för projektet:

SKAPA RUM FÖR VERKSAMHETER, BLANDAD BEBYGGELSE OCH MÖTESPLATSER

Programförslaget medger funktionsintegrerad bebyggelse med lokaler för verksamheter i bottenvägen och bostäder i de övre planen. Det nya skolområdet med idrottshall och fritidsgård i anslutning interagerar med utedelarna och skapar nya mötesplatser. De parkeringshus som finns idag omvandlas till ny bebyggelse för främst verksamheter. Förtätningen kring Henriksdalstorget möjliggör att torget kan utvecklas med sittplatser och café med mera. De utvecklade utviklingsplatserna på Henriksdalsberget kan även fungera som nya mötesplatser.

DAGVATTEN SOM RENAS OCH INFILTRERAS

Programförslaget innebär mer hårdgjorda ytorna då naturmark tas i anspråk för bebyggelse och gatumark. Under programarbetets gång kommer

det studeras hur dagvatten från nya hårdgjorda ytor ska renas och avledas inom området. Nya ”Aktivitetsytor” bör användas som ytor som kan översvämmas vid höga dagvattenflöden.

NÄRA TILL SKOLA, FRITID, IDROTT OCH KULTUR

I Henriksdalsområdet är det nära till skola, förskola och fritid. En ny idrottshall och utvecklad fritidsgård kan verka som magneter för boende och besökare. Programförslaget innebär att fritidsaktiviteterna kan utvecklas i ett centralt läge nära Danvikens före detta kyrkogård. Programförslaget innebär att rekreativområdet på Henriksdalsberget med utblickspunkter kan bli mer tillgängligt.

EFFEKTIV MARK- OCH RESURSANVÄNDING

Infrastrukturen inom programområdet är väl utbyggt. För att utnyttja befintligt vägnät har i princip all tillkommande bebyggelse planerats längs befintliga vägar. Programförslaget innebär en förtätad stadsmiljö och en bättre helhet i ett kollektivtrafiknära läge.

PRELIMINÄR MILJÖREDOVISNING

Den preliminära miljöredovisningen beskriver konsekvenser på miljön om programmet genomförs

samt identifierar vilka viktiga miljöaspekter som bör hanteras under detaljplaneskedet. Det finns inte något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram. I översiksplanen ”Hållbar framtid i Nacka” anges målet en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. För området finns riktlinjer som anger att området inom västra Sicklaön är lämpligt att förtäta. I översiksplanen är området klassat som tät stadsbebyggelse (Bt1 Nordvästra Sicklaön). Tät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, bland annat bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor. I detta område är nyexploatering och förtätningsmöjlighet.

LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR UTVECKLING

För stadsbyggnadsprojektet i Henriksdal ska ledstjärnan vara en långsiktig hållbar utveckling. Det gäller både utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Hållbarhetsaspekten ska beaktas i överväganden och beslut om placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning med mera. Att arbeta för en långsiktig hållbar utveckling ligger i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Programförslaget medför förändringar i landskapet. Föreslagen bebyggelse längs Kvarnholmsvägen och i anslutning till Henriksdalstorget ges en högre täthet för att skapa avgränsade stadsrum. I anslutning till Henriksdals trafikplats medges möjligent något högre byggnader som med en god gestaltning kan fungera som nya landmärken. Henriksdalsbergets borgliknande bebyggelse och vattentorn är utpekade i kulturmiljöprogrammet. Bebyggelsemiljön präglas av många ursprungliga detaljer, som är av stor betydelse för den arkitektoniska karaktären som hör samman med området. I kommande detaljplaner kan kulturhistoriska värden regleras med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Programförslaget anger övergripande gestaltningsriktlinjer för att tydliggöra ambitionen och säkra kvaliteten på nya fasader och detaljer samt utrymmet mellan husen. De övergripande gestaltningsriktlinjerna ska ange huvudinriktningen för mer detaljerade gestaltningsprogram under detaljplaneetapper. Dessa frågor är i vissa fall svåra att lösa med detaljplanebestämmelser varför de bör säkras upp genom avtal med fastighetsägare och

intressenter, men de är också beroende av framtidens kommunala satsningar.

NATURVÅRD OCH VEGETATION, BARRIÄREFFEKTER

Naturmarken på Henriksdalberget har här bitvis höga naturvärden av nyckelbiotopklass, framförallt bundna till äldre träd, så kallade naturvärdesträd. Programförslaget bibehåller trädplanteringar utmed de flesta gatorna och föreslår att nya/utvecklade torg/offentliga mötesplatser utformas med trädplanteringar alternativt grönytor, vilket

»Henriksdalsbergets borgliknande bebyggelse och vattentorn är utpekade i kulturmiljöprogrammet.«

är positivt för den biologiska mångfalden. Detta då trädplanteringar i en i övrigt hårdjord miljö kan utgöra viktiga lokaler för både insekter och fåglar samt på sikt utvecklas som spridningskorridorer mellan större naturområden.

I det kommande detaljplanearbetet bör spridningssambanden för barrskogsarter särskilt beaktas, då området innehåller detta i dag. Sambanden för lövskogsarter är ganska svagt i dagsläget, men kan utvecklas med hjälp av till exempel gatuplanteringar.

LEK, REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Bibehållen naturmark, Danvikens före detta kyrkogård samt Henriksdalsparken kommer även i framtiden att vara viktiga tillgångar för lek och rekreation i området. Programmet möjliggör att kvarteren i anslutning till Danvikens före detta kyrkogård vid Vilans skola utvecklas med ny bebyggelse för skol- och fritidsverksamheter. I anslutning till dessa verksamheter utvecklas en yta för lek och utevistelse som kan fungera som en ny mötesplats. Programmet illustrerar till viss del nya bostadskvarter i rutnätsform med innergårdar som ska erbjuda lek och utevistelse för de boende. I kommande detaljplanearbete bör ljus, ljud och vindförhållanden studeras för respektive gård för att garantera goda boendemiljöer.

TRYGGHET, SÄKERHET OCH HÄLSA

Programförslaget innebär en större täthet, vilket medför att fler mäniskor kommer att röra sig inom området. Detta kommer av flertalet att upplevas som tryggt, då öde och folktomma ytor uppfattas som otrygga, framförallt under dagnets mörka timmar. Parkeringshusen vid Kvarnholmsvägen planeras att ersättas med ny bebyggelse där parkeringen integreras. På detta sätt undviks stora samlade parkeringsytor och bildominansen bryts. Om det blir aktuellt med nya parkeringshus så ska särskilda åtgärder för att säkra tryggheten i parkeringshus studeras. Programmet medger att området kring Henriksdalstorget förtäts och omgestaltats vilket skapar ökad trygghet. Programmet anger att bebyggelse som vänder sig ut mot det offentliga rummet ska utformas med hänsyn till viktiga platsbildningar och offentliga stråk för att skapa trygghet. I kommande detaljplanearbete är det viktigt att reglera att ytor för lokaler reserveras i bebyggelsen bottenvägen längs torg och huvudstråk. För att stärka upplevelsen av trygghet bör dessa områden även bli ordentligt upplysta. Det är positivt att det skapas fler mötesplatser genom tydliga platsbildningar vid Henriksdalstorget och i anslutning till Danvikens före detta kyrkogård

med plats för vistelse och spontana aktiviteter. Programmet anger att fritidsgården bör utvecklas i anslutning till skolområdet och den föreslagna platsen bör ge bättre förutsättningar för verksamheten att nå ut till fler.

TILLGÄNLIGHET

Programförslaget utgår till viss del utifrån topografin och befintlig gatustruktur. Ny bebyggelse tar upp höjdskillnader och skapar tydligare gaturredskap längs Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken. Ny bebyggelse kring Henriksdalstorget skapar förutsättningar för att bli en attraktivare och tydligare målpunkt. Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur bör studeras och säkras i kommande detaljplaner. Att redan från början planera för tillgänglighet är viktigt för att undvika att behöva åtgärda enkla hinder i efterhand. Målpunkter, stråk och barriärer (hinder) har analyserats i programarbetet. Programförslaget skapar förutsättningar för att förbättra orienterbarheten genom föreslagen bebyggelsestruktur och tydligare stråk. Planprogrammets gestaltningsriktlinjer anger inriktningen för skyltning som ytterligare kan förbättra orienterbarheten. Programmet pekar ut en ny koppling

mellan Henriksdalsberget och Sickla i form av en gång- och cykelbro. Ett genomförande av programförslaget innebär en mer sammanhängande stadsmiljö och en bättre helhet.

KONSEKVENSER FÖR BARN

Utifrån en dialogaktivitet på Vilans skola har det framkommit att flera barn upplever otrygghet i området. Barn upplever otydliga platser och mörka platser som otrygga. Programförslaget innebär en ökad täthet och genom tydligare platsbildningar, verksamheter i bottenvägen längs huvudstråk, kommer fler mäniskor att röra sig i det offentliga rummet, vilket kan bidra till en ökad trygghet. Förslaget innebär även en möjlighet att förbättra och stärka lek- och rekreationsmöjligheterna inom befintlig naturmark, bland annat genom föreslagna utsiktsplatser. Kvarteren i anslutning till Danvikens före detta kyrkogård vid Vilans skola föreslås utvecklas till en tydligare plats för barn och unga, med ny bebyggelse för skol- och fritidsverksamheter samt ytor för lek och utevistelse. Programförslaget anger även plats för en ny idrottshall/verksamheter för idrott. I och med detta skapas ett större utbud av aktiviteter inom området för barn och unga.

Programförslaget föreslår nya bostadskvarter med gårdar på kvartersmark. Gårdarna kan utgöra halvprivata platser, väl anpassade efter barns behov av lek och utevistelse. Denna typ av platser upplevs ofta som trygga av barn och är samtidigt tillgängliga för barn, vilket ökar barns rekreativmöjligheter. Intentionerna i planprogrammet kommer att följas upp i kommande detaljplaner, så att barn och ungdomars behov av mötesplatser och rekreationsytan säkerställs.

DAGVATTEN OCH MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikts beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla ytvattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har faststälts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015. Dagvattnet från området avrinner till Hammarby sjö, Svindersviken och norra kusten, vilka alla ingår i Strömmens ytvattenförekomst. Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifierat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter (tennföreningar och

kvicksilver). Den ekologiska potentialen är måttlig och den kemiska statusen uppnår inte god kemisk ytvattenstatus.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna som gäller för Strömmen:

- Måttlig ekologisk status 2027.
- God kemisk status till 2021 med tidsfrist till 2027 för ämnena antracen, bly och tributyl.

En förtäring av Henriksdalsområdet med mer bebyggelse innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma under kortare perioder. En övergripande skyfallsanalys har gjorts för hela västra Sicklaön. I denna framkom att det vid ett 100-årsregn kommer att uppstå särskilda problem vid vissa lågpunkter såsom vid järnvägsbron, en lågpunkt inom Henriksdalsringen samt vid Vilans skola. En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram under programarbetet.

Syftet med den fördjupade dagvattenutredning-

en är att bedöma hur exploateringen kommer att påverka dagvattnets flöden och innehåll av föroreningar. Utredningen visar hur dagvattnet kan hanteras bland annat utifrån Nacka kommunens dagvattenpolicy. Ambitionen är att lösa dagvattenhanteringen med lokalt omhändertagande (LOD) så långt de är möjligt och utreda hur dagvattnet behöver renas innan utsläpp sker till recipient.

MARKFÖRENINGAR

Enligt Naturvårdsverkets MIFO-databas (nationell databas för markföreningar) finns 6 utpekade objekt inom programområdet. Dessa objekt indikerar att det kan finnas markföreningar efter tidigare industriaktivitet på fastigheterna. Därutöver anges ett markområde med misstänkta föreningar från växthus som tidigare funnits på platsen invid Vilans skola. Framtida byggnadsåtgärder behöver föregås av markundersökningar för att utreda om det finns några markföreningar. All schaktning, även andra åtgärder i mark samt sanering ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka.

Inom och i anslutning till planområdet har industrier funnits. Det är bland annat tillverkning av plast-polyester (Abit AB), en verkstadsindustri (Hesselman Motor Corp) med risk för spill av metaller, oljor, färgrester. Byggnaden är riven, den låg vid nuvarande Danvikscenter. På fastigheten Sicklaön 37:29 fanns en elektroteknisk industri – Rylander & Rudolphs Fabriks AB, tidigare har andra industrier förekommit på fastigheten. Nuvarande byggnad är nyrenoverad, men stommen från den gamla byggnaden finns delvis kvar. På fastigheten Sicklaön 37:10 och 353:1-53 – numera Henriksborgs samfällighetsförening har det tidigare bland annat funnits ett oljeslageri benämnt Sommelii fabriker. På fastigheten Sicklaön 37:57, 1 fanns en transformatorstation för oljeslageriet med misstänkt PCB. Byggnaden från 1920-talet står fortfarande kvar. Men anledning av dessa tidigare verksamheter kan det inte uteslutas att spill, läckage och eventuellt elldumpningar av föroreningar finns i området. På kommunens miljöenhet finns inga dokumenterade saneringar i samband med byggnationer i området. En markföroring finns även inom fastigheten 37:22. Den har tidigare ingått i Finnbona varvs verksamhet.

LUFTFÖRORENINGAR

PARTIKLAR — PM10

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljökvalitetsnormerna (MKN). Halten inandningsbara partiklar, PM10 ($<10 \mu\text{m}$) beräknas ligga inom spannet 25–35 $\mu\text{/m}^3$ som dygnsmedelvärde, inom undre utvärderingströskeln. Någon fördjupad studie av luftsituationen i hela området har inte utförts. Men SLB-analys har på uppdrag av Hemfosa fastigheter AB utfört spridningsberäkningar för partiklar (PM10) vid Danviks Center. Beräkningen för nuläget (både 2010 och 2015) visade att halterna av PM10 var 25–27 $\mu\text{/m}^3$ med de högsta halterna utmed Värmdövägen (Värmdöleden).

KVÄVEDIOXID

Halten kvävedioxid vid Kvarnholmsvägen beräknades år 2010, dygnsmedelvärde till 36–48 $\mu\text{g/m}^3$, vilket innebär att området ligger inom nedre utvärderingströskeln, det vill säga under miljökvalitetsnormen för dygn på 60 $\mu\text{g/m}^3$. Utmed Värmdövägen, direkt utanför programområdet är både halterna av PM10 (35–50 $\mu\text{/m}^3$) och kvävedioxid högre (upp till 48–60 $\mu\text{/m}^3$).

ÅTGÄRDER

Programförslaget anger kontor och verksamheter närmast Danvikstull och bostäder längre österut i området. För att uppmuntra kollektivtrafik och cykling planeras ett kollektivkörfält och dubbelriktad cykelbana utmed Kvarnholmsvägen. I kommande detaljplaner är det viktigt att bevaka att halterna av PM10 och kvävedioxider inte ökar genom att utvädring och utspädning av dessa föroreningar hindras eller försvåras genom kommande byggnader. Troligen binder vegetationen utmed Värmdöleden och inom programområdet en del av partiklarna i luften, vilket kan påverka PM10-halten. Detta är ett exempel på en reglerande ekosystemtjänst. Grönområden och träd bör sparas mellan de nya bostadsområdena. I de kommande detaljplanerna kan det bli aktuellt att utreda föroreningshalten i luften och för att utreda vilka åtgärder som kan behövas för att säkra en så god luftmiljö som möjligt.

ÖVRIGT

Inom Henriksdalsringen finns en panncentral som är i bruk. I samband med detaljplanering bör en riskutredning klarrätta om verksamheten medför begränsningar vad gäller byggnadshöjder i området.

LUKTSTÖRNINGAR

En riskutredning är framtagen med avseende på främst olycksrisker från Henriksdals reningsverk samt Scandinavian Biogas. Men även andra störningar med potential att påverka möjligheterna till bebyggelse hanteras översiktligt i denna. Programområdet angränsar till Henriksdals avloppsreningsverk. Rekommenderat avstånd mellan bostäder och ett utomhusreningsverk för fler än 20 000 personkvivalenter bör vara minst 400–1 000 meter. Henriksdals reningsverk ligger mellan 50 till 500 meter från det planerade området. Övervägande delen av reningsverket är inbyggt i berg, vilket minskar risken för lukt och spridning av bakterier från verksamheten. Den luktkälla som finns kvar är rötkamrarna. Dessa avger lukt en till två veckor om året. Lukt från avloppsreningsverk eller biogas kommer främst från vissa svavelföreningar, vilka ger en stor del av lukten i biologiskt avfall. Människans näsa är mycket känslig för denna typ av lukt. En egenskap som är viktig i vardagslivet och egentligen inte något negativt. Stark lukt behöver dock inte alltid betyda stor fara, samma princip gäller för omvända förhållanden. Vissa farliga ämnen avger exempelvis inte någon lukt alls.

Under drifttid kan utsläpp till luft från reningsverket ske genom läckage av metan, svavelväte och eventuellt lustgas. Sannolikheten för att detta sker är låg. Enligt riskutredningen bedöms konsekvensen vara mycket liten då reningsverkets påverkan i förhållande till övriga utsläpp är ringa. Luktutredningar har genomförts tidigare. Den senaste anger att nivåerna är låga vid både gatunivå som på 20 meters höjd (cirka 8 våningar). Det finns inget underlag för nivåer på andra höjder. Enligt utredningen kommer lukten reduceras ytterligare efter ombyggnad, så att lukt normalt inte kan förnimmas. Reningsverkets skorsten kan vara en begränsande faktor på kommande höjder i byggnader i näromgivningen. En eventuell höjdbegränsning på byggnader behöver utredas.

I samband med detaljplanering av bostäder i närområdet bör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram för de detaljplaner som planeras närmast reningsverket. MKB:n bör begränsas och främst ha fokus på luft och risker.

BULLER

En så bra ljudmiljö som möjligt ska alltid eftersträvas. Bebyggelsen i programområdet klassas

i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse. Området påverkas huvudsakligen av buller från Kvarnholmsvägen, Värmdövägen, Värmdöleden, Henriksdalsringen samt från Saltsjöbanan. Den bullerkartering som finns för området är från 2015.

Av kommunens översiktliga bullerkartering framgår att riktvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 till viss del överskrider inom programområdet. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från bland annat bullersituationen, så att bästa ljudmiljö möjliga skapas. En fördjupad bullerberäkning ska tas fram i detaljplaneskedet. En åtgärd som föreslås för att hantera trafikbullret längs delar av Kvarnholmsvägen, är att placera verksamheter i bottenvåningen. Bostäder som föreslås i anslutning till Kvarnholmsvägen och Värmdövägen bör särskilt studeras i kommande detaljplaner.

RISK OCH SÄKERHET

TRAFIK, FARLIGT GODS OCH TÅG

Värmdöleden är primärled för farligt gods. Dessa vägar ligger dock utanför programområdet. Saltsjöbanans spårområde går i kanten av programområdet. Denna innebär en generell risk för

tågurspärning, kabelnedfall och användning av bekämpningsmedel för de fastigheter som ligger närmast intill.

HENRIKSDALS AVLOPPSRENINGSVERK — SFA

Henriksdals avloppsreningsverk (SFA) arbetar med en tillståndsprocess enligt miljöbalken för att ändra och bygga ut reningsverket. Byggstart skedde under 2015. Det innehållar utbyggnad och ombyggnad av Henriksdals reningsverk. SFA bedömer att ett skyddsavstånd om cirka 100 meter från fastighetsgräns och 25–50 meter från tunnelmynningarna är tillräckligt. Samråd om tillståndsansökan har hållits med Länsstyrelsen. Nacka kommun har låtit ta fram en riskutredning. Målet med riskutredningen är att ta fram relevant underlag avseende nivån på olycksrisker inom området kopplade till Henriksdals reningsverk samt Scandinavian Biogas. Syftet med riskutredningen är att för tillkommande bebyggelse avgöra nödvändiga riskhänsyn (avseende olycksrisker). Detta innehåller både att se över vad som är lämplig bebyggelse och eventuella behov av riskreducerande åtgärder på bebyggelsen. Enligt denna riskutredning är det främst under ombyggnadsperioden som själva reningsverket kan innebära en risk för byggnation

i närområdet. Risken för explosion och brand kan inte uteslutas under en period mellan 1–10 år på grund av byggdamm, inkopplingar med mera. Rökutveckling som utgör en potentiell hälsofara

»Risken hanteras genom att planerad bebyggelse uppförs i etapper, där hänsyn tas till byggskedet av reningsverket.«

för omkringboende. Risken hanteras genom att planerad bebyggelse uppförs i etapper, där hänsyn tas till byggskedet av reningsverket. Genom att hantera utbyggnad av ny bebyggelse så att bebyggelse närmast tunnelmynningarna inte uppförs förrän efter att reningsverket är ombyggt bedöms denna risk hanteras. Fördjupade riskutredningar kan möjliggöra bebyggelse i tidigare skede.

HENRIKSDALS GASBEHANDLINGSANLÄGGNING

— SCANDINAVIAN BIOGAS

Henriksdals gasbehandlingsanläggning, Henriksdalsringen 58, tar emot rötgas från reningsverket som ligger under/intill denna anläggning. Scandinavian Biogas planerar för en utökning av gasbehandlingskapaciteten för att även i framtiden kunna ta emot all producerad gas vid Henriksdalsverket. Syftet med Nacka kommuns riskutredning var att klargöra vilka riskhänsyn som behöver beaktas, med anledning av kommande bebyggelse, på grund av närheten till Henriksdals reningsverk och Scandinavian Biogas. I riskutredningen finns både en värdering av vilken markanvändning som är lämplig i området och om det krävs riskreducerande åtgärder för ny bebyggelse.

Riskutredningen visar det krävs skyddsavstånd för ny bebyggelse och biogasanläggningen. För att minimera riskerna bör skyddsavståndet, från skorsten till bostäder och svårutrymda lokaler, vara 100 meter. Därför föreslås att markanvändningen inom 100 meter från SFA:s fastigetsgräns och 50 meter runt den stora arbetstunneln vid korsningen Kvarnholmsvägen/Hästholsvägen främst utgörs av kontor och andra verksamheter som lätt kan utsyrmas. I kommande detaljplaner får detta utredas vidare.

Följande åtgärder ska genomföras för att visa på god planering och riskhänsyn:

- För att ta hänsyn till att metanol är ett giftigt ämne som kan avge giftiga gaser (till exempel vid en brand i en cistern) upp till ett initialt avstånd om 300 meter (mätt från befintligt skorsten, där cisterner ska placeras) bedöms centralt avstängningsbar ventilation vara en lämplig åtgärd för att hantera detta. Det bör beaktas att åtgärden endast fungerar om personer som vistas i byggnaderna har kännedom om funktionen. Åtgärden kan dock rekommenderas utifrån ett kostnads-nytto-perspektiv.
- Risk för explosion vid ombyggnation förekommer. Risken kan hanteras genom att planerad bebyggelse uppförs i etapper, där hänsyn tas till byggskedet av reningsverket. Detta skulle innebära att byggnader närmast mynningarna inte bör tas i drift förrän cirka år 2019. Det finns också möjlighet att studera detta riskmoment fördjupat. I dagsläget saknas kännedom om storleken på denna risk.
- Svarutrymda lokaler (flerbostadshus räknas inte hit) kan inte lokaliseras utan hänsynstagande.

FÖRDELNINGSSTATION

Vid Kvarnholmsvägen finns en fördelningsstation. Nacka Energi bygger ut fördelningsstationen för att kunna försörja ny bebyggelse på västra Sicklaön med el. Anläggningen bedöms medföra ett begränsat skyddsavstånd på 15 meter till annan byggnad. I programförslaget föreslås inga bostäder inom detta avstånd.

GENOMFÖRANDE

Syftet med planprogrammet är att det ska vara vägledande i det efterföljande detaljplanearbetet. När planprogrammet är antaget avses detaljplanearbetet att påbörjas. Programområdet delas då in i mindre områden, detaljplaner, där ett mer fördjupat arbete och planläggning kommer att ske. Till skillnad från planprogrammets vägledande funktion blir detaljplanerna juridiskt bindande.

Ett genomförande innebär sedan att de laga kraftvunna detaljplanerna införlivas i praktiken. Genomförandet med en utbyggnad av ett större område såsom Henriksdal, med redan befintliga boende och verksamheter på platsen, kommer att kräva stora planeringsinsatser. Exempelvis har Henriksdalsringen endast en tillfartsväg, vilket behöver tas hänsyn till när området byggs ut. Parallelle större projekt som också påverkar planeringsförutsättningarna i Henriksdal är om- och tillbyggnaden av Henriksdals avloppsreningsverk, befintliga reservat för Östlig förbindelse (eller Österleden) och Slussenombrygganen.

Som en del i programmet, för att möjliggöra för tillskapandet av de nya bostäderna, handeln, kontoren, sporthall, förskolor och en ny skola, kom-

mer även infrastrukturen att byggas ut. Bland annat kommer ny- och omvälvning av befintliga gatu-, gång- och cykelvägar, med omvandling till karaktär av stadsgator att ske, på samma sätt som att vatten- och avloppsledningsnätet kommer att byggas ut. Andra infrastrukturåtgärder som planeras för är tillskapande och iordningställande av park- och torgtytor samt lösningar för dagvattenhantering.

Henriksdalsområdet består till stor del av brant terräng med sluttande bergssidor mot norr. I dessa lägen är det utmanande att få till goda ljusförhållanden för alla bostäder. Ljusförutsättningarna kommer att studeras mer ingående i detaljplaneskedena för att se om möjliga vissa planerade lägenheter bör föreslås en annan användning.

Andra planeringspåverkande aspekter såsom bergets hållfasthet, markens grundläggningsförutsättningar, eventuella markföroringar kommer att studeras vidare i detaljplaneskedena.

TIDPLAN

Förändringen och utbyggnaden i Henriksdal kommer att pågå under 15 år framöver och under förut-

sättningen att detaljplaneprogrammet antas våren 2018 kan markanvisningar och detaljplaneringen påbörjas samma vår. En detaljplan tar normalt två till tre år att ta fram men kan även ta längre tid beroende på planens komplexitet. Därefter kan en detaljplan överklagas. En rimlig bedömning är att, om områdets första detaljplan inte överklagas, kan nya bostäder inom programområdet Henriksdal börja byggas år 2020.

I vilken takt och i vilken ordning områdena i Henriksdal planeras att byggas ut beskrivs i detta kapitel. Eftersom tidshorisonten är lång kommer nya förutsättningar göra att planerad etappindelning revideras över tid.

HUVUDMANNASKAP

Nacka kommun är huvudman för allmän plats (en plats innehållande de allmänna anläggningarna) inom programområdet. Med allmän plats och allmänna anläggningar avses gator, parker, torg eller något annat område som är avsett för ett gemensamt behov och är tillgängligt för allmänheten. Att vara huvudman innebär ett ägande av de allmänna anläggningarna och innebär ansvar för utbyggnad, reparationer samt drift och underhåll.

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller en förskola. Använtningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

»Använtning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller en förskola.«

Kommunen kommer i detaljplaneprocessen att ange användningen av kvartersmarken. Kvartersmarken blir avsedd endast för den användning som bestämmelsen anger. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

På kvartersmarken är det respektive fastighetsägare som ombesörjer de egna anläggningarna. I det fall flera fastighetsägare nyttjar en och samma anläggning kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för ett gemensamt behov.

Gemensamhetsanläggningen sköts av en samfälhetsförening (med styrelse och stadgar) eller är delägarförvaltad, där alla beslut tas gemensamt av samtliga delägare.

Utöver allmän platsmark (gator, torg, parker) som Nacka kommun är huvudman för, ligger huvudmannaskapet för det allmänna ledningsnätet på Nacka vatten- och avfall (som är ett bolag ägt till 100 procent av Nacka kommun). Nacka Energi är huvudman för det allmänna elnätet.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Principen är att kostnader för samtliga för planprogrammets nödvändiga infrastrukturåtgärder inom och i anslutning till området ska finansieras av byggherrarna som avser att exploatera där. Samma princip gäller för kommunen när kommunen är byggherre, det vill säga när kommunen äger marken som det ska exploateras på.

För närvarande (hösten 2017) pågår ett arbete avseende Västra Sicklaön, där kommunen bygger Nacka stad, med att närmare definiera de områden som är föremål för etappvis utbyggnad. Arbetet syftar till att identifiera och precisera byggherrars

och fastighetsägares nyttja kopplat till nya detaljplaner i områdena och därmed det kostnadsansvar dessa ska bär för allmänna anläggningar med mera inom respektive område.

En ersättning som avser medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan till Nacka kommer också att tas ut av alla byggherrar på Västra Sicklaön. Kommunen ska stå för 850 miljoner kronor av kostnaderna för tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med det avtal som Nacka kommun tecknat med staten och ett antal andra kommuner. Eftersom byggherrarna och fastighetsägarna på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför kommer de också att få stå för en del av kostnaderna.

För kontor kommer medfinansieringen stegevis att trappas upp ju närmre tunnelbanelinjens driftsättning man kommer. Detta innebär att kostnadssättningen för tunnelbaneutbyggnaden kommer att vara lägre för de exploateringarna som sker de närmsta åren jämfört med de exploateringar som sker närmare in på tunnelbanans driftsättning (2025). Mer om medfinansieringen av tunnelbanan och beslutad fördelningen av kostnad per

verksamhetsslag finns att hitta på Nacka kommuns webbplats.

FASTIGHETSRÄTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga åtgärder såsom fastighetsregleringar, servitut, ledningsräatter och gemensamhetsanläggningar kommer att tydliggöras och hanteras under detaljplaneprocessen. I de fall där de fastighetsrättsliga aspekterna inte tydligt regleras och redovisas i framtagna detaljplaner avser dessa att regleras i de exploateringsavtal som planerar att tecknas mellan kommunen och respektive byggherre under detaljplaneskedet.

AVTAL

Avtalsförfarandena skiljer sig beroende på om detaljplaneringen sker på kommunal- eller privatägd mark.

På privat mark tecknas i begynnelsen av detaljplanearbetet ett planavtal mellan kommunen och byggherren som reglerar hur detaljplanearbetet ska genomföras och bekostas.

I slutskedet av detaljplanearbetet, som en förutsättning för att detaljplanen ska antas, tecknas

sedan ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren. I exploateringsavtalet regleras hur ett genomförande av detaljplanen ska ske, bland annat klargörs kostnads- och ansvarsfördelning för allmänna anläggningar, fastighetsrättsliga åtgärder samt eventuella marköverlåtelser.

För den kommunala marken som markanvisas, oavsett om det sker i syfte att sälja marken eller om marken avser att upplåtas med tomträtt för hyresräatter, tecknas innan detaljplaneläggning ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Markanvisningsavtalet reglerar samma frågor som ett planavtal på privat mark gör men behandlar även andra frågor som möjliggörs genom att marken utgör kommunal mark.

På samma sätt som för den privatägda marken tecknas i slutskedet av detaljplanearbetet, som en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas, ett markgenomförandeavtal mellan kommunen och byggherren.

Om marken ska säljas till byggherren upprättas också ett fastighetsöverlåtelseavtal och köpebrev. I det fall marken avser upplåtas med tomträtt upp-

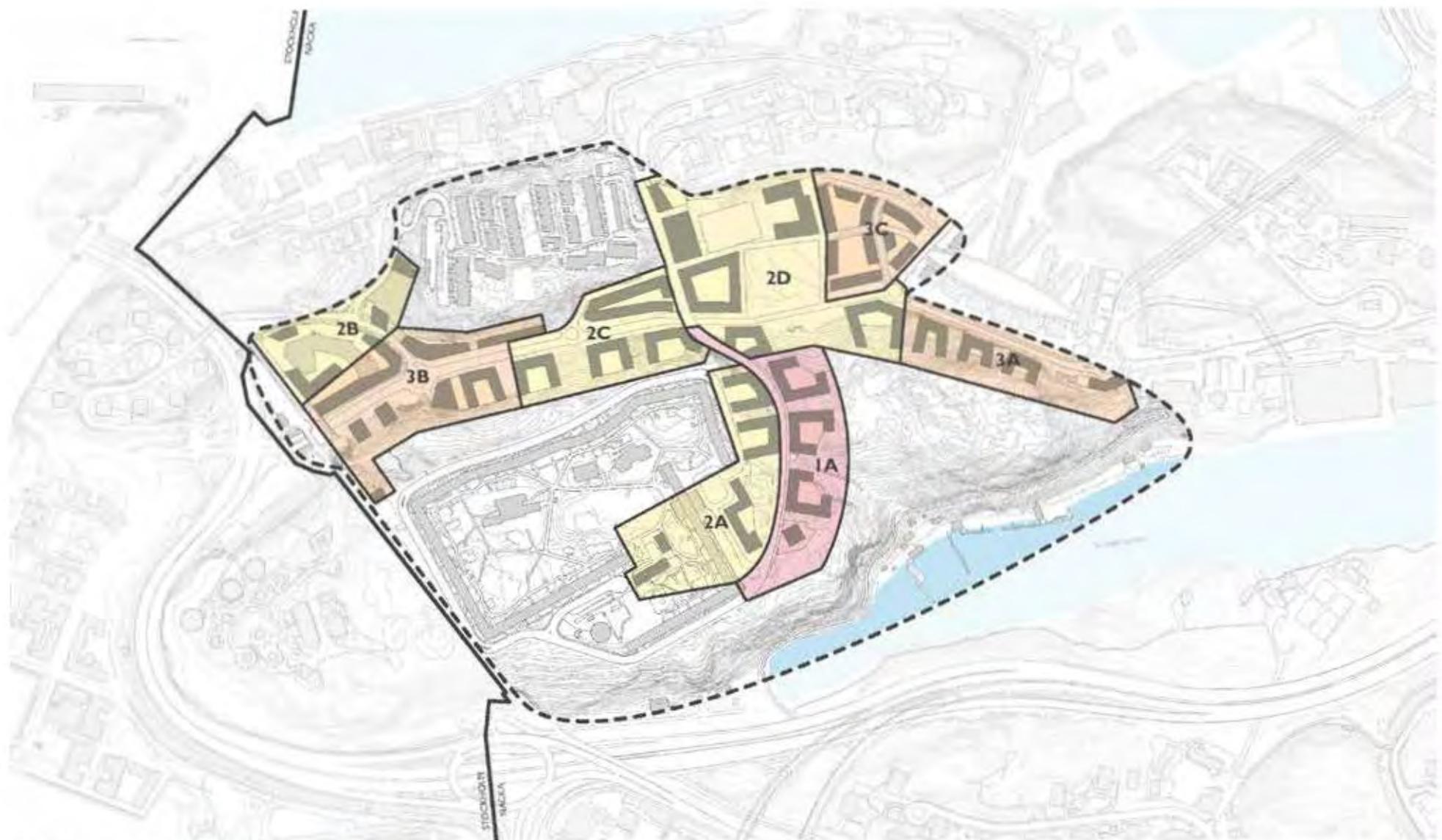
rättas istället för ett överlåtelseavtal och köpebrev ett tomträtsavtal mellan kommun och byggherren.

ETAPPINDELNING

Programområdet för Henriksdal beräknas byggas ut under en lång tidsperiod.

Nedan förslag till etappindelning är gjort utifrån en bedömning av vilka områden som skulle kunna byggas ut relativt tidigt och för vilka delar plansituationen är mer komplex. Etappintervallet om 5 år i taget följer framtagen strukturplan för Nacka stad. De områden med detaljplaner som beräknas antas senast 2020 placeras inom etapp 1. Etapp 2 innefattar detaljplaner som föreslås antas mellan åren 2020–2025. Den sista föreslagna etappen innehåller områden med detaljplaner som föreslås antas mellan åren 2025–2028. Den sista etappen medför att programområdet kan beräknas vara fullt utbyggt runt år 2030. Etappindelningen kommer att uppdateras kontinuerligt utifrån nya förutsättningar under utbyggnadens gång.

Områdesindelningen inom respektive femårsetapp är förslag på i vilken ordning de olika områdena



ETAPPINDELNING

- | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| --- Programområde | Ettap I
2018–2020 | Ettap 3
2026–2028 |
| [Grey square] | [Pink square] | [Orange square] |
| Ny byggnad/gårdar | Ettap 2
2021–2025 | |
| [Grey square] | [Yellow square] | |

SKALA 1:8 000 (A4)
0 50 100 150 200

föreslås planläggas och för de kommunala områdena också markanvisas. En bedömning av huruvida den föreslagna områdesindelningen senare också ska utgöra faktiska detaljplaneområden får beslutas i nästa steg. I något fall kanske lämpligheten att slå samman två delområden till en större detaljplan är fördelaktigt men där markanvisningarna och utbyggnaden sker i flera steg.

Inom område/etapp 2C och 2D föreslås markanvisningen och således utbyggnaden att ske i två steg. Detta för att underlätta genomförandeskedet där utbyggnad av allmän plats, främst vägar och vatten och avlopp, bör ske parallellt endast med bebyggelse på ena sidan av vägen. Omläggningar och provisorium kan behövas tillfälligt på den andra sidan av vägen.

Etapputbyggnaden inkluderar även privatägd mark. Detaljplaneläggning på den privata marken förutsätter att markägaren är villig att planlägga på marken.



ETAPP 1 – ÅREN 2018–2020 (MED ANTAGANDE AV DETALJPLAN SENAST 2020)

1 A, CIRKA 250 BOSTÄDER

All mark inom område 1A utgör kommunal mark och avser att markanvisas under 2018. Möjligens sker markanvisningen i två steg. Kommunen avser att för detta område prova strandskyddet för mer bebyggelse ner mot Svindersviken. I det fall kommunen kan upphäva strandskyddet för utökade byggrätter skapas förutsättningar för eventuella justeringar avseende exploateringsvolymer i andra områden framåt.

En förskola med cirka 4 avdelningar föreslås placeras i en av husens bottenvåningar med utegård som vetter in mot naturmarken och den så kallade Trolladalen. Nya utkiksplatser med access för fler,

och med möjligheter till både samvaro och lugn, kommer det att planeras för i denna första etapp.

Parallellt med detaljplaneläggning av område 1A & 2A kommer en utredning av en gång- och cykelbro över Svinderviken, mellan Henriksdal och Sickla, att tas fram. En gång- och cykelförbindelse skulle öppna upp för bättre kopplingar mellan stadsdelarna och medföra att boende på Henriksdalsringen får närhet till Sickla och den planerade tunnelbanelinjen på ett nytt sätt.

Området inkluderar uppgradering av gata med gång- och cykelväg längs Henriksdalsbacken från broslut upp mot torget. (Själva torget föreslås byggas om och utvecklas i nästa steg, 2A.) För att vägen ska kunna vara öppen för trafik under hela vägutbyggnaden planeras del av befintligt bergområde väster om vägen att ianspråkta under det att nytt vägområde och bebyggelse öster om vägen byggs. Bebyggelsen väster om vägområdet placeras därför först i efterföljande etapp 2A.

Nya vatten- och avloppsledningar samt andra ledningar för mediaförsörjning anläggs i vägen. (I dagsläget finns inget vatten- och avlopp (VA) dra-

get i Henriksdalsbacken. Befintligt ledningsstråk går från Henriksdalsringen i berg ner till anslutningspunkt i Kvarnholmsvägen.)



ETAPP 2 – ÅREN 2021–2025 (MED DETALJ- PLANER ANTAGNA SENAST 2025)

2 A, CIRKA 250 BOSTÄDER

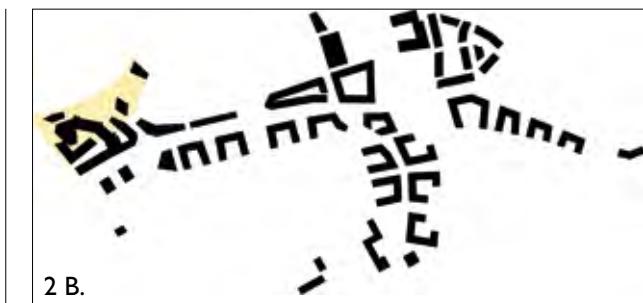
Etapp 2A innehåller främst kommunal mark men utgör också mark ägd av bostadsrättsföreningen Svindersvik. Bostadsrättsföreningen avser att utveckla sin byggrätt på gården med cirka 50 studentlägenheter i denna etapp.

Bostäder planeras också både kring torget och i sluttningen ner mot Henriksdalsbacken.

Henriksdalstorget planeras att utvecklas till en attraktiv mötesplats och nod för hela området. Torgets betydelse som vistelseplats ska lyftas fram och platsen ska utvecklas för att attrahera alla åldersgrupper.

Gaturummet på torget kommer också att ses över. Möjliga finnas alternativa busslösningar som skulle integreras bättre med ett nytt torg. Upprustning, omläggning och nyanläggning av anslutande gång- och cykelvägar tillskapas. Den befintliga hundrastården vid Henriksdalstorget kommer också att få en ny passande placering i närområdet.

Nya vatten- och avloppsledningar till följd av exploateringen i denna etapp kopplas förvrigt till det nya ledningsstråket i Henriksdalsbacken.



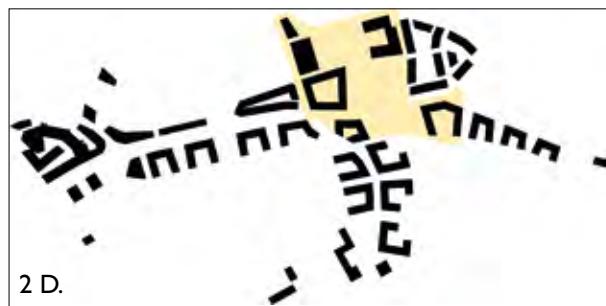
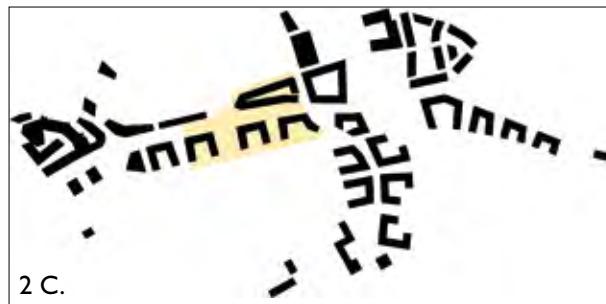
2 B, ANTALET BOSTÄDER I DENNA ETAPP KOMMER ATT DETALJSTUDERAS I PLANSKEDDET

Etapp 2 B innehåller endast privatägd mark. De två markägarna inom etappen har båda visat intresse av att utveckla sina fastigheter med bostäder. Delar av deras fastigheter ligger i anslutning till Kvarnholmsvägen och i närheten av Stockholm vattens avloppsreningsverk. Under utbyggnaden av reningsverket, som sker främst inne i berget och som beräknas pågå fram till 2023, påverkas denna del av skyddsavstånd från reningsverkets tunnelmynning på Kvarnholmsvägen. Skyddsavstånden bedöms begränsa bebyggelsen främst under själva ombyggnaden. Med anledning härav planeras resterande delar av fastigheterna att planläggas i en av de sista etapperna inom programområdet. Ett alternativ till ovan skulle kunna vara att planlägg-

ning av fastigheten/fastigheterna i sin helhet sker inom denna etapp men att själva utbyggnaden sker i två steg.

Bebyggelsevolymerna i denna etapp kommer att studeras vidare i detaljplaneskedet då mer djupgående ljusstudier får visa hur tilltänkt bebyggelse påverkar omgivningen.

Nya vatten- och avloppsledningar ansluts till kommunens självfallsledningar i Hästholms- och Kvarnholmsvägen.



2 C OCH/ELLER 2 D (TOTALT CIRKA 600 BOSTÄDER)

Område 2 C och 2 D innehåller kommunal mark (med undantag av fastighet Sicklaön 392:1 som ägs av en privat aktör) och sträcker sig längs stor del av Kvarnholmsvägen. Kvarnholmsvägen planeras byggas om till en gata med mer stadslik karaktär med handel i kvarterens bottenvåningar. I vilken ordning områdena 2 C och 2 D kommer att

planläggas och byggas ut blir beroende av skolplatsbehovet för Henriksdalsområdet. I område 2 D ligger idag Vilans förskola och skola. I dagsläget, vid framtagandet av föreslagen etappindelning för programområdet, är behovet av nya skolplatser i området inte akut. En nyöppnad skola på Kvarnholmen har fått till följd att skolplatser i Vilans skola nu fortsatt står till förfogande.

En utvärdering i detta skede på behovet av skolplatser kommer att vara avgörande för vilken etapp, 2 C eller 2 D, som kommer att planläggas först.

En möjlighet till att utvidga etapp 2 C med ytterligare ett kvarter, på den södra sidan av Kvarnholmsvägen, är en bedömning som får ske vid tidpunkt för planläggning. Det skulle innebära att i princip hela fastighet Sicklaön 392:1 (privatägd) och inte bara delar av den, inkluderas inom etappen. Inom Etapp 2 C kommer bebyggelse längs del av Kvarnholmsvägen att tillskapas och Kvarnholmsvägen byggs ut till en mer stadslik gata. Bebyggelsen i "trekanten", det vill säga den bebyggelsen som planeras där Kvarnholmsvägen delar sig upp mot Henriksdalsbacken och som planeras inrymma studentlägenheter, kommer att studeras noggrant

i detaljplaneskedet vad avser ljusinsläpp, buller och omgivningspåverkan. Bebyggelsen får nya vatten- och avloppsledningar som kopplas till befintlig självfallsledning i Kvarnholmsvägen.

Under planläggningen av denna etapp kommer behovet av förskoleplatser att utvärderas. I det fall behov finns kommer det att regleras i detaljplanen att det i en av bebyggelsernas bottenvåningar ska inrymmas en förskola.

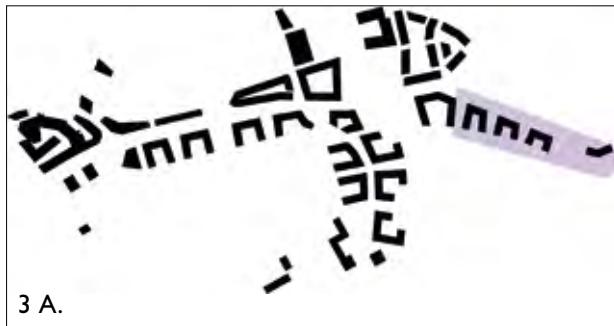
Område 2 D ligger i anslutning till Danvikens före detta kyrkogård och innefattar idag Vilans förskola och skola. I programförslaget föreslås att befintlig förskole- och skolbyggnad rivas. En större mer effektiv skolbyggnad planeras att återuppförs i området i slänten nedanför Danvikshem bakom kyrkogården från Kvarnholmsvägen sett. I anslutning till skolbyggnaden uppförs en större förskola. Området kommer även att innefatta en utomhus fotbollsplan och en idrottshall om cirka 1 500 kvm. I anslutning till skol- och idrottsområdet planeras för en större fritidsgård med fokus att nå många målgrupper.

På plasten för Vilans befintliga skolbyggnad planeras för nya stadskvarter med flerbostadshus

som sträcker sig fram till Kvarnholmsvägen. Runt stadskvarteret och i anslutning till skol- och idrottsområdet anläggs ny gata med gång- och cykelbana. Inom skol- och idrottsområdet kommer det att råda fordonsförbud.

Vatten- och avloppsledningsnätet för denna del av Kvarnholmsvägen, inom etapp 2 D, kräver nya tryckspillsledningar upp till självfallspunkten (kring ”trekanten” på Kvarnholmsvägen) inom etapp 2 C. Befintlig tryckspillsledning som redan idag ligger i sträckningen i Kvarnholmsvägen och som idag ombesörjer spillvattnet för Finnbadabebyggelsen, bedöms inte klara utökat flöde. Omläggning av befintlig ledning samt anläggande av ny pumpstation föreslås därför anläggas i en mindre rondell i hörnet Finnbona varvsväg och Kvarnholmsvägen. I samband med anläggandet av pumpstation och ledningar skulle ett av de kvarvarande planerade bebyggelsekvarteren som i programförslaget ska uppföras längs med Kvarnholmsvägen upp mot Finnbona tunneln och Finnbergsvägen, att kunna uppföras. Det kvarteret skulle även kunna planläggas och markanvisas inom etapp 3A.

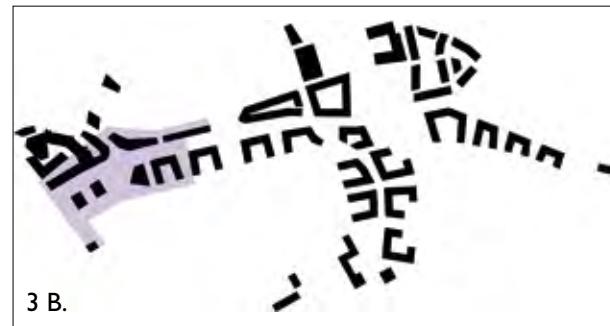
För att underlätta utbyggnaden av stadsgatan på denna del av Kvarnholmsvägen samtidigt som gatan ska vara öppen för trafik, föreslås bebyggelsekvarteret som planeras på den södra delen av vägen, närmast reningsverkets tunnelmynning på andra sidan Danviken fd kyrkogård, att behöva användas som arbetsyta. Det kvarteret föreslås därför markanvisas senare, när stadsgatan och kvarteren norr om vägen är utbyggda.



3 A.

**ETAPP 3 – ÅREN 2026–2028 (MED DETALJ-
PLANER ANTAGNA SENAST 2028)****3 A, CIRKA 200 BOSTÄDER**

När den nya pumpstationen och de nya spillvattenledningarna är anlagda i Kvarnholmsvägen inom etapp 2 D, dimensionerade för att klara spillvattenmängd även för denna etapp, kan dessa kvarter markanvisas, planläggas och byggas. Nya byggnader får självfall ner till den nya pumpstationen.

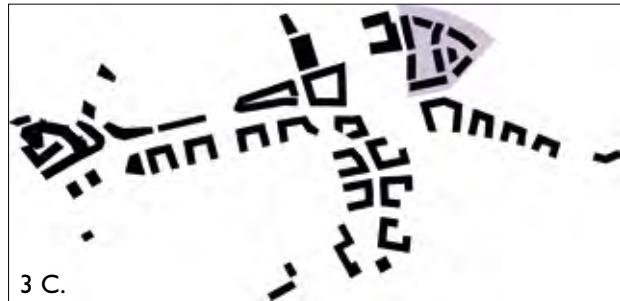


3 B.

**3 B, INNEHÅLLANDE KONTOR
OCH CIRKA 200 BOSTÄDER**

Etapp 3 B innehåller i huvudsak privatägd mark och ligger längs den västra delen av Kvarnholmsvägen i närheten av Saltsjöbanans station Henriksdal. Området i denna etapp har till stor del begränsats av utökade skyddsavstånd till Stockholm vattens tunnelmynning under dennes stora om- och tillbyggnad samt påverkats av den provisoriska bussramp som anlagts som en ersättning för Saltsjöbanan under Slussens utbyggnad. Vid tidpunkt för planläggning och utbyggnad av denna etapp förutsätts bussrampen vara borttagen (Saltsjöbanan åter i drift in mot Slussen) och reningsverkets utbyggnad vara klar. Då får permanenta skyddsavstånd möjligheten att prövas i planprocessen.

En ny tillgänglighetsanpassad förbindelse, såsom en hiss, mellan Henrikdalsringen och Kvarnholmsvägen med anslutning till Henriksdals station, kommer under arbetet med planläggning i denna etapp att studeras noggrannare. Hissen kan eventuellt komma att prioriteras och planläggas i en tidigare etapp då efterfrågan på en bättre koppling mellan Henriksdalringen och Kvarnholmsvägen är stor. Befintlig trappa och området invid Saltsjöbanans bro/tunnel kommer i planläggningen få fokus avseende bland annat tryghetsaspekter. Åtgärderna här kan även den komma att prioriteras och flyttas till en tidigare etapp.



3 C, CIRKA 300 BOSTÄDER

Marken inom området, som är privatägd, är reserverad som etableringsyta för Östlig förbindelse enligt en gällande detaljplan från 1996. Ett tillfälligt bygglov har hittills möjliggjort för de ungdomsbostäderna och den förskola som finns här idag. Kommunen har för avsikt, i samråd med markägaren, att använda de tillfälliga bostäderna för socialt ändamål till dess att markreservatet för Östlig förbindelse upphävs. Först då kan en långsiktig planläggning för cirka 300 bostäder komma till stånd.

STYRGRUPP

Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör

Nina Åman, planchef

Angela Jonasson, biträdande planchef

Andreas Totschnig, chef strategisk

stradsutveckling

Anna Green, miljöchef

Dag Björklund, natur- och trafikdirektör

Ulf Crichton, exploateringschef

Eva Olin, ekonomidirektör

Jenny Asmundsson, fastighetsdirektör

Christina Gerremo, biträdande exploateringschef

MEDVERKANDE I FRAMTAGANDE**AV PROGRAMFÖRSLAGET**

Programarbetet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun:

Anine Rondén planarkitekt, projektledare

Helena Fältén, exploateringsingenjör

Terese Karlqvist, planarkitekt

Tove Mark, planarkitekt

Birgitta Strömbäck, planarkitekt

Sven Andersson, översiktspolanerare

Eva-Maria Persson/Nina Åman, stadsarkitekt

Johan Aspfors/Maria Legars, kommunantikvarie

Elisabet Rosell, landskapsarkitekt

Alice Ahoniemi, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Hannu Rauhala, trafikplanerare

Jan-Åke Axelsson, VA-ingenjör Programförfattningsgruppen har tagits fram i samarbete med Tengbom och

2BK-arkitekter.

Illustrationer har tagits fram av Nacka kommun, Tengbom, 2BK-arkitekter, Murman arkitekter AB och ÅWL Arkitekter AB
Kartor: Tove Mark/Tengbom

UNDERLAG OCH REFERENSER

Utredning: Linbana Henriksdalsberget – Sickla, arbetsversion, 2016-02-08, Ramböll

Dagvattenutredning, arbetsversion, 2015-11-07

Rapport: Riskbedömning, 2015-06-XX, Tyréns AB

Rapport: Preliminär rapport Östlig förbindelse, mars 2015, Trafikverket

PM Konstprogram, 2014-06-12, Po Hagström

Rapport 2014:08 Stensträngar och murar på Henriksdalsberget – Arkeologisk förundersökning av vallanläggning vid Henriksdal, RAÄ 100:1-2, Stockholms länmuseum

Rapport: Naturvärdesträd på Henriksdalsberget, 2014-03-03, Pro Natura

Översiktsplan, november 2012, Nacka kommun

Grönstrukturprogram, februari 2012,

Nacka kommun

Kulturmiljöprogram, februari 2012,

Nacka kommun

Remiss: Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse – människors säkerhet intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods, 2012, Länsstyrelsen i Stockholms län

Förslag till ramprogram för södra Munksjön, 2011, Jönköpings kommun

Bättre plats för arbete, 2004, Boverket/Räddningsverket/Socialstyrelsen

Rapport: Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer, 2000, Länsstyrelsen i Stockholms län

Konst i Nacka, 1998

Om inget annat angivits är bildkällan Birgitta Strömbäck, Terese Karlqvist, Helena Fältén eller Anine Rondén

TRYCK

Nacka kommun, januari 2018

Planprogram Henriksdal
Nacka kommun

Diarienummer: KFKS 2012/294-214

Nacka kommun • 131 81 Nacka • tfn 08-718 80 00 • e-post info@nacka.se • sms 716 80 • www.nacka.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneprogram för Henriksdal på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning av programförslaget

Ett förslag till detaljplaneprogram för Henriksdal har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och verksamheter, liksom hantering av natur och kulturhistoriska värden med mera.

Programmet föreslår 1900 nya bostäder i hela programområdet, varav cirka 1250 på kommunal mark. Bebyggelsen ligger i anslutning till befintliga vägar och är i huvudsak 5-6 våningar. Vid Danvikscenter och vid Henriksdalstorget föreslås högre byggnader.

Programmet föreslår också ett nytt välfärdsområde med skola, förskola, fotbollsplan samt ny idrottshall och ny fritidsgård i anslutning till platsen.

Tre övergripande mål har definierats för Henriksdalsområdet:

- En sammanhängande stadsmiljö som en naturlig del av Nacka stad
- En stadsutveckling som bygger vidare på områdets värden, till exempel vackra utblickspunkter
- En trygg, tillgänglig och levande stadsdel.

För att uppnå målen utgår programförslaget från tre strategier:

- Förstärk sambanden och målpunkter
- Förtätning
- Förnyelse

Programförslaget utgår från översiktsplanen, visionen för Nacka stad ”Nära och nyskapande”, stadsbyggnadsstrategin Fundamenta och andra strategiska styrdokument. Henriksdal ligger på västra Sicklaön och gränsar till Stockholm stad. Programområdet avgränsas av Henriksdals reningsverk i väster, Saltsjökvarn i norr, Finnbona i öster och Värmdöleden i söder.

Kommunens bedömning är att programförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.



Vad är ett planprogram?

Ett planprogram är vägledande i framtida stadsutveckling och är inte juridiskt bindande. När ett planprogram är antaget så fortsätter arbetet genom detaljplaner i olika etapper och delområden.

Samråd

Samråd pågick under tiden 7 februari-17 mars 2017. Vid samrådet hade närboende och andra berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget till planprogram, och kommunen kunde hämta in mer kunskap.

Öppet hus om programförslaget hölls i Nacka stadshus vid två tillfällen. Kommunens tjänstemän var på plats för att svara på frågor och berätta om programmet samt ta del av besökarnas synpunkter. Yttranden lämnades skriftligen till Nacka kommun eller via 3D-modellen som låg ute på hemsidan.

Programmet engagerade många och det kom in nästan 500 yttranden. Av dessa var 330 förtryckta yttranden, 125 var enskilda yttranden och 40 var från remissinstanser. Dessutom kom det in en protestlista med 850 namn och det gjorde 90 inlägg i 3D-modellen.

De huvudsakliga synpunkterna rörde:

- Utsikten från Henriksdalsberget
- Bevara naturmarken på berget
- Barnperspektivet (skoltomten)
- Kollektivtrafik
- Ljusförhållanden för befintlig bebyggelse
- Närhet till t-bana (exploateringen är för hög)
- Trafiken (flöde och korsning)
- Buller, avgaser och luftkvalité
- Ingen bebyggelse inne i Henriksdalringen

Fattade beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2012, § 2565 anta startpromemoria för programmet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 april 2016 att återremittera samrådsförslaget med uppdraget att illustrera en mer stadsmässig struktur, främst på Henriksdalsberget. Uppdraget var även att utreda fler kopplingar som tar upp höjdskillnader och pröva en vägförbindelse österut från Henriksdalsberget ner till Kvarnholmsvägen.

Den 9 november 2016 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om att skicka planprogrammet för samråd



Innehållsförteckning

Sammanfattning av programförslaget.....	1
Vad är ett planprogram?	2
Samråd	2
Fattade beslut.....	2
Inkomna yttranden	5
Inkomna yttranden från boendegrupper samt protestlista.....	5
Inkomna yttranden från 3D-modellen	6
Inkomna yttranden från privatpersoner.....	7
Utsikten från Henriksdalsberget (37)	7
Bevara naturmarken på berget (47)	7
Barnperspektivet (skoltomten) (44).....	8
Kollektivtrafik (47)	8
Ljusförhållanden för befintlig bebyggelse (21)	8
Avstånd till t-bana (exploateringen är för hög) (26)	8
Inkomna yttranden från kommunala nämnder.....	10
1. Fritidsnämnden (FRN).....	10
2. Kulturnämnden (KUN).....	10
3. Natur- och trafiknämnden (NTN).....	11
4. Utbildningsnämnden (UBN)	11
Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser.....	12
5. Länsstyrelsen	12
6. Trafikförvaltningen	17
7. Trafikverket.....	18
8. Luftfartsverket	20
9. Nacka Energi	20
10. Vattenfall eldistribution.....	20
11. Fortum Värme.....	20
12. Ellevio AB	20
13. Nacka vatten och avfall AB	21
14. Sjöfatsverket.....	21
15. Skanova.....	21
16. Älvsjö Miljöråd	21



17.	Statens Fastighetsverk	21
18.	Stockholm Stad.....	22
19.	Södertörns brandförsvarsförbund	22
20.	Försvarsmakten	22
	Inkomna yttranden från föreningar.....	22
21.	Svenska turistföreningen.....	22
22.	Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö.....	23
23.	YIMBY	23
24.	Nacka hembygdsförening	23
25.	Nacka Miljövårdsråd.....	24
26.	Naturskyddsföreningen (Nacka)	25
27.	Socialdemokraterna.....	26
28.	Henriksdals förskola, Kristallen.....	27
	Inkomna yttranden från fastighetsägare.....	27
29.	Bostadsrättsförening Finnboda Port.....	27
30.	Bostadsrättsförening Henriksdalshöjden.....	28
31.	Bostadsrättsförening Svindersvik	28
32.	Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35.....	28
33.	Henriksborgs samfällighetsförening.....	28
34.	Fastighetsbolaget Henriksborg.....	29
35.	Fernlund Real Invest AB (FRI).....	29
36.	Hemfosa	29
37.	Ikano	30
38.	Enheten för Fastighetsutveckling	30



Inkomna yttranden

Inkomna yttranden från boendegrupper samt protestlista

Totalt kom det in cirka 460 yttranden från privatpersoner. 125 av dessa var enskilda yttranden och resten i form av tre olika typer av underskrivna förtryckta yttranden som redovisats ovan.

De tre förtryckta yttrandena berör i stor grad de redan nämnda områdena. För kommentarer till yttranden se sammanfattningen under inkomna yttranden från privatpersoner nedan.

84 personer skrev på samrådsmall 1 som tog upp bebyggelsen som var föreslagen på berget som kallas ”Trolldalen”, den ökade trafiken på Kvarnholmsvägen, kommunikationer i området och avsaknaden av helhetssyn. Det fanns också möjlighet att lämna individuella synpunkter utöver de förtryckta. Dessa synpunkter rörde förutom de redan redovisade:

Förtäning (4)

Höjder (3)

Ljusförhållanden (1)

Parkering (1)

Air quality (1)

Utsiktsplatser (3)

177 personer lämnade in Samrådsmall 2 som tog upp att exploateringen är för hög i förhållande till avståndet till tunnelbanan. Den ansåg också att bebyggelsetakten skulle minskas. Bättre kommunikationer med buss och sjöförbindelser efterfrågades. En tydligare koppling till Hammarby Sjöstad önskades. Den föreslagna hissen som är tänkt koppla samman Kvarnholmsvägen med Henriksdalringen önskas i en tidigare etapp. De vill också förtydliga att det inte är önskvärt med bebyggelse inne i Henriksdalsringen. Samordning med Stockholm vatten önskas. Max en våning längs med Henriksdalringen, gärna i suterränghus och sex våningar i övriga området, inga kontorshus vid Danvikscenter.

67 personer skrev under samrådsmall 3 som tog upp oron för buller och luftkvalité längs med Kvarnholmsvägen i och med det ökade trafikflödet. Byggnaderna vid Vilans skola är för höga och påverkar befintliga radhus för mycket. Skolmiljön anses försämrads av förslaget. Expolateringen anses för hög med tanke på avstånd till den nya tunnelbanan. Det finns också en oro för den befintliga kollektivtrafiksituationen och en utredning krävs,



också för möjliga båtförbindelser. Det fanns möjlighet att lämna individuella synpunkter och dessa tog förutom de nämnda upp.

Solljas för befintlig bebyggelse (2)
Värdefull miljö som försvinner (5)

850 personer skrev på en protestlista mot de omfattande planerna för byggnation på och runt Henriksdalsberget. Vidare förklaras att det inte är mot att bostäder byggs men mot höjden och mängden, den hårda exploateringen av varje grön fläck. ”Bygg med oss, inte mot oss”

Inkomna yttranden från 3D-modellen

Möjlighet fanns att lämna synpunkter i 3D-modellen på Nacka kommunens hemsida. Det kom in 80 inlägg, en person kunde lägga till flera inlägg.

Sju inlägg rörde trafiken och den ökning som den nya bebyggelsen innebär. Åtta stycken ville att kollektivtrafiken skulle säkerställas. En önskade en förbindelse till Sickla och två efterfrågade en tydligare koppling till Stockholm och en tyckte att linbana vore en bra grej. Sju ville bevara skogen på berget, ”Trolldalen” eller naturen och träd. Fem ville bevara befintliga utsiktsplatser. 23 inlägg rörde utsikten från Henriksdalsringen. 24 uttryckte oro för hur ljusförhållanden skulle påverka befintlig bebyggelse. Tio yttranden motsatte sig höga hus i området medan fyra istället föreslog högre hus. Två inlägg föreslog suteränghus i branten mot Henriksdalsringen. Åtta inlägg ville ha lägre exploatering och fyra ville ha högre. Två stycken oroade sig för att alla förskolor skulle placeras i bottenvåning.



Inkomna yttranden från privatpersoner

ÅTERKOMMANDE SYNPUNKTER

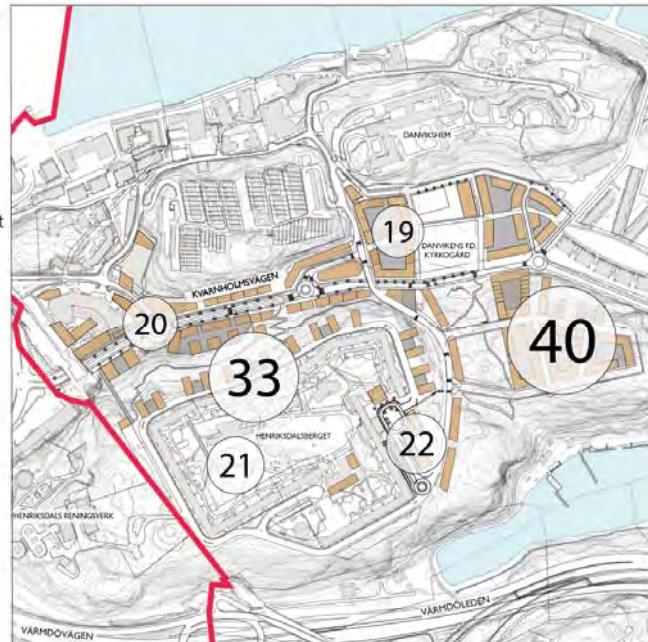
FRÅN 125 enskilda yttranden

SPECIFIKA PLATSER

- 40 st. Bevara natur öster om Henriksdalsberget
- 33 st. För höga hus norr om Henriksdal
- 22 st. Oro för kollektivtrafik till/från Henriksdalsberget
- 21 st. Ingen bebyggelse i Henriksdalsringen
- 20 st. Kapacitetsoro av Kvarnholmsvägen
- 19 st. Oro för försämrad barnmiljö vid Vilans skola

SYNPUNKTER

- (48 %) Värdefull natur förstörs
60 st av 125 st
- (38 %) För höga hus
48 st av 125 st
- (33 %) Oro för kollektivtrafiken
41 st av 125 st
- (32%) Oro för trafikökningen
40 st av 125 st
- (31%) Oro för försämrad barnmiljö
39 st av 125 st
- (26%) För hög exploatering utan tunnelbana
33 st av 125 st



Nedan sammanfattas de 125 yttrandena som inkommit från privatpersoner, siffran inom parantes anger hur många som haft en åsikt i frågan.

Utsikten från Henriksdalsberget (37)

Många yttranden rörde utsikten från den befintliga bebyggelsen på Henriksdalberget som i samrådsförslaget skulle få delar av utsikten påverkad av de hus som föreslogs i slänten framför husen.

Kommentar: I den uppdaterade programskissen är bebyggelsen koncentrerad till befintliga vägar. Den bebyggelse som tidigare låg i slänten framför Henriksdalringen ligger nu längs med Kvarnholmsvägen och påverkar därför inte utsikten på samma sätt. Vid torget ligger fortsatt förslag på nya bostäder. Bygnadshöjd på dessa kommer att studeras noggrannare i detaljplaneskedet.

Bevara naturmarken på berget (47)

Bebyggelsen på berget som många kallar Trolldalen ses som en värdefull miljö och den förelslagna bebyggelsen är inte önskad.

Kommentar: Bebyggelsen på berget är nu koncentrerad till befintliga vägar och stora delar av naturmarken på berget kommer att bevaras.



Barnperspektivet (skoltomten) (44)

Barnperspektivet ansågs inte nog mött. Skoltomten ansågs för liten och svårutnyttjad. Nio yttranden tar också upp att det inte är bra med förskola i bottenvåning.

Kommentar: Skolområdet har ritats om så att den kan få ett mer effektivt utnyttjade. Barnperspektivet, tex hur barn rör sig i området, kommer att utredas vidare i kommande detaljplaner. Förskolor ska placeras så att barnen har en fungerande utemiljö och gärna tillgång till grönområden. I det nya förslaget ligger flera förskolor föreslagna i närrhet till natur.

Kollektivtrafik (47)

En sammanhängande strategi för kollektivtrafiken i området efterfrågas. Den befintliga kollektivtrafiken fungerar dåligt och det är långt till den kommande t-banan. Vikten av fungerande sjövägsförbindelser togs upp.

Kommentar: I samband med att underlaget ökar i området så ökar också förutsättningar bättre bussförbindelser och tätare trafik. En bro från Henriksdalsberget till den nya tunnelbanestationen i Sickla föreslås också i en av de första utbyggnadsetapperna.

Ljusförhållanden för befintlig bebyggelse (21)

Oro finns för att den nya bebyggelsen kommer att innebära försämrade ljusförhållanden för befintliga boende.

Kommentar: I kommande detaljplaner kommer påverkan på omgivande bebyggelse att studeras vidare.

Avstånd till t-bana (exploateringen är för hög) (26)

Flera yttranden tar upp det faktum att det blir långt till närmaste tunnelbanestation men att exploatering trots det är väldigt hög

Kommentar: Henriksdal gränsar till Stockholm och är ett attraktivt område att bygga på. Kommunen vill därför i ett tidigt skede utreda detta genom ett program. En bro från Henriksdalsberget till den nya tunnelbanestationen i Sickla föreslås så att Henriksdals borna också får glädje av den nya tunnelbanan.

Trafiken (flöde och korsning) (49)

Oro finns för vad den tillkommande bebyggelsen kommer att innebära för trafiksituationen i området. Redan idag är det ofta mycket hög trafik på Kvarnholmsvägen och i korsningen vid Henriksdals trafikplats.

Kommentar: Henriksdals trafikplats ligger inom Stockholm stad och Nacka för dialog med Stockholm för att arbeta fram lösningar för korsningen som ger det bästa trafikflödet för alla. Utökad kollektivtrafik i två riktningar, över Kvarnholmsbron och mot Henriksdals trafikplats, förutspås förbättra flödet. Dilaog förs här med trafikförvaltingen vilken är den



part som ansvarar för kollektivtraiken i Stockholmsområdet. Bättre cykel-och gångvägar ska också uppmuntra boende att inte ta bilen.

Buller, avgaser och luftkvalité (29)

Den ökade trafiken orsakar förhöjda bullernivåer och försämrad luftkvalité.

Kommentar: Den föreslagna bebyggelsen är medvetet placerad så att det finns mellanrum och luftflöden mellan husen, detta är positivt för luftkvalitén. Bullerfrågan kommer att studeras vidare kommande detaljplaner både för nya byggnader och för befintliga.

Ingen bebyggelse inne i Henriksdalringen (30)

Ingen bebyggelse önskas inne på Henriksdalberget. Tre yttranden vill inte heller ha någon bebyggelse på torget.

Kommentar: Ingen bebyggelse planeras inne på Henriksdalringen. Bebyggelsen på torget ligger dock kvar.

Husen är för höga (38)

Vissa av de föreslagna husen anses för höga. Förutom de hus som i förslaget var placerade framför Henriksdalringen så anger 10 yttranden att husen vid Danvikscenter blir för höga. 18 yttranden tycker att bebyggelsen bör ligga runt sex våningar i hela programområdet. Sju yttranden tar upp att bebyggelsen i korsningen Kvarnholmsvägen/Danvikshemsvägen inte ska vara högre än befintliga radhus.

Kommentar: Befintlig bebyggelse är högre i Danvikscenter och det är en naturligt att ny bebyggelse möter denna bebyggelse. Utformning av husen kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbeten.

För hög byggtakt (14)

Utbyggnaden anses ske för snabbt.

Kommentar: Utbygganden av Henriksdalsområdet kommer att ske över en 15-års period. Ingenting kommer att ske förhastat. I genomförandekapitlet i programhandlingen beskrivs hur och på vilket sätt utbyggnaden kommer att ske. I kapitlet beskrivs hur utbyggnaden planeras ske för att på bästa sätt minska störningar för boende i området. En förutsättning för att planarbete ska påbörjas är också att det finns intresse och en marknad för nya bostäder.

Hissen i en tidigare etapp (12)

Hissen som ska gå från Kvarnholmsvägen/Henriksdals station önskas i en tidigare etapp än det som föreslagits. Det ska också vara plats för cyklar.

Kommentar: Fortsatt arbete får visa om det är möjligt att få med hissen i en tidigare etapp.

Gemensam riskutredning med Stockholm vatten (14)

Stockholm vatten bygger ut sin anläggning samtidigt som Henriksdal utvecklas. En gemensam riskutredning för denna utbyggnad önskas.



Kommentar: Kommunen har täta kontakter med Stockholm vatten.

Den blå stenen

Den blå stenen har förekommit i yttranden och vid kontakt med de boende. Detta är en sten på berget dit förskolebarnen brukar gå på utflykt. Denna sten anses viktig för området.

Kommentar: I det nya förslaget placeras ingen bebyggelse vid den blå stenen.

Inkomna yttranden från kommunala nämnder

1. Fritidsnämnden (FRN)

Nämnden ställer sig positiv till föreslagen sporthall och betonar vikten av yta och ljudisolering. Engelbrektsplanen på Östermalm ges som exempel att följa. Nämnden ser ett behov av en 11-spelar fotbollsplan (105x65 m) i området. Ser gärna en fritidsgård i anslutning till skola. I anslutning till fritidsgård önskas aktivitetsytor, en näridrottsplats för egenorganisrade aktiviteter, samt goda förbindelser.

Nämnden vill upplysa om att de ser positivt på att kommunen för en aktiv dialog med fastighetsägare för att tillskapa lokaler till rimliga hyror, för förenslivet, i bottenplan.

Kommentar: Skoltomten har efter samrådet omarbetats för att fungera mer effektivt. Yttrandet noteras.

2. Kulturnämnden (KUN)

Nämnden ser positivt på att nybyggnation sker av Vilans skola och att byggnader bevaras som ses som landmärken, samt nyskapandet av torg och mötesplatser. Vidare anser nämnden att Trolldalens bebyggelse ska begränsas. Området är ett naturvärde och omtyckt rekreations- och lekområde. Infrastruktur för kultur och möten behöver ses över så att invånarna på Henriksdalsberget har fortsatt tillgång till det. Exploatering bör ta hänsyn till ekosystemtjänster. Nämnden ser ett behov av en större kulturlokal i området.

Konstverk som finns idag önskas tillgängliga under byggskedet samt få en plats om de inte kan stå kvar.

Nämnden betonar vikten av tidig kontakt med fastighetsägare för att möjliggöra kulturverksamhet i verksamhetslokaler samt dess placering och hyressättning. Höga hus som byggs måste ha noggrann planering för att smälta in i nuvarande bebyggelse. Nämnden upplyser om rapporten ”visualisera och värdera ekosystemtjänster i kommunal samhällsplanering – ekotjänster i Nacka” (ekosystemtjänster) som ses som viktigt verktyg att använda vid framtida planering av området. De belyser vikten av varierat fasaduttryck i formgivning som färgsättning.



Kommentar: Bebyggelsen på berget, Trolldalen, är nu koncentrerad till befintliga vägar i utkanten av berget.

3. Natur- och trafiknämnden (NTN)

Gatuutformning

Strider mot kommunens riktlinjer, som möbleringszoner med trädplantering (försvarar snöröjning, dagvattenhantering).

Kommentar: Utformningen av gator kommer att studeras vidare i kommande detaljplanearbeten.

Biologisk mångfald och spridningsmöjligheter

Kommande detaljplanplanering bör beakta spridningsbanden för barrskogsarter.

Nämnden vill lämna följande upplysningar: Kollektivtrafikkörfält anses mycket viktigt för kollektivtrafikens funktion. Korsningen Värmdövägen/Kvarnholmsvägen utreds nu av Stockholms Stad som planerar förändringar av korsning. När staden blir tätare krävs större ytor för barn och deras behov – de önskar studier av barns lek och rekreationsmöjligheter i fortsätta planarbetet. Jämställdhetsfrågan gällande tillgänglighet har uppmärksammats men bör utväxlas ytterligare.

Kommentar: Frågorna kommer att utredas vidare i kommande detaljplaner

4. Utbildningsnämnden (UBN)

Utbildningsnämnden att antal förskoleplatser i programmet är underdimensionerat. Ca 600 platser krävs. Förslaget flyttar på 280 platser (Vilans förskola och Finnbona) och lägger till 300. Henriksdals förskola bör utredas mer. De föreslagna skoltomterna ger inte tillräcklig skolgårdsyta, ytan bör vara minst 10 kvm per barn. Om eleverna har möjlighet att disponera f.d. kyrkogården är skoltomterna tillräckliga. Enligt skollagen ska förskole- och skolplatser erbjudas i barnets närområde. Förslaget till planprogram uppfyller inte skollagens krav på närhet då för få förskoleplatser planeras i området.

Kommentar: Efter samrådet har ytterligare förskolor lagts till i förslaget och skoltomten har ritats om.



Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

5. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Det är positivt att kommunen tar fram ett övergripande program för utvecklingen av Henriksdal. Programmet visar på goda ambitioner att utvecklas utifrån områdets värden. Länsstyrelsen bedömer att programmet lyfter viktiga planeringsförutsättningar, men anser att fördjupning av underlag samt hänsyn till ett par planeringsförutsättningar behövs. Detta gäller bland annat riksintresset för totalförsvaret och kulturmiljön, Henriksdals reningsverk gällande risk och hälsa samt förorenad mark och miljökvalitetsnormer. Övriga synpunkter att beakta är bland annat områdets naturvärden samt fornlämningar. Detta behövs för att tidigt kunna bedöma om det finns förutsättningar för ett genomförande av programmet så som det redovisats, eller om revideringar behövs när det gäller bebyggelsestruktur, markanvändning med mera.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunktarna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Totalförsvaret/Riksintresse

Programområdet kan medföra negativ påverkan på riksintresset för totalförsvarets militära del. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver samråda med Försvarsmakten i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Försvarsmakten har yttrat sig i samrådet och fortsatt kontakt tas när det krävs.

Kulturmiljö/Riksintresse

Programområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51). De flesta av de uttryck som anges för riksintresset saknas i detta område, de som berörs är själva inloppet och industrimiljön som här främst representeras av närheten till Saltsjökvarn. Det finns också lokalhistoriska värden i området som pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram.

Utifrån ett riksintresseperspektiv bedömer Länsstyrelsen att den exploatering som föreslås är möjlig att genomföra. Den 3D-vy från Stockholms inlopp som presenteras i programmet visar att ett antal byggnader kommer att sticka upp över horisonten. Eftersom det rör sig om ett redan exploaterat område torde det dock vara möjligt att genomföra utan att påtaglig skada på riksintresset bör befaras. I programmet anger kommunen en strävan efter att skapa nya landmärken. Länsstyrelsen anser att det är väsentligt att dessa inte konkurrerar med befintliga landmärken. Det gäller till exempel Mannagrynskvarnens torn vid Saltsjökvarn som i den nyss nämnda vyn får konkurrens av en tillkommande hög och tämligen storskalig byggnad.



I det fortsatta arbetet behöver antikvarisk expertis bedöma konsekvenserna för kulturmiljön och vyer från inloppet på olika håll och avstånd ska redovisas. Även konsekvenserna för den lokala kulturmiljön bör bedömas. I samband med att kommunen tar fram nya detaljplaner är det lämpligt att kulturhistoriskt värdefulla miljöer förses med skyddsföreskrifter.

Kommentar: Antikvarisk expertis kommer att vara delaktig i kommande detaljplaner.

Henriksdals reningsverk/Mellankommunal samverkan

Planområdet angränsar till Henriksdals avloppsreningsverk (SFA) och en uppgraderingsanläggning för biogas. Reningsverket renar avlopp från Stockholm, Nacka, Tyresö, Haninge och Huddinge kommuner. Verket tillståndsprövas för närvarande för att kunna ta emot avlopp från mer än en miljon människor med tillkommande anslutning från boende i Stockholm, Järfälla, Sundbyberg och Ekerö kommuner (SFA, Mål nr 3980-15) och är utpekad i regionplanen RUFS 2010 som en anläggning av regional betydelse.

Länsstyrelsen konstaterar att de skyddsavstånd som programförslaget tillämpar har stöd i de lukt- och smittskyddsutredningar som har presenterats i den pågående prövningen. Att skyddsavstånden beräknats från fastighetsgräns och inte från befintliga luktkällor medger en viss flexibilitet för verksamhetens framtida utveckling, vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Den planerade överledningen från Bromma reningsverk innebär att anläggningen får en än större regional betydelse och det är angeläget att inte framtida bebyggelse förhindrar verksamhetens framtida behov av expansion och ombyggnader. Historiskt sett så har anläggningen behövt förnyas eller byggas ut omkring vart tjugoårtal. Det är därför troligt att verksamheten i ett längre perspektiv kommer att behöva byggas ut ytterligare utöver den expansion som man idag tar höjd för. Det är bra att kommunen avser att fördjupa risk- och luftutredningar i detaljplaneskedet, men Länsstyrelsen anser att behovet av skyddsavstånd även för framtida ombyggnader ska beaktas så att dessa inte innebär en oacceptabel risk för programområdet.

Länsstyrelsen rekommenderar även att skyddsavstånden bör framgå i markanvändningskartan på s. 21 för att de ska vara tydliga att följa i kommande detaljplaner.

Kommentar: Reningsverkets behov och påverkan på omgivande bebyggelse kommer att utredas i kommande detaljplaner.

Farlig verksamhet

Henriksdals avloppsreningsverk är en klassad farlig verksamhet enligt 2 kap. 4§ Lag om skydd mot olyckor. Kommunen hänvisar i programhandlingen till SFA:s bedömning att ett skyddsavstånd till bostäder och svårutrymda lokaler om cirka 100 meter från fastighetsgräns och 25-50 meter från tunnelmynningarna är tillräckligt. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att dessa avstånd har sin grund i SÄIFS 2000:2 och 2000:4 som är lagstiftning gällande hantering av brandfarliga och explosiva varor. Lagstiftningen handlar i grunden om att skydda en anläggning från dess omgivning, inte som utifrån PBL att skydda omgivningen (planområdet) från en anläggning. I planprogrammet föreslår kommunen att markanvändningen, inom 100 meter från reningsverkets fastighetsgräns och 50 meter runt arbetstunneln, mot Kvarnholmsvägen främst ska utgöras av kontor och andra verksamheter som enligt kommunen lätt kan utrymmas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda och redovisa skyddsavstånd och eventuellt ytterligare åtgärder för att kommande



detaljplaner ska anses vara lämpliga ur riskhänsyn. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser att beakta risker för explosion och brand under ombyggnadsperioden.

Transporter med farligt gods

Länsstyrelsen saknar en beskrivning över vilka avstånden är mellan planområdet och Värmdöleden, som är utpekad transportled för farligt gods. I planprogrammet konstaterar kommunen enbart att Värmdöleden ligger utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att risker till följd av transporter av farligt gods ska beaktas inom 150 meter från led där farligt gods transporteras. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. För primära och sekundära transportleder har Länsstyrelsen tagit fram rekommendationer för hur avstånd ska hanteras för att uppnå en god samhällsplanering. Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Kommentar: I de detaljplaner där det blir aktuellt kommer riskerna med närheten till Värmdöleden att utredas ytterligare.

Översvämningsrisk

I programhandlingen hänvisar kommunen till en övergripande skyfallsanalys för västra Sicklaön. I analysen framkommer att några platser inom programområdet är särskilt utsatta för marköversvämningar och vid ett 100-årsregn kan det uppstå problem vid vissa lägpunkter. Det finns även en åtgärdslista kopplat till dagvattenutredning. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen översiktligt hanterat frågan i programskedet. Länsstyrelsen vill belysa vikten av att dessa lägpunkter hanteras vidare i planarbetet genom fördjupad analys, samt att framtida åtgärders effekt verifieras.

Kommentar: Dagvattenfrågan kommer att utredas noggrannare i alla kommande detaljplaner.

Förorenade områden

Det finns tio stycken misstänkta eller konstaterade förorenade områden inom planprogrammet som är registrerade i Länsstyrelsens databas för förorenade områden. Det finns även flera misstänkta eller konstaterat förorenade områden på angränsande fastigheter till planprogramområdet.

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen utreda och redovisa föroringssituationen samt redovisa hur kommunen avser att hantera den.

Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan påverkas av ett förändrat klimat med ökad nederbörd och ändrande markförhållanden bör beaktas. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Föroringssituationen kommer att redovisas i kommande detaljplaner.

Buller

Inför det kommande planarbetet behöver kommunen ta fram bullerutredningar som visar att Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) kan följas. Kommunen bör även beakta eventuellt buller från reningsverket, inklusive angöringstrafik m.m.

Kommentar: Bullerutredningar kommer att genomföras.



Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvaliteten i angränsande område ligger på en hög nivå avseende föroreningar. Utöver den försämrade luftkvalitén inom programområdet till följd av förtätning (exempelvis intill den trafikerade Kvarnholmsvägen) så bör kommunen även beakta hur omkringliggande områden påverkas. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser arbeta med grönområden och träd som kan ha en renande effekt för luftkvalitén.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planprogrammet framhäller kommunen att en fördjupande dagvattenutredning ska tas fram för att bedömning av hur exploateringen kommer att påverka dagvattnets flöden och innehåll av föroreningar. I den övergripande dagvattenutredningen (Geosigma 2017-01-24) för programområdet beskrivs Strömmen som recipienten för hela området avrinning, via Svindersviken och Saltsjön. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att Strömmen idag har en otillfredsställande ekologisk status och att den inte uppnår en god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) finns det en stor risk att god kemisk ytvattenstatus inte kommer att nås 2027 och att stort åtgärdsbehov finns före 2021 för Strömmen.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att dagvattenutredningen (Geosigma 20170124) innehåller flera bra förslag till åtgärder, vilka även har förts in i programhandlingen med en beskrivning och karta. Länsstyrelsen anser att dock dagvattenutredningen behöver förtäckas gällande huruvida de föreslagna åtgärderna kommer att leda till förbättringar eller försämringar för de berörda miljökvalitetsfaktorerna som ingår i miljökvalitetsnormerna för vatten. En sådan komplettering kan även lyftas in i kommande planhandlingar. I kapitel 5 av dagvattenutredningen beskrivs hur de ökade flöden av dagvatten vid återkommande 5 - och 20-årsregn kan leda till att det befintliga dagvattenledningsnätet inte kommer att kunna ta hand om allt dagvatten, vilket både leder till översvämningsrisker i lågpunkterna och ytlig avrinning direkt till recipienten. Med de förväntade klimatförändringarna kan det leda till att mer orenat dagvatten når recipienten än i dagsläget. I sin jämförelse har utredningen kommit fram till att det inte går att jämföra med dagsläget eftersom det idag redan finns problem med avrinning av föroreningar via dagvattenflöden. Utredningen har använt både riktvärdesgruppens riktvärden och kommunens egna riktvärden för föroreningshalter i dagvatten. Därav är det enligt Länsstyrelsen oklart hur värdena förhåller sig till de miljöproblem och åtgärdsbehov som miljökvalitetsnormerna syftar till.

Övriga frågor med betydelse för planens genomförande Kulturmiljö/Fornlämningar

Inom området finns fem lämningar registrerade Nacka RAÄ-nr 100:1, 100:2, 106:1, 31:1 och 32:1.

Nacka 100:2 är idag registrerad som en fornborg. Efter en arkeologisk förundersökning år 2013 av Stockholms läns museum och efter Länsstyrelsens egen besiktning finns inga rester kvar av det murverk som på 1960-talet registrerades som en fornborg. Fornlämningen får därför ändrad status till övrig kulturhistorisk lämning och omfattas inte av skydd enligt Kulturmiljölagen.



Nacka 100:2 är en stenmur som tidigare var registrerad som en del av fornborgen. Vid förundersökningen 2013 kunde det konstateras att stenmuren sannolikt är en lämning från 1700-talet och är därmed enligt nuvarande lagstiftning från 2014-01-01 en fornlämning. Länsstyrelsen kan ge tillstånd till ett borttagande av stenmuren efter att en arkeologisk undersökning gjorts. Detaljplanen behöver då ha vunnit laga kraft.

Nacka 106:1 är en ödekyrkogård. I planprogrammet står att ödekyrkogården kan komma att utvecklas som en park. Ödekyrkogården är en fornlämning som omfattas av Kulturmiljölagen, vilket innebär att fornlämningen inte får rubbas, tas bort, grävs ut, täckas över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas. Alla planerade ingrepp inom och invid fornlämningen kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Varje fornlämning har ett fornlämningsområde. Länsstyrelsen bedömer utifrån redovisat underlag att fornlämningens skyddsområde bör vara cirka 7-10 meter till planerad byggnation.

Nacka 31:1 och 32:1 är plats för två by- och gårdstomter från 1700-talet. Länsstyrelsen bedömer att inga lämningar kvarstår på grund av att ytorna till största delen redan är bebyggda.

En arkeologisk utredning kommer att krävas i östra delen av planområdet för att fastslå om oregistrerade fornlämningar finns. Ansökan om arkeologisk utredning sänds till Länsstyrelsen, enheten för kulturmiljö.

Naturvård

Planområdet innehåller flera stora naturvärden och kommunen avser att bibehålla den befintliga naturen. Länsstyrelsen anser att kommunen i fortsatt planabete behöver jobba med de gröna sambanden som finns i området. Spridningskorridorer bör förstärkas eller tillskapas genom att så många befintliga lövträd och barrskogspartier som möjligt sparas, då det framför allt är svårt att tillskapa barrskogsvärden.

Inom planområdet finns flera trädrader. Utifrån programhandlingen samt det underlag Länsstyrelsen har, är det oklart om dessa trädrader uppfyller kraven för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Om träraderna är biotopskyddade, och kommunen avser att utföra åtgärder som kan komma att påverka naturmiljön (allén) negativt, ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen.

Planområdet berör ett naturvärdesobjekt (N250-2012). Naturvärdesobjekt pekas ut av Skogsstyrelsen och är områden med höga naturvärden, men uppfyller inte kriterierna för att klassas som nyckelbiotop. Om naturvärdsobjekt lämnas opåverkade kan de med tiden bli nyckelbiotoper.

Delar av bergsslanten mot Svindersviken, ovan båtklubben, har av Länsstyrelsen pekats ut som skyddsvärd trädmiljö. På Danvikens före detta kyrkogård har Länsstyrelsen pekat ut två skyddsvärda träd av arten alm. Hela kyrkogården är även utpekad som skyddsvärd trädmiljö. Det är av stor betydelse för den biologiska mångfalden att träden vårdas för att överleva så länge som möjligt, och att tillgången på yngre efterträdare är säkrad för framtiden.

Enligt Artportalen (<https://www.artportalen.se/>) finns i bergsslanten ovan Svindersvik både talltickle och reliktbock. Båda arterna är rödlistad och bedöms vara nära hotade. De är även så kallade signalarter som signalerar höga naturvärden. För att kommunen ska kunna



ta hänsyn till artskyddet i enlighet med hänsynsreglerna i 2 kapitlet miljöbalken, bör naturvärdesinventering ske i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen.

Huvudmannaskap, VA-försörjning

Kommunen kommer att svara för områdets VA-försörjning. I programhandlingen skriver kommunen att vissa fastigheter kan behöva inrätta och bekosta pumpanordningar för sitt eget spillvatten där självfallsanslutningar inte kan utformas. Länsstyrelsen vill i sammanhanget påminna om 19 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, enligt vilken huvudmannen ska ordna de pumpar och andra särskilda anordningar som på grund av den allmänna Va-anläggningens konstruktion eller utförande behövs på en fastighet för att fastighetsägaren ska kunna använda Va-anläggningen. Bestämmelsen är ett undantag från huvudregeln om att förbindelsepunkten, som normalt är placerad i fastighetens omedelbara närhet, är gräns för var huvudmannens ansvar för va-anordningarna slutar och fastighetsägarens ansvar börjar (se 12-13 §§ vatten-tjänstlagen). Anordningar som enbart är motiverade av en eller ett fåtal fastigheters eget behov ska dock inte omfattas av huvudmannens ansvar enligt 19 § (se prop. 2005/06:78 s. 140). För att undvika senare rättstvister om tolkningen bör kommunen så långt möjligt eftersträva att spillvattenledningar kan förläggas med självfall .

Bebörsbedömning

Kommunen skriver i programhandlingen att det bör tas fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i samband med detaljplaneringen av de bostäder som planeras närmst reningsverket. Kommunen avser att avgränsa MKB:n till frågor rörande luft och risk. Länsstyrelsen anser att det hade varit lämpligt att påbörja en miljöbedömning med en preliminär miljökonsekvensbeskrivning i utformningen av programmet som ett stöd för kommunen i arbetet med kommande detaljplaner. Detta bör även gälla detaljplaner som inte ligger i anslutning till reningsverket då, utöver frågor gällande luft och risk, även konsekvenser för vattenmiljön, naturvärden samt förorenad mark behöver utredas vidare. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen utvecklar planeringsunderlaget enligt Länsstyrelsens synpunkter ovan och studerar konsekvenserna inför fortsatt planering. Det bör helst ske inom ramen för en påbörjad miljöbedömning, men möjlighet finns även att ta upp frågan om betydande miljöpåverkan i samband med kommande detaljplaner.

Kommentar: Frågan om betydande miljöpåverkan kommer att hanteras i kommande detaljplaner.

6. Trafikförvaltningen

Förvaltningen är positiv till att Saltsjöbanan nämns som en planeringsförutsättning i programhandlingarna, samt att banan redovisas i den sista etappen och att tillgänglighet för jämlikhet diskuteras. I övrigt innehåller remissen detaljerade förklaringar till kommentarer som upplysningar för ett förbättrat planprogram. För anledningar till det som sammanfattas nedan, se remissvar. Kommentarer till förbättring av planprogram enligt följande:

Övergripande synpunkter

Planprogrammet bör ha tydligare koppling till Stockholm Stad och till stadsutvecklingsaktiviteter på andra sidan kommungränsen (anslutande detaljplan).



Förvaltningen vill att programmet redovisar hur reningsverkets anläggning och funktioner kan säkerställas samtidigt som risker och hälsorisker hanteras med avseende på bebyggelselokalisering.

Stadskvalitéer och grön kil

Förvaltningen ser positivt till kollektivsatsning, cykelvänlighet och ambitionen av lättillgänglighet till naturen men önskar mer redovisning för hur detta kombineras med Stockholms stad. Vill att program redovisar hur riksintresset för Stockholms farled och inlopp ska säkerställas i stadsgestaltningen och redovisa hur värdefull vegetation och ekologiska spridningssamband ska säkerställas.

Näringsliv

Planprogram bör möjliggöra för kontorsbyggnader och inte bara verksamheter i bottenvåningar för en levande stad.

Trafik

Sektioner kring vägnät är inte mätsatta vilket gör de svårbedömliga. Det anses viktigt att anlägga separata busskörfält på Kvarnholmsvägen. Fortsatt utredning bör utgå från trafikförvaltningens riktlinjer för infrastruktur med hänsyn till buss (RiBuss).

Trafikförvaltningen uppmärksammat att kopplingen till Henriksdals station och Sickla är särskilt viktigt och deltar gärna i den försatta diskussionen kring detta. Viktigt är att bulleberäkningar görs för både bussar och Saltsjöbanan. Saltsjöbanans kurvor utgör mer buller (skrikljud) något som bör utredas och belysas i kommande planer. Risker för stomljud och vibrationer bör utredas. Det är viktigt att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekventbullar färs i sovrum. De kritiska platser som uppstår är vid busshållplatser, särskilt platser med uppförsläck. Det är viktigt att cykelvägar utförda för långa resor; 30 km/h, breda så att det är möjligt med möten, cyklister med företräde framför biltrafik samt separerade från övriga trafikanter.

Kommentar: Frågorna kommer att utredas vidare i kommande detaljplaner.

7. Trafikverket

Inledningsvis uppmärksammas vikten av att ett program tas fram i ett tidigt skede på grund av de många intressenter med anspråk på marken, men det noterats att programutformningen innehåller detaljrikedom som riskerar att binda upp till den kommande detaljplaneringen, som att den fysiska detaljutformningen är mer detaljerad än miljö- och trafikpåverkan. Trafikverket lämnar följande sammanfattade kommentarer för en förbättring av planprogram

Trafik

Möjligheterna till goda gång- och cykelförbindelser inom och till programområdet liksom kopplingarna till omgivande områden behöver belysas ytterligare som förutsättning för att biltrafikens andel ska kunna minskas i framtiden. Kollektivtrafikens förutsättningar bör belysas närmare, bla eventuellt behov av utrymme för kollektivtrafikkörfält på Kvarnholmsvägen. Funktioner för kommunikationsanläggningar av riksintresse bör framgå tydligare.



Miljöfrågor

Bullerstudien ska redovisa bullerpåverkan från Värmdövägen eller Saltsjöbanan.

Programmet föreslår att tät gaturum skapas. Inom området sammanfaller detta med höga trafikflöden vilket även genererar olika luftföroreningar vilka måste utredas närmare inför det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Bullerfrågan kommer att utredas i kommande detaljplaner.

Plankartor

Plankartor saknar skala eller grafisk måttstock vilket exempelvis försvårar bedömning av avstånd till allmänna vägar.

Trafikverket vill lämna följande upplysningar till kommunen:

- Planerade åtgärder väntas inte påverka förutsättningar för Trafikverket att vidmakthålla vattendomen (kontrollprogram för grundvattnet).
- Programområdet kommer att påverkas av östlig förbindelse och tunnelbana (riksintresseanspråk) pga. bebyggelse samt förbindelse (linbana/bro) över väg 222 och att planeringen kräver där av ett nära samarbete mellan Kommun och Trafikverket.
- Planområdet är relativt avskärmat av barriärer som kan påverka tillgängligheten negativt och kan leda till en hög efterfrågan på vägtransporter och utnyttjande av ett redan högt belastat vägnät - trafikpåverkan som planen medför måste utreds och eventuellt behov av åtgärder redovisas, det hade varit en fördel om planprogrammet belyst dessa frågor utförligare.
- Korsning Värmdövägen/Kvarnholmsvägen måste studeras noga vad avser kapacitet, trafiksäkerhet och miljö. Korsningen och trafikplats Henriksdal ses som avgörande för programområdets funktionalitet och innehåll. Viktigt att prognoserna följer Trafikverkets basprogram.
- Bra att studera lösningar för att övervinna höjdskillnader
- Bra att studera förbindelser till Sickla centrum. Önskar vidare samarbete mellan Trafikverket och Kommunen för underlätta för kommande och planerade (Östra förbindelsen) trafikomläggningar.
- Bullerutredning krävs för varje detaljplanområde
- Om byggnation för utbyggnadsetapp 2 ska byggas inom 4-8 år måste markreservat för utbyggnad av Östlig förbindelse upphävas. Trafikverket är ovetande om markreservat kan upphävas eller om annat markområde kan komma att behövas för vägutbyggnaden

Övrigt

- Trafikverket upplyser om ny basprognos för väg 222
- Höga byggnader ska samrådas med Försvarsmakten

Kommentar: Fortsatt kontakt kommer att ske med trafikverket under kommande detaljplanering. Buller utredningar kommer att ske i de detaljplaner där det krävs.



8. Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra på planprogrammet såvida inga byggnader, så som master, torn m.m, överstiger 102 meter över nollplanet. Luftfartsverket upplyser om höjdrestriktioner för byggnader inom skyddsområde för LFV:s radarstation.

Kommentar: Yttrandet noteras.

9. Nacka Energi

Remissvar ställer sig positivt till exploatering och har inga motsättningar, men belyser vissa punkter gällande placering av stationer och hantering av avtal för el. Nedan följer kort sammanfattning.

Elförsörjning till detta område kräver att Nacka Energi får tillgång till mark inom området för uppförande av ca 15 transformatorstationer förutsatt att de värmes med fjärrvärme (se bifogat förslag i remissvar). Avvikande utseenden eller utformning utöver standard bekostas av exploitören. Förordar invändig placering av transformatorstationerna med hänvisning till skrift 2016-05-26 (biogas). Vid införande av stationerna i fastighet får inte finnas bostäder eller annan verksamhet där personer vistas stadigvarande. Stationer måste placeras i markplan vid yttervägg med serviceutrymme utanför. Undantagsfall, yttervägg garage, max en våning ned. Utrymme ska tillhandahållas kostnadsfritt för all framtid och separat avtal ska tecknas för detta.

Kommentar: Yttrandet noteras.

10. Vattenfall eldistribution

Har inget att erinra då inga elanläggningar finns i närhet eller inom planområdet.

11. Fortum Värme

Energibolaget har inga invändningar mot planprogrammet utan upplyser att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeläningar. De önskar tidig information för planering av ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift. Fortum Värme kan erbjuda fjärrvärme inom området.

Kommentar: Yttrandet noteras

12. Ellevio AB

Ellevio förutsätter att arbeten inte påverkar deras anläggningar och har därför inget att erinra.



13. Nacka vatten och avfall AB

Remissen belyser tre punkter:

VA

På sidan 48, önskar att lägga ”Anläggningsavgift erläggs enligt för tidpunkten gällande VA-taxa.” Sista stycket ska ersättas med: ”Nacka vatten och avfall AB:s befintliga och nya ledningar i enskild mark ska skyddas med U-område i plankartan. Behov och ansökan av ledningsrätter verkställs av Nacka vatten och avfall AB.”

Kommentar: Ledningar kommer att säkras med u-områden i kommande detaljplaner.

Dagvattenutredningar

Nya riktlinjer för dagvattenhantering är en förutsättning för dagvattenhanteringen och en en utgångspunkt för fördjupade dagvattenutredningar.

Enligt kommunens nya riktlinjer ska varje fastighet rena sitt dagvatten, sedan kan det tillkomma större allmänna anläggningar nedströms, men fokus är på att rena och fördröja vid källan.

Avfall

Avfallshanteringen är av generell karaktär. Avfallshanteringen behöver studeras vidare i detalj för respektive detaljplan.

Kommentar: Avfallsfrågan kommer att studeras vidare-

14. Sjöfatsverket

Inga invändningar mot planprogrammet. Vid eventuell påverkan av sjöfart önskas detta utredas.

15. Skanova

Är nätkapacitleverantör/teleoperatörer i området och vill upplysa kommunen om följande: Önskar kunna vara med i ett tidigt skede vid detaljplan läggning för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget (för att undvika oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas aktuella nät på platsen).

Kommentar: Yttrandet noteras.

16. Älvsjö Miljöråd

Har ingen erinran

17. Statens Fastighetsverk

Har inget att erinra.



18. Stockholm Stad

Inga kommentarer till programförslaget, men lyfter 2 viktiga punkter för områdets relation till Stockholm Stad.

- Kvarnholmsvägen entré till Henriksdal som entré till Stockholm. Samverkan mellan kommunerna är särskilt viktig vid utvecklingen av denna plats.
- Värdövägen utgör en barriär och måste byggas om för att möjliggöra återstående planering i Hammarbysjöstad (Danvikslösen)

Kommentar: Kommunen är positiv till fortsatt samarbete i kopplingen mellan Nacka och Stockholm.

19. Södertörns brandförsvarsförbund

Förbundet förutsätter att brandförvarets tillgång till kvarter och innegårdar samt andra aktuella områden beaktas vid framtida planplanering samt att vägar utformas så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Brandvattenförsörjning planeras för samlad flerbostadsbebyggelse med brandposter placerade för kommunalt huvudmannaskap med max 150 meter emellan, d v s från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmaste brandpost.

Kommentar: Yttrandet noteras.

20. Försvarsmakten

Myndigheten upplyser om att det föreligger risk att uppförandet av höga objekt inom programområdet kan medföra en negativ påverkan på riksintressen för totalförsvarets militära del. Försvarsmakten önskar således att kommande detaljplaneetapper remitteras myndigheten.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Inkomna yttranden från föreningar

21. Svenska turistföreningen

I remissen föreslår föreningen ett område där bebyggelse ej bör utföras. Föreningen anser att det blir en alltför stor förtätning i Henriksdalsområdet, som går ut över det enda större grönområdet i området. Trolldalens högsta bergiga delar samt sluttningen mot Svindersviken bör bevaras.

Kommentar: Berget bevaras till stor del.



22. Hyresgästföreningen Nacka-Värmdö

Hyresgästföreningen finner ambitionen att bygga hyresrätter god men önskar en klar styrning av upplåtelseformerna. Vill att kommunala marken reserveras för hyresrätter samt att särskild omsorg ägnas kostnaden för tomträttsavgälden. Hyresgästföreningen finner att exploateringsgraden är lite väl hög och att kollektivtrafikförsörjningen är eftersatt. De ser positivt på att skapa blandstad, dock representerar inte programmet detta. Kritiska till att allt för hög grad av grönytor tas i anspråk.

Kommentar: Programmet styr inte upplåtandeform. Stora delar av naturmarken på berget bevaras.

23. YIMBY

YIMBY ställer sig positiva till exploatering av området men har invändningar mot planförslaget. De önskar högre hus än de föreslagna 6-7 våningarna.

Föreningen anser att slutna kvarter borde byggas istället för öppna kvarter. Motiverar att det blir attraktivare, bullerdämpande, säkrare ur ett barnperspektiv, möjliggör mer bostäder, samt att halvöppna kvarter fungerar dåligt i praktiken. YIMBY vill upplysa kommunen att man bör använda sig av småskaliga fastighetsindelningar vid markanvisningsskedet för en varierad stad.

Kommentar: Yttrandet noteras.

24. Nacka hembygdsförening

Remissvaret innehåller en detaljerad text kring de åsikter som förenklats och sammanfattats nedan.

Föreningen betonar stora problem med trafikmängden på Kvarnholmsvägen samt anslutning till Värmdövägen vid Henriksdals trafikplats. Kollektivtrafik med bussar anses som en svag lösning på grund av många övergångställen och redan belastad väg. Föreslår hellre en spårförbindelse. Henriksdalsparken måste utvecklas för att kunna tillgodose det ökade antalet invånare. Bebyggelsen på berget borde utgå från planeringen för att möjliggöra grönområden för den ökade befolkningen. Det råder brist på idrottsanläggningar i området, i synnerlighet stor fotbollsplan samt idrottshall. En skola och fler förskolor blir för trångt bakom kyrkogården

Föreningen upplyser kommunen att de gärna vill se att Tora Dahls Magnolia som föreningen återplanterat bevaras samt att resterna av fornborgen måste bevaras skyddande.

Kommentar: Se kommentar till inkomna yttranden från privatpersoner ovan.



25. Nacka Miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd har följande kommentarer till förbättring av planprogram

Förbindelser

För lite kollektivtrafik för att tillgodose kommande befolkning. Hänvisar till 1999-års lösning för spårförbindelse med cykel och gångväg över kvarnholmen till forum. Argumenterar även för att dåligt bussnät kommer att öka bilanvändandet. Föreslår bättre kopplingar över Svindersviken.

Kommentar: En gång- och cykelbro föreslås till Sickla.

Naturmiljö och klimat

Motsätter sig exploatering i Trolldalen på grund av det höga naturvärdet platsen utgör

Kommentar: Bebyggelsen på berget är inte längre aktuell.

Dagvatten:

Anser att dagvattenrapporten saknar vattendirektiv. vattenforekomsten Strömmen anses bli förenklat i rapporten, oklar beskrivning av dagvattenhantering på lång sikt, vattenkvaliteten som krävs för Strömmen finns inte (bara jämförelser med aktuella värden). Kraven på dagvattenrenning är idag högre än presenterade värden i program (enligt kommunens hemsida). Viktiga dagvattenfrågor tas upp programtexten men sätts inte i relation till kommunens policy.

Kommentar: I kommande detaljplaner kommer ytterligare dagvattenutredningar att göras.

Felaktiga handlingar

- Programtexten hänvisar till dokument som inte varit på samråd, som ”Fundamenta”, ”Förhållningsätt till höga hus” och ”Ekosystemtjänster”.
- Handlingar från Pro Natura är ofullständiga – bilagor saknar karta över naturvärdesträd, värdräd och sällsynta växter samt tabeller med naturvärdesträd och rödlistade arter – vilket gör det svårt att förstå brödtexten, vilka områden som avses och nyckelbiotop.
- Felaktig information på sida 45 (programförslaget) gällande busstrafik. Buss 53 anges gå i tunnel mellan hållplatserna Saltsjöqvarn och Danviken – vilket är omöjligt då hållplats Saltsjöqvarn befinner sig ”ett 20-tal meter” från tunneln och visar inte på någon anslutning till hållplatsen.
- Flera busshållplatser är inte markerade på korrekt plats på sida 45 (programförslaget), Saltsjöqvars båtbrygga felplacerad, Henriksdals busshållplats saknas.
- Sida 47 (programförslaget) står att perspektivsektion C-C är Danvikshemsvägen, när det ska vara Henriksdalsbacken



- Kritik riktas till hur hanteringen av Nacka kommunens webb förts då den inte tillgängliggjort behövande samrådshandlingarna under vissa datum
- Det fanns inga riskutredningar presenterade med samrådshandlingarna

Miljövårdsrådet vill upplysa kommunen om följande:

- Trolldalen används för orientering och inte bara av näroende.
- De anser att översiktsplanen inte är aktuell
- Strukturplanen och tunnelbaneöverenskommelsen anses inte förankrade i översiktsplanen. Invånarna har inte fått framföra sina åsikter enligt PBL.
- Ökad exploatering och antal bostäder kritiseras för att få för mycket fokus vilket resulterar i sämre kvalitet på samhällsplanering och boendekvaliteter.
- Gång- och cykelvägar bör analyseras tidigt för att bli realitet, upplevs nu som en ”genomförande fråga”.
- Belyser vikten om kontakt med Stockholm Vatten för att minimera driftproblem.

Kommentar: Se kommentar till inkomna yttranden från privatpersoner ovan.

26. Naturskyddsföreningen (Nacka)

Remissvaret innehåller preciserade förklaringar till de åsikter som presenteras. Nedan kommer en förenklad sammanfattning av upplysningar och kommentarer för ett förbättrat planprogram.

Naturvärden

Markflora i djupare jordtäcke bör inventeras i den befintliga trädinventeringen, en Naturvärdesinventering enligt standard bör genomföras. Saknar analys av programförslagets konsekvenser för grönområdenas rekreativa värden (framtidsbehov och ökat slitage på naturmark). Trolldalen och Henriksdalsbergets sydbrant bör bevaras som naturmark

Kommentar: Bebyggelsen på berget är inte längre aktuellt.

Ekosystemtjänster

Storlek på grönområde är viktigare än ökad kvalitet av grönområde vid förtätning (som park) för att få ett värdefullt rekreationsområde. Storlek är avgörande för biologisk mångfald. Ekosystemtjänster tas inte upp tillräckligt och anses mycket förbryllande. Ser inte skymten av all den ambition kommunen har att integrera ekosystemtjänster i planeringen. Finns det med i programmet eller inte? Föreningen anser att kartläggning bör göras efter dessa för att sedan kunna forma programmet och områdets exploatering efter dessa, detta för att minimera att viktiga ekosystemtjänster byggs bort.

Trafik

Föreningen ser behov av minskning av bilism och upplever ett för stort fokus av bilism i Nacka. Analys av trafikflöden visar på en ohållbar/orimlig ökning av bilar från 9500 fordon (2012) till 215000 fordon + 25%. De ifrågasätter möjligheten till en stadsgata och om



miljökvalitetsnormer kommer att klaras. Vill se tydligare planering av kollektivtrafik (utöver tunnelbana) och hur olika delar kan kopplas samman. Undrar om det finns tankar på att utveckla spårtrafik med tanke på Kvarnholmsförbindelsen numera finns, de anser att detta är en nödvändighet. Cykel bör prioriteras.

Kommentar: I den framtida utvecklingen av Henriksdal kommer en viktig punkt vara att möjliggöra för alternativa färdmedel till bilen.

Miljökonsekvenser

Buller och luftföroreningar saknar framtids analys, vilket anses som viktiga analyser att beakta till planprogrammet

Övriga kommentarer

Naturskyddsföreningen vill pointera att man accepterar bebyggelse kring Henriksdalsbacken men inte att man exploaterar Trolldalen i övrigt. Önskar att Trolldalen, Svindesvik och Ryssbergen blir naturreservat

De ser hellre att kommunen jobbar med Fördjupad Översiksplan, FÖP, än Planprogram, då FÖP kräver samråd samt miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkenskrav vilket möjliggör bättre verktyg för att kunna skapa en hållbar stad. Uppdelning i olika program anses missvisande och försämrar helhetsnytrycket. Önskar en övergripande plan för hela Sicklaön för att få en mer övergripande bild för hur området ska utvecklas. Hade gärna sett kopplingarna till Sickla köpkvarter

Kommentar: I strukturplanen framgår hur bebyggelsen är tänkt på hela Sicklaön. En bro till Sickla föreslås i programmet.

27. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna är positiva till exploatering men bifogar önskade förbättring på ett upplevt bristande planprogram. Ställer sig kritiskt till att kommunen inte haft en mer öppen dialog med berörda boende under planeringsprocessen och att kommunen avböjt att närvara vid dialoger med boende på initiativ av partiet. Partiets upplevda reaktion från boende är att demokrati har uteblivits kring program och att oro finns över konsekvenser kring byggtiden och exploatering. Analys av hur området kommer att påverkas av byggnationen samt vilka åtgärder för kommande miljöförändringar efterfrågas. Nedan följer kommentarer för ett förbättrat planprogram

Kommentar: Det är viktigt att nå ut med korrekt information under samrådet. Kommunen bjöd in till två öppna hus under samrådsperioden.

Husplacering och höjd

Önskar lägre hus. Mer trivsam miljö. Uppskattar bostäder på båda sidor om Kvarnholmsvägen, om detta styrks av sol- och skuggstudier. Bevara Henriksdalsbergets siluett genom att inte bygga högre än till bergskanten. Dock kan högre hus placeras på andra ställen som bergskanten mot Svindersviken.



Natur och rekreation

Bevara Trollskogen genom att bygga på Svindersviken istället (möjliggör högre hus i söderläge). Sammanfoga promenadvägar utmed västra Sicklaön för att skapa nya rekreationsområden utan att ta grönområden i anspråk

Trafiklösningar

Ta ett helhetsgrepp kring trafiken, inklusive kollektivtrafik i samverkan med staten, Stockholms stad och Stockholms läns landsting, så att Danvikstullsbronars kapacitet, utbyggnad av buss- och båttrafik, analys av behovet av Österleden görs samtidigt som bostäderna byggs". Däcka över Värmdöleden (Sickla/Henriksdal) för bättre tillgång till kollektivförbindelser i Sickla, bullerminskning samt luftkvalitetsförutsättningar ändras.

Socialdemokraterna vill ha hälften hyresrätter. Kommunen bör fortsätta äga marken. Planera väl för lekplatser och bollplaner, som skola och tillgänglighet för äldre och närliggande till service. Planera utifrån tillgång till natur, parker och lekplatser. Önskar om 300 m närliggande till parkområden från bostad. Planera för ett allaktivitetshus på Henriksdalsberget för ökad tillgänglighet till grönområden och mötesplats för näroboende. De vill att kommunen ställer krav på byggmästare att konstruera hus i trä. Om höga hus byggs önskas studier om befintlig miljö, sol och skugga samt Henriksdalsbergets karaktäristiska silhuett. Utbyggnad av kollektivtrafik (båt och buss) behövs göras samtidigt som exploatering.

Kommentar: Efter samråd har programförslaget ritats om och husen byggs inte högre än bergskanten vid Henriksdalsberget. Bebyggelsen på berget är inte heller aktuell. Upplåtelseform styrs inte i programmet men yttrandet noteras.

28. Henriksdals förskola, Kristallen.

Barnen på förskolan skrev i ett brev till kommunen hur viktig skogen är för dem. De sa också att de ville ha kvar den blå stenen. Detta illustrerades också med teckningar.

Kommentar: Programförslaget har ritats om så att nästan hela skogen på berget finns kvar. Det kommer inte någon bebyggelse vid den blå stenen.

Inkomna yttranden från fastighetsägare

29. Bostadsrättsförening Finnboda Port

Bostadsrättsföreningen motsätter sig de fyra bebyggelserna närmast ovanför Finnboda Parkväg 2-8 på berget på grund av kraftigt försämrat ljusförhållande för boende nedanför i bostadsrättsföreningen. De är positiva till bebyggelsen i Trolldalen. Föreningen vill att kommunen avvakta den fortsatta exploateringen av Henriksdalsberget tills problemet med Kvarnholmsvägens utfart på Värmdövägen är löst.



Kommentar: Programmet har efter samrådet omarbetats något och bebyggelsen längs Kvarnholmsvägen är inte lika hög som i samrådsförslaget. I fortsatt detaljplanearbete kommer ljusfrågan att utredas ytterligare.

30. Bostadsrättsförening Henriksdalshöjden

Bostadsrättsföreningen är generellt positiva till ny bebyggelse. Dock inte den kraftigt planerade exploatering eftersom ingen tunnelbana kommer till Henriksdal utan den hamnade i Hammarby sjöstad. Motsätter sig bebyggelse i Henriksdalsparken. Föreningen kommer fölaktligen med förslag till förbättrat planprogram: Föreslår att bebyggelsen längs Kvarnholmsvägen upp mot de befintliga husen längs Henriksdalsringen 1 – 43 blir maximalt en entrévåning ovanför befintlig gatunivå längs Henriksdalsringens mur pga ljusförhållanden. Föreslår att en plan för hur biltrafiken längs

Kvarnholmsvägen/Värmdövägen bör hanteras innan detaljplanen beslutas. Föreslår hiss och spiralgångväg i hörnet vid Henriksdalsringens nordvästra hörn. Föreslår enkel cykelväg till Sickla köpkvarter. Föreslår att den befintliga fritidsgården vid Henriksdalsparken blir kvar.

Kommentar: Programmet har efter samråd ritats om, se kommentarer till inkomna yttranden från privatpersoner nedan.

31. Bostadsrättsförening Svindersvik

Bostadsrättsföreningen motsätter sig inte ny bebyggelse, dock motsätter de sig programmet som uppfattas vara en för stor exploatering. Motsätter sig förslaget som presenteras om ”Trafik och tillgänglighet” samt saknar redovisning av utökad kollektivtrafik.

Kommentar: Programmet har efter samråd ritats om, se kommentarer till inkomna yttranden från privatpersoner nedan.

32. Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Bostadsrättsföreningen motsätter sig kraftig exploatering utan närbild till tunnelbana då det är dålig kollektivmöjlighet idag. Korsningen Kvarnholmsvägen/Värmdövägen kommer bli för hårt belastad. Motsätter sig genomförandet av exploateringen på grund av den ökade risken för buller och damm. De vill upplysa kommunen om att i framtida planering ta hänsyn till bilfria gångvägar mellan bostadshus och skolor, samt ljusa gårdar.

Kommentar: Se kommentarer till inkomna yttranden från privatpersoner nedan.

33. Henriksborgs samfällighetsförening

Samfälligheten ställer sig kritiska till den stora exploateringen med tanke på redan belastat vägnät på Kvarnholmsvägen, vilket kommer leda till ökad störning för kollektivtrafiken och försämring av trafiksäkerhet, områdets miljö (buller) samt rekreationsytan



Oroliga för att det ser ut som att hus planeras byggas på samfällighetens mark och det inte är säkert att de vill sälja marken. Samfälligheten ser gärna att de blir mer aktivt involverade i processen i framtida planering.

Kommentar: Samfällighetsföreningen har efter samråd blivit mer involverade i processen. För övriga synpunkter se kommentarer nedan.

34. Fastighetsbolaget Henriksborg

Fastighetsbolaget vill starta detaljplanearbete för Sicklaön 37:29 snarast då en kommande detaljplan inte skulle störa övriga detaljplanärenden. Det framgår inte av planprogram vad som menas med ”startid på 8-12 år” för etapp 3. De önskar att avstånd till reningsverkets sekundära in- och utfart anges till max 50 m för bostadsbyggande.

Kommentar: Delar av den aktuella fastigheten ligger nu i en tidigare etapp. I genomförandebeskrivningen i programhandlingen beskrivs detta tydligare.

35. Fernlund Real Invest AB (FRI)

Fastighetsägaren ger i remiss en beskrivning av den upplevda statusen av Henriksdal och förklarar sina anledningar till föreslagna förändringar i planprogrammet. Nedan följer en sammanfattning av det som rör det förlagna planprogrammet.

Vill att man förtätar Henriksdals gård. Motsätter sig byggnation utanför Henriksdalsringen, i naturområdet Trollalen samt det som byggs inom Henriksdalsringen på grund av soljus och dålig utsikt, tekniska utmaningar, minskat värde på hus på berget, naturvärden m.m. samt strider mot Nackas Kulturmiljöprogram

Föreslår en alternativ lösning med 7 st smala punkthus (10-15 vån.), högre hus längst med Kvarnholmsvägen och en gång och cykelbro till Alphyddan.

Kommentar: Någon bebyggelse inne i Henriksdalringen är inte aktuell.

36. Hemfosa

Hemfosa är fastighetsägare inom programområdet och meddelar att de motsätter sig endast kommersiella lokaler i bottenvåning, utan ser gärna att det innehållar bostäder också. De ser gärna att byggnader längst med Kvarnholmsvägen samt bebyggelse mot Värmdövägen sträcker sig 10-12 våningar. Liksom Fastighetsbolaget Henriksborg ser de gärna en möjlighet att bygga närmre Reningsverket. Hemfosa meddelar att de gärna vill exploatera sin fastighet så tidigt som möjligt, och menar på att detta skulle underlätta för framtida planering med tanke på att om byggnation utförs i etapp 3 kommer boende i etapp 1 och 2 att ha svårigheter med framkomlighet på Kvarnholmsvägen.



Kommentar: Delar av den aktuella fastigheten ligger nu i en tidigare etapp, etapp 2B. Det öppnas även upp för en detaljplaneläggning av hela fastigheten som en helhet inom den tidigarelagda etappen. Angående våningsantal kommer noggrannare studier i detaljplaneprocessen få visa på passande antal våningar för byggnaderna på platsen. Så gäller även lämpligt verksamhetsslag för bottenvåningarna.

37. Ikano

Ikano är fastighetsägare inom området och anser att Kvarnholmssvägen klarar av en högre bebyggelse, att bottenvåningar inte bara behöver vara för lokaler och att en annan typ av bebyggelse än bostäder fungerar nära reningsverket. Fastighetsägaren vill, liksom Hemfosa och Henriksborgs fastighetsbolag att ambitionen för etapp 3 ska vara 3-4 år. Etapp 3 kan byggas före etapp 1 och 2. Fastighetsbolaget undrar vad etapp 3 innebär för dem som fastighetsägare tidsmässigt (byggstart/start av förfarande)

Kommentar

Den största delen av fastigheten ligger nu i en tidigare etapp, etapp 2C. Det öppnas även upp för en detaljplaneläggning av hela fastigheten som en helhet inom den tidigarelagda etappen. I genomförandekapitlet beskrivs tidsordningen tydligare för denna etapp.

38. Enheten för Fastighetsutveckling

Enheten ställer sig positiv till planprogrammet och kommer med 6 upplysningar och förbättringar till kommande plan.

Förskola Henriksdalsringen

Enligt plan planeras förskolan att utöka med fyra avdelningar vilket inte kommer att rymmas inte inom befintlig förskoletomt. Istället föreslår enheten att grannfastigheten (som inrymmer en fritidsgård idag som ska flyttas) kan användas till förskoleverksamhet. En trafiksäker angöring till verksamheterna inom Henriksdalsringen måste säkras i kommande detaljplanearbete.

Skolbyggnad etapp 2

Skolbyggnaden kräver en större yta än vad som visas i förslaget för att klara elevernas behov. Det finns behov av sporthall och en större bollplan. Dagvattenhantering måste lösas på annan plats.

Förskola

Utformningen av gatorna skär av möjligheten att använda den före detta kyrkogård för utelek. Enheten önskar effektivare markutnyttjande

Park: Det bör utredas hur ytan för ”Danvikens kyrkogård” bättre kan utvecklas till parkanläggning för att klara omgivande bebyggelsens behov av grönområden. Utredningen bör genomföras i samsyn med Länsstyrelsen. Upplyser om att den planerade parken ska planläggas som allmän plats och ej kyrkogård.



Arrende och andra rättigheter: Möjligheten till fortsatt uthyrning för de befintliga arrendeområdena och bryggorna bör säkras.. Kommande planarbete bör säkra tredimensionella rättigheterna för utrymmet i Henriksdalsberget (SFA).

Trafik och parkering

Placering på punkthus på parkväg vid Henriksdals förskola måste ses över, den klarar inte utrymmeskrav för utryckningsfordon. Önskemål om att se över tillgängligheten till kaj- och arrendeområdet i Svindersviken. Parkering ska lösas på kvartersmark – svårt för kommunen som arrendator för båtklubbar på det sättet som programmet är ritat eftersom en båtklubb har ett visst behov av parkering..

Kommentar: Upplysningarna noteras för framtida planarbete. Omarbetningen av planförslaget innebär en effektivare användning av skoltomten och fler förskolor.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Anine Rondén
Planarkitekt

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt som är i tidigt skede

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 19 miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljade ram på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede under år 2017.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)
Sickla stationshus	Byggherre	4,0	-4,0	0
Sodafabriken	Byggherre	5,0	-5,0	0
Östra Nacka strand DP 6	Byggherre	3,0	-3,0	0
Norra Nobelberget	Byggherre	3,0	-3,0	0
Traversen Sickla	Byggherre	4,0	-4,0	0
Orminge torg	Byggherre	3,0	-3,0	0
Björknäs Värmdövägen	Byggherre	4,0	-8,0	-4,0
Saltsjöbadens centrum	Byggherre	4,0	-4,0	0
Värmdövägen	Infrastruktur	0	-15,0	-15,0
SUMMA		30,0	-49,0	-19,0

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt har



syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

I ärendet Mål och budget 2017-2019 beviljades medel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. Arbetet med nio nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede ska, eller har, precis påbörjats. I detta ärende föreslås 19 miljoner kronor tilldelas för arbete med projekt som är i ett tidigt skede. När det finns tillräckligt underlag för att uppskatta projektets totala omfattning och budget kommer en budgetbegäran lämnas till kommunfullmäktige.

Ärendet

Bakgrund

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

I ärendet Mål och budget 2017-2019 beviljades medel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. I detta ärende föreslås 19 miljoner kronor tilldelas för arbetet med projekt som är i ett tidigt skede. Detta fördelat på inkomster om 30 miljoner kronor och utgifter om 49 miljoner kronor. Inkomster i detta tidiga skede kommer främst från vidarefakturering av kostnader för planarbete, utredningskostnader och intern tid till exploater och utgifterna avser bland annat kostnader för planarbetet med mera i markanvisningsprojekt och projekteringkostnader och andra genomförande kostnader för Värmdövägen kopplat bland annat till utbyggnaden av projektet Nya gatan.

När det finns tillräckligt underlag för att uppskatta respektive projekts totala omfattning och budget kommer de aktuella stadsbyggnadsprojekten föreslås beviljas en utökad eller total projektbudget hos kommunfullmäktige. Målsättningen är att de medel som nu föreslås beviljas ska räcka för planskedet av projekten, men eftersom projekten ännu inte startat och omfattningen av planprocessen ännu inte är känd så finns det en osäkerhet kring vad medlen räcker till.

De projekt som under hösten 2017 startas upp genom att enheten för strategisk stadsutveckling tagit fram projektdirektiv och som nu föreslås tilldelas del av redan beviljad budget i detta ärende är byggherreprojekten; Sickla stationshus, Sodafabriken, Östra Nacka Strand DP 6, Norra Nobelberget, Traversen Sickla, Orminge torg, Björknäs Värmdövägen, Saltsjöbadens centrum samt infrastrukturprojektet Värmdövägen. Några av projekten



innehåller även kommunal mark som ska markanvisas exploater. För projekten tas förslag till Start-PM fram i nästa steg.

Detta första ärende är en samling av projekt i tidigt skede där projektdirektiv är framtagna under året. Under 2018 kommer ärenden skrivas löpande så snart nytt projektdirektiv tas fram. Inom kort kommer även projekten inom Järlahöjden att startas upp.

Projekten

De projekt som berörs av förslaget till beslut är åtta byggherrepröjekt och ett infrastrukturprojekt. Med byggherrepröjekt menas projekt som helt eller till stor del finansieras av byggherren/exploater. I det mycket tidiga skede som dessa projekt befinner sig i är det svårt att ta fram en budget. Syftet är dock att beviljade medel enligt nu föreslaget beslut ska omfatta detaljplanearbetet och inledande genomförandeplanering i möjligaste mån. Förväntade inkomster och utgifter i dessa projekt är oftast nästan lika stora. Orsaken till att byggherrepröjekt behöver en initial budget trots att exploateren bekostar planläggning och genomförande är att det finns en viss eftersläpning i faktureringen till exploateren från kommunens sida. Vidare innehåller flera av byggherrepröjekten kommunägd mark som kan vara möjlig att exploatera och då ska kommunen stå sina egna kostnader.

Byggherrepröjekt:

- **Sickla stationshus; inkomster 4,0 miljoner samt utgifter 4,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

Projektet omfattar en utökad byggrätt på höjden inom det område som benämns Sickla Stationshus, där merparten utgörs av del av fastigheten Sickalön 83:22 om 2 600 kvm, som ägs av Atrium Ljungberg AB. En mindre del inom fastigheten Sicklaön 40:12 ingår och ägs av Nacka kommun.

Det aktuella området ligger i nordvästra delen av Sickla köpkvarter. Området avgränsas av Saltsjöbanans och Tvärbanans stationsplattformar i norr, Sickla industriväg i väster och Smedjegatan i söder. En av tunnelbanans planerade biljetthallar kommer att ligga i den planerade byggnaden.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra en ny (hög) byggnad för tunnelbaneändamål, centrumändamål, hotell, kontor och bostäder, samt att bidra till att platsen blir en attraktiv och ändamålsenlig bytespunkt för kollektivtrafik; tunnelbanan, Saltsjöbanan, Tvärbanan och bussar. Det övergripande målet är en detaljplan som medger en utökad byggrätt på höjden med utgångspunkt i kommunens dokument



Förhållningssätt till höga hus i Nacka stad. En blandning av bostäder och verksamheter ska prövas.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020 (obs beroende finns till tunnelbanans detaljplan)
Byggstart	Kvartal 2 2022

- **Sodafabriken; inkomster 5,0 miljoner samt utgifter 5,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

I projektet ingår ett antal fastigheter i Sickla som ägs av Atrium Ljungberg genom olika bolag, delar av fastigheten Sickalön 40:12 som ägs av Nacka kommun samt del av fastigheten Sicklaön 76:1 som ägs av Stockholms läns landsting. Området är relativt kuperat och idag bebyggd med 5 villor, byggnader kopplade till industrin, en provisorisk förskola, samt Atlashuset som innehåller bland annat en förskola, vårdcentral och badhus. Två villor har sådan kulturhistoriska värden att de bedömts värda att bevara.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. De övergripande målen är följande; tillskapa byggrätter för cirka 600 bostäder, tillskapa byggrätt för en förskola samt tillskapa byggrätter för lokaler i bottenvåningar mot Planiavägen och Järlaleden.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2019
Byggstart	Kvartal 3 2020
Inflyttningsbostäder	Kvartal 2 2022 -> 2025

- **Östra Nacka strand DP 6; inkomster 3,0 miljoner samt utgifter 3,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

Projektet omfattar hela eller delar av fastigheterna Sicklaön 13:78 som ägs av fastighetsbolaget Klaraberg KB (Alecta), 13:80 som ägs av BRF Himmelsbågen, 13:81 som ägs av BRF Jakobsdalsvägen 23-39, 13:139 som ägs av Oscar Properties, 14:1 som ägs av Nacka kommun, 368:3 som ägs av Jarlabergs samfällighetsförening och 369:34



som ägs av Fastighetsbolaget Philipin (Alecta). Projektområdets yta är cirka 5 hektar. Projektet är en etapp inom planprogrammet för Nacka Strand.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, att tillsammans med andra projekt lösa behovet av förskolor inom Nacka stad, samt att reglera områden av betydelse för allmänheten om allmän plats. Målen är att tillskapa byggrätter för cirka 110 bostäder, för förskola samt för verksamheter.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2019
Byggstart	Kvartal 1 2021
Inflytning bostäder o verksamheter	2022-2024

- **Norra Nobelberget; inkomster 3,0 miljoner samt utgifter 3,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

I projektet ingår fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 som ägs av Balder Värmdövägen i Nacka AB, Sicklaön 83:32 som ägs av Ljungberggruppen AB samt del av Sicklaön 83:3 som ägs av Trafikverket. Mindre delar av Sicklaön 83:9 och 40:12 som ägs av Nacka kommun kan komma att beröras. Området avgränsas av Uddvägen i väster, Tvärbanan och Värmdövägen i norr, Sickla industriväg i öster och Nobelberget i söder. På platsen finns hotell, parkering, kontor, studentbostäder (uppförda med tidsbegränsat bygglov) och Villa Fannyudde med kulturhistoriska värden som bedöms vara värdiga att bevara.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att primärt möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument. Målen är att tillskapa byggrätter för cirka 250 bostäder, förskola, möjliggöra publika bottenvåningar, möjliggöra en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla industriväg, utreda möjligheter för att inrymma ett LSS-boende samt pröva om ytterligare arbetsplatser är möjliga.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2019 (beroenden tunnelbanan)
Byggstart	2021



Inflyttningsbostäder

2022 – 2024

- **Traversen Sickla; inkomster 4,0 miljoner samt utgifter 4,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

Projektet omfattar del av Sicklaön 83:22 som ägs av Ljungberggruppen AB. Det aktuella området utgör en del av östra Sickla galleria inom Sickla köpkvarter. Gällande detaljplan DP 451 (från 2008) omfattar markanvändningen centrumändamål exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning mm. Genomförandetiden är 10 år och går ut 2018-08-28.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, nära entré till planerad tunnelbana, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Målen är att tillskapa byggrätt för cirka 60 bostäder samt handelslokaler i de nedra våningsplanen.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 2 2020
Inflyttningsbostäder	2022

- **Orminge torg; inkomster 3,0 miljoner samt utgifter 3,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

I projektet ingår fastigheterna Orminge 47:1 som ägs av Löfcap Orminge Handel AB, Orminge 47:2 som ägs av Boo församling och Orminge 47:3 som ägs av Nacka kommun men upplåts med tomträtt till Boo allaktivitetshus AB. Området är relativt kuperat i dess västra delar där Boo Folketshus och Svenska kyrkan är belägna. Resterande del av området utgörs av befintlig centrumanläggning och plana parkeringsytor.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum. Målen är att tillskapa byggrätt för cirka 80 bostäder och för verksamhetslokaler mot offentliga stråk, att utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse, att tillskapa en



attraktiv mötesplats i form av ett torg samt att utöka platser för handelsparkering i Orminge centrum.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 4 2020
Inflyttnings bostäder	2022 - 2023

- **Björknäs Värmdövägen; inkomster 4,0 miljoner samt utgifter 8,0 miljoner, nettoinvestering -4,0 miljoner kronor**

Grundläggande information:

Projektet omfattar främst privata fastigheter på ömse sidor om Värmdövägen mellan Björknäs och Orminge. Projektområdet innehåller även kommunal mark som föreslås utvecklas med bostäder. Preliminärt har ett antagande gjorts om cirka 200 bostäder totalt varav hälften på kommunägd mark. Flera av de privata fastighetsägarna önskar utveckla sina fastigheter. Preliminärt föreslås projektet innehålla två detaljplaner och arbetet kommer att föregås av dialog med fastighetsägarna.

Syfte och mål:

Syftet med projektet är att möjliggöra förtätning och utveckling av området kring Värmdövägen mellan centrala Björknäs och Orminge för att tillgodose fastighetsägarnas önskemål och behov, utveckla och förstärka Värmdövägens centrala funktion mellan Björknäs centrum och Orminge centrum samt förtydliga Värmdövägens karaktär och möjliggöra ett attraktivt stråk som på sikt kan binda samman de olika centrumen.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	2021
Byggstart	2022
Inflyttnings bostäder	2024

- **Saltsjöbadens centrum; 4,0 miljoner samt utgifter 4,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

Grundläggande information:

Det tidigare programarbetet har avbrutits och projektet omfattar nu endast NREP:s centrumfastighet. Fastighetsägaren önskar utveckla sin fastighet med en inomhusgalleria och cirka 350 bostäder.



Syfte och mål:

Målet med projektet är att möjliggöra ett inomhuscentrum och bostäder inom centrumfastigheter i varierad uppbruten skala med skärsgårdskaraktär.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	2020
Byggstart	2021
Inflyttning bostäder	2023

Infrastrukturprojekt:

- **Värmdövägen; utgifter 15,0 miljoner kronor**

Grundläggande information:

Värmdövägen är ett infrastrukturprojekt och därför mer komplicerat att budgetera tidigt. Det krävs omfattande genomförandeplanering för att ta fram en tillförlitlig budget. Arbetet med projektet har redan inletts eftersom en ombyggnad av Värmdövägen är en förutsättning för genomförandet av Nacka Stad. Värmdövägen behöver anpassas till planerad omkringliggande bebyggelse. Ombyggnaden av Värmdövägen kommer att ske i etapper, men i princip hela vägen måste byggas om. Värmdövägens sträckning från Lugnets trafikplats till Forumrondellen, en sträcka om knappt 3 kilometer, omfattas inledningsvis. Delar av Sickla Industriväg, Planiavägen och Vikdalsvägen kan också komma att ingå i projektet om så bedöms lämpligt.

Projektet innefattar bland annat omfattande ledningsflyttar och ledningsdragningar, nya korsningar, trädplantering utmed vissa sträckor samt angöringsparkering. Projektet finansieras helt genom exploateringsersättning. Exploateringsersättningen är en ersättning som alla exploaterarer inom Nacka Stad erlägger Nacka kommun för om- och nybyggnation av allmänna anläggningar. Kommunen bär del av kostnaderna för anläggningarna när kommunen äger mark inom aktuellt område, markinnehavet innebär dock intäkter för kommunen när marken anvisas som till exempel i projektet Nya Gatan.

Arbetet med att ta fram förankrande dokument i projektet för politiskt beslut pågår. För närvarande tas ett Start-PM fram för projektet. En födröjning av projektet äventyrar utbyggnaden av projektet Nya Gatan.

Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att säkerställa en funktionell och gestaltningsmässig utformning av den framtida Värmdövägen samt att samordna



genomförandet med anslutande stadsbyggnadsprojekt så att Värmdövägen utvecklas från en genomfartsled till levande stadsgatan.

Tidplan:

Projektet har flera beroenden både plan- och genomförandemässigt som inte går att slå fast ännu. Start-PM planeras tas fram under kvartal 1 2018. Där ska projektet redovisa en detaljerad tidplan baserad på etappvis utbyggnad och Värmdövägens framkomlighet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär att 31 miljoner kronor återstår av de beviljade medlen för projekt i tidigt skede avseende 2017. Återstående medel kommer inom kort föreslås tilldelas för att bland annat påbörja projektarbetet inom Järlahöjden. Det ärendet kommer dock komma Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott till handa i början av 2018.

Projektet Värmdövägen som ingår i detta ärende, är en förutsättning för genomförandet av Nacka Stad. Ombyggnaden av Värmdövägen kommer att ske i etapper. En fördröjning av projektet kan få både ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser för arbeten i angränsande projekt. Föreslaget beslut i övrigt omfattar i huvudsak byggherreprojekt. I dessa projekt finns en byggherre eller fastighetsägare som förutsätts bekosta sin andel av planerings- och utbyggnadskostnaden. Flera av dessa projekt omfattas delvis av kommunägd mark och därmed kan markintäkter bli aktuella.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. Förslaget till beslut innebär dock i sig inte några direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Christian Gerremo
tillförordnad exploateringschef Nacka stad

Kommunstyrelsen

Revisionsrapport nr 4/2017 – granskning av exploateringsprocessen

Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till kommunfullmäktiges revisorer över revisionsrapporten nr 4/2017 ”Granskning av exploateringsprocessen”, daterad 11 oktober 2017.

Kommunstyrelsen uppdrar till stadsledningskontoret att se över rutinerna för hur riskanalyserna ska redovisas och biläggas beslutsunderlag, för att i möjligaste mån säkerställa att en riskanalys kommer kommunens beslutande organ till del. Behovet av ytterligare rutiner eller förbättrade arbetssätt i denna del ska vävas in i det arbete som redan påbörjats inom exploateringsverksamheten.

Kommunstyrelsen uppdrar till stadsledningskontoret att säkerställa att en dokumenterad rutin för en effektiv hantering av kommunfullmäktiges revisorers rekommendationer finns och följs upp.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges revisorer har genom att titta på tre stadsbyggnadsprojekt granskat kommunens exploateringsprocess. Inom ramen för revisionen följdes även upp hur rekommendationer som lämnades 2014 hanterats av kommunen. Mot bakgrund av genomförd granskning lämnar revisorerna tre rekommendationer om 1) metodutvecklingsarbete för att säkerställa att beslut om exploateringsprojekt underbyggs med tillräckliga riskanalyser, 2) att erforderlig kvalitetssäkring av underlag sker och 3) att rekommendationer som lämnas revisorerna hanteras inom rimlig tid. Kommunstyrelsen rekommenderas att iaktta försiktighet med att ålägga byggherrar/fastighetsägare att bygga ut allmänna anläggningar till dess att upphandlingsrättsliga aspekter har utretts.

Kommunstyrelsen behandlar samtliga lämnade rekommendationer i föreslaget yttrande.



Ärendet

Kommunfullmäktiges revisorer har i revisionsskrivelse av den 11 oktober 2017 lämnat rekommendationer till kommunstyrelsen. Revisionsskrivelsen baserar sig på en granskningsrapport som EY AB (EY) på uppdrag av revisorerna utfört, ”Revisionsrapport nr 4/2017 – granskning av exploateringsprocessen”.

EY grundar sin rapport på en genomgång av tre stadsbyggnadsprojekt inom exploateringenhetens verksamhet. Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för de tre stadsbyggnadsprojekten.

Rekommendationerna i rapporten

EY har funnit att kommunens exploateringsprocess har vissa brister och har lämnat följande rekommendationer.

1. Säkerställ att tillräckligt omfattande riskanalyser genomförs, redovisas och biläggs övrigt underlag inför beslut om exploateringsprojekt.
2. Se över rutinerna för kvalitetssäkring av underlag inför beslut så att det finns tillräcklig kapacitet.
3. Vidta försiktighet rörande ansvar för allmänna anläggningar till dess att rättsläget utretts vad gäller att tillämpa lagen om offentlig upphandling, LOU.
4. Säkerställ att revisionens rekommendationer hanteras inom rimlig tid.

Tre av de fyra lämnade rekommendationerna handlar alltså om att kommunstyrelsen ska se till att metoder utvecklas inom exploateringsprocessen som förbättrar tjänstemännens arbete med beslutsunderlag inför genomförande av exploateringsprojekt samt tjänstemännens arbete med att hantera rekommendationer som lämnas efter en revision. Rekommendationen rörande utbyggnad av allmänna anläggningar och LOU är av mer juridisk natur.

Det föreslagna yttrandet

I det föreslagna yttrandet föreslås kommunstyrelsen hålla med om att rutinerna för hur riskanalyserna ska redovisas och biläggas beslutsunderlag behöver ses över, för att i möjligaste mån säkerställa att en riskanalys kommer kommunens beslutande organ till del. Behovet av ytterligare rutiner eller förbättrade arbetssätt i denna del ska vävas in i det arbete som redan påbörjats inom exploateringsverksamheten. Vidare föreslås kommunstyrelsen håller med om att det finns ett behov av att säkerställa att det finns en dokumenterad rutin för att ta tillvara på revisorernas rekommendationer och att den rutinen följs upp.

När det gäller rekommendationen att säkerställa att tillräckligt omfattande riskanalyser genomförs, redovisas och biläggs beslutsunderlag rörande exploateringsprojekt, föreslås kommunstyrelsen bland annat framhålla det arbete med riskanalyser som görs i den projektplan som ansvarig projektledare tar fram för varje stadsbyggnadsprojekt och att riskanalyser många gånger innehåller frågor som kan vara mindre lämpliga att offentliggöra.



I fråga om rekommendationen att kommunstyrelsen ska se över rutinerna för kvalitetssäkring av underlag inför beslut så att det finns tillräcklig kapacitet för kvalitetssäkring inom exploateringsverksamheten, föreslås kommunstyrelsen bland annat lyfta fram de rutiner och mallar som finns framtagna inom exploateringsenheter och som syftar till att kvalitetssäkra det arbete som bedrivs inom enheterna. Kommunstyrelsen föreslås vidare uttala att den inte ser ett behov av ett politiskt styrdokument om hur kvalitetssäkring ska gå till.

När det kommer till rekommendationen att kommunstyrelsen ska iaktta försiktighet med att ålägga byggherrar/fastighetsägare att bygga ut allmänna anläggningar till dess att upphandlingsrättsliga aspekter har utretts, vill tjänstemannaorganisationen lyfta fram följande. Stadsledningskontoret har gett juridik- och kansliheten i uppdrag att utreda om utbyggnad av allmänna anläggningar är upphandlingspliktigt. De slutsatser som hitintills kan dras av den pågående utredningen är vilka grundläggande förutsättningar som måste vara uppfyllda för att det ska finnas en upphandlingsplikt enligt upphandlingslagstiftningen. En sådan grundläggande förutsättning är att kommunen får en prestation mot betalning. Betalningen kan vara direkt eller indirekt och är oftast i reda pengar, men kan också utgöras av andra former av motprestationer. Detta följer av definitionerna av begreppet och den EU-rättspraxis som finns på området. Huruvida en motprestation föreligger från kommunens sida när en byggherre/fastighetsägare bygger ut allmänna anläggningar är dock svårbedömt i exploateringssammanhang och framförallt vad gäller utbyggnad av VA-anläggningar. Tjänstemannaorganisationen anser emellertid att rättsläget är oklart så tillvida att vägledande rättspraxis i frågan utifrån svenska förhållanden saknas. Mot denna bakgrund föreslås att kommunstyrelsen noterar den pågående utredningen inom juridik- och kansliheten samt i korthet ange att den preliminära bedömningen är att upphandlingslagstiftningen inte hindrar att exploaterörer bygger ut till exempel gata, väg och allmänna platser.

Slutligen, vad gäller rekommendationen att säkerställa att revisionens rekommendationer hanteras inom rimlig tid, vill tjänstemannaorganisationen lyfta fram följande. Idag finns en ökad och mer strukturerade samverkan mellan exploateringsenheter, controllerenheten, redovisningsenheten och juridik- och kansliheten. Denna samverkan bidrar till att möjliggöra och förbättra den gemensamma utvecklingen i verksamheterna samt till att förbättra hanteringen av revisorernas rekommendationer. Även den förstärkning av stödresurser, såsom ekonomer och jurister, som skett under senaste år inom exploateringsenheterna bidrar till detta. Utvecklingsarbete pågår även löpande inom exploateringsenheterna. Exempelvis kan nämnas att ett omfattande arbete genomförts för att utveckla och standardisera kalkyler inom exploateringsverksamheten. Internkontrollen stärks inför 2018 för att säkerställa att riktlinjer för fördelningen av utgifter mellan gata, VA och park efterlevs. Även rutinen för projektavslut har setts över ytterligare under året.

Dessutom vill tjänstemannaorganisationen poängtera att det av kommunstyrelsens yttrande av den 13 april 2015, § 119, följer att kommunstyrelsen inte fullt ut delar uppfatningen om



behovet av åtgärder till följd av samtliga lämnade rekommendationer som lämnats med anledning av ”Revisionsrapport 3/2014”. Tjänstemannaorganisationen vill också betona att åtgärder vidtagits utifrån lämnade rekommendationer och i dessa delar pågår utvecklingsarbetet kontinuerligt. Ett exempel är det arbete som gjorts i ärenden som rör exploateringsredovisning i samband med tertialbokslut, vad gäller vilken information som redovisas i dessa och hur informationen redovisas.

Mot denna bakgrund föreslås kommunstyrelsen i sitt yttrande lyfta fram den ökade och mer strukturerade samverkan som tjänstemannaorganisationen idag menar finns mellan angivna enheter och ge exempel på genomförda kvalitets- eller utvecklingsarbeten. Kommunstyrelsen föreslås även lämna vissa kommentarer rörande de lämnade rekommendationerna som grundar sig på ”Revisionsrapport 3/2014”.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med att utveckla arbetsätt i enlighet med rekommendationerna ryms inom ordinarie budget för exploateringsenheterna.

Konsekvenser för barn

Alla åtgärder som leder till en mer kvalitativ och effektivare verksamhet har positiva konsekvenser för barn i det att skatemedlen används på bästa sätt. Det kan dock inte sägas finnas några direkta konsekvenser för barn som kan redovisas i ärendet.

Bilagor

Förslag till yttrande

Revisionsskrivelse

Revisionsrapport

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör
Stadsledningskontoret

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringenheten Nacka

Christina Gerremo
Tf. exploateringschef
Exploateringenheten Nacka stad

Soheil Farhoudi
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten

Yttrande över revisionsrapport nr 4/2017 - granskning av exploateringsprocessen

Rekommendationen att säkerställa att tillräckligt omfattande riskanalyser genomförs, redovisas och biläggs beslutsunderlag rörande exploateringsprojekt

Kommunstyrelsen noterar att den revisionsrapport som kommunfullmäktiges revisorer grundar sin rekommendation på i denna del, inte behandlar det riskanalysarbete som projektledare inom exploateringsenheten gör i den projektplan som de ansvarar för att ta fram i varje stadsbyggnadsprojekt. Projektplanen är ett internt dokument. En riskanalys lyfter många gånger frågor där ett offentliggörande kan försvåra projektens framdrift. Exploateringsprocessen handlar mycket om en affär och därför bör vissa riskbedömningar inte vara kända för till exempel de parter som kommunen förhandlar med. Samtidigt är dessa aspekter viktiga för det interna arbetet med projektet, exempelvis för bedömningen av kommunikationsinsatser. Det interna riskarbetet har också förbättrats sedan 2014 och den granskning som revisorerna då gjorde. En genomgång av risker i stadsbyggnadsprojekt sker sedan 2014 på interna styrgruppmöten och särskilda risker arbetas in i underlag för tjänsteskrivelser.

Övergripande riskanalyser över stadsutvecklingen och som berör hela den kommunala ekonomin, befolkningsökningen, behovet av välfärdsfastigheter med mera genomförs av andra enheter och läggs fram för kommunstyrelsen. Även dessa är delar av arbetet med riskanalyser.

Med detta sagt anser kommunstyrelsen ändock att rutinerna för hur riskanalyserna redovisas och biläggs beslutsunderlag bör ses över, för att i möjligaste mån säkerställa att en riskanalys kommer kommunens beslutande organ till del. Behovet av ytterligare rutiner eller förbättrade arbetssätt i denna del ska vävas in i det arbete som redan påbörjats inom båda exploateringsenheterna. Exempelvis kan utvalda beslutsunderlag uppdateras med rubriker om risk samt en rutin för en standardmall tas fram. Kommunstyrelsen har i samband med beslutet om detta yttrande, gett stadsledningskontoret i uppdrag att säkerställa detta.



Rekommendationen att kommunstyrelsen ska se över rutinerna för kvalitetssäkring av underlag inför beslut så att det finns tillräcklig kapacitet

I Nacka kommun svarar enhetschefen för att det finns rutiner som kvalitetssäkrar enhetens uppdrag. Kommunstyrelsen noterar härvid att den revisionsrapport som kommunfullmäktiges revisorer grundar sin rekommendation på i denna del, inte tar upp de rutiner och mallar som finns framtagna på exploateringsenheten och som syftar till att kvalitetssäkra medarbetares arbete inom exploateringsprojekten. Exploateringsenheten arbetar med ständiga förbättringar i sin verksamhet genom att enhetens rutiner och mallar görs igenom vid minst två fasta tillfällen per år samt att ett stort antal förbättringsförslag hanteras per år i verksamheten. Kommunstyrelsen ser inte ett behov av ett politiskt antaget styrdokument för hur kvalitetssäkring ska gå till; verktygen för kvalitetssäkring inom exploateringsprojekten finns redan. Den genomförda omorganisationen med exempelvis delning av exploateringsenheten i två enheter, är i sig ett led i att förstärka kapaciteten på chefsnivå och skapa förutsättningar för att en bättre kvalitetskontroll hos enhetschef. En högre kapacitet möjliggör även arbete med förändrade och förbättrade arbetssätt.

Rekommendationen att kommunstyrelsen ska vidta försiktighet rörande ansvar för allmänna anläggningar till dess att rättsläget utretts vad gäller att tillämpa LOU

Frågan är på stadsledningskontorets uppdrag under utredning inom juridik- och kanslienheten. Kommunstyrelsen vill ändock redan nu lyfta den preliminära bedömningen att upphandlingslagstiftningen inte hindrar att exploatören bygger ut gata, väg och allmän plats.

Kommunstyrelsen återkommer i denna fråga när juridik- och kanslienhetens utredning är klar.

Rekommendationen att säkerställa att revisionens rekommendationer hanteras inom rimlig tid

Stadsledningskontoret har i underlaget för detta yttrande redovisat att det nu finns en ökad och mer strukturerade samverkan mellan exploateringsenheterna, controllerenheten, redovisningsenheten och juridik- och kanslienheten. Även den förstärkning av stödresurser, såsom ekonomer och jurister, som skett under senaste år inom exploateringsenheterna bidrar till denna samverkan. Exempelvis kan nämnas att ett omfattande arbete genomförts för att utveckla och standardisera kalkyler inom exploateringsverksamheten. Internkontrollen stärks inför 2018 för att säkerställa att riktlinjer för fördelningen av utgifter mellan gata, VA och park efterlevs. Även rutinen för projektavslut har setts över ytterligare under året.

Kommunstyrelsen vill med anledning av denna rekommendation också hänvisa till sitt yttrande av den 13 april 2015, § 119. Av detta framgår att kommunstyrelsen inte fullt ut



delar uppfattningen om behovet av åtgärder till följd av samtliga lämnade rekommendationer. Kommunstyrelsen vill också understryka att åtgärder vidtagits utifrån de lämnade rekommendationer och i dessa delar pågår utvecklingsarbetet kontinuerligt. Ett exempel är det arbete som gjorts i ärenden som rör exploateringsredovisning i samband med tertialbokslut, vad gäller vilken information som redovisas i dessa och hur informationen redovisas.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Nacka kommun

Revisorerna

Revisionsskrivelse

2017-10-25

Till: Kommunstyrelsen

För kännedom: Kommunfullmäktige

Granskning av exploateringsprocessen

EY har på uppdrag av oss revisorer granskat exploateringsprocessen. Revisionsfrågorna har bland annat varit:

- om underlaget för exploateringsprojekt innehåller riskanalyser och är underlaget tillräckligt kvalitetssäkrat inför beslut
- är tecknade avtal med entreprenörer som hanterar exploateringsprocessen tillräckligt tydliga när det gäller ansvar och uppföljning

Den övergripande bedömningen är att underlaget inför genomförande av exploateringsprojekt brister, eftersom det inte innehåller tydliga och utförliga riskanalyser som förutsätts i kommunens projektmodell. Riskerna i de granskade projekten redovisas alltför summariskt, både i start-pm och projektplan. Såväl i projektmodellen som i övriga styrdokument saknas tydliga angivelser av hur underlag skall kvalitetssäkras inför beslut.

I de granskade exploateringsavtalet framgår att exploateren ansvarar för genomförande av allmänna anläggningar. Det osäkra rättsläget gör det oklart om det rör sig om avvikelse från LOU eller inte. Därför anser vi det viktigt att förhålla sig försiktig till hur ansvaret för allmänna anläggningar fördelas.

Hösten 2014 granskade vi exploateringsprocessen (Revisionsrapport 3/2014). I den nu aktuella granskningen har vi också undersökt om 2014 års rekommendationer har hörsammats och lett till förändring. Vi konstaterar att verksamheten inte i någon större utsträckning vidtagit åtgärder som revisorerna rekommenderade vid det tillfället. Enligt uppgift pågår under 2017 arbete med att åtgärda flertalet brister revisionen identifierade 2014. Vi ser det som anmärkningsvärt att kommunen inte förrän nu börjat åtgärda de brister revisionen identifierade för tre år sedan.

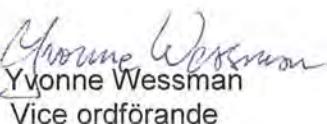
Granskningen ger oss anledning att lämna följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Säkerställ att tillräckligt omfattande riskanalyser genomförs, redovisas och biläggs övrigt underlag inför beslut om exploateringsprojekt.
- Se över rutinerna för kvalitetssäkring av underlag inför beslut så att det finns tillräcklig kapacitet.
- Vidta försiktighet rörande ansvar för allmänna anläggningar till dess att rättsläget utretts vad gäller att tillämpa LOU.
- Säkerställ att revisionens rekommendationer hanteras inom rimlig tid.

Vi önskar kommunstyrelsens svar på rekommendationerna ovan senast 2018-01-25.

För revisorerna i Nacka kommun

Lars Berglund
Ordförande


Yvonne Wessman
Vice ordförande

Bilaga: Revisionsrapport 4/2017 Granskning av exploateringsprocessen

Granskning av exploateringsprocessen

Nacka kommun



Innehåll

Sammanfattning och rekommendationer	2
1 Inledning	3
1.1 Bakgrund.....	3
1.2 Syfte.....	3
1.3 Revisionsfrågor	3
1.4 Ansvarig nämnd	4
1.5 Metod	4
1.6 Revisionskriterier.....	4
1.6.1 Plan- och bygglagen.....	4
1.6.2 Lagen om offentlig upphandling	5
1.6.3 Kommunens styrdokument för exploateringsprojekt	6
1.7 Projektmodell för stadsbyggnadsprojekt	7
2 Granskning av avtal och tillhörande underlag	8
2.1 Tydlighet i avtal	8
2.1.1 Uppföljning av avtal.....	8
2.2 Kravställning.....	9
2.3 Överlätelse.....	11
2.4 Riskanalyser.....	12
2.5 Exploateringsavtal och LOU	14
2.6 Kvalitetssäkring av underlag.....	15
3 Svar på revisionsfrågorna och bedömning.....	16
3.1 Avslutande bedömning	17
4 Uppföljning av tidigare rekommendationer.....	18
4.1 Bedömning	20
5 Källförteckning.....	21

Sammanfattning och rekommendationer

EY har på uppdrag av revisorerna i Nacka kommun granskat exploateringsprocessen, med syfte att bedöma om underlaget inför genomförandet av exploateringsprojekt innehåller riskanalyser samt är tillräckligt kvalitetssäkrat inför beslut. Vidare har granskningen syftat till att bedöma huruvida tecknade avtal med entreprenörer som hanterar exploateringsprocessen är tydliga med avseende på ansvar och uppföljning.

Vår övergripande bedömning är att underlaget inför genomförande av exploateringsprojekt brister i den utsträckningen att det inte innehåller tydliga och utförliga riskanalyser i enlighet med kommunens projektmodell. Enligt projektmodellen ska projektplanen innehålla en "mer utförlig riskanalys". Vidare ska de initialt identifierade riskerna med projektet lyftas redan i start-pm. Vår bedömning är att riskerna i de granskade projekten redovisas alltför summariskt, i såväl start-pm som i projektplan.

Rörande kvalitetssäkring saknas i projektmodellen och i övriga styrdokument tydliga angivelser kring hur underlag ska kvalitetssäkras inför beslut.

Vi bedömer exploateringsavtalet som tydliga och avtalet tillsammans med relevant underlag tydliggör hur projekten ska genomföras. Under pågående projekt genomförs återkommande uppföljningar och avstämningar med ansvarig exploater. Vidare har kommunen tjänstemän på plats "on site" där uppföljningar och kontroller genomförs löpande.

I de granskade exploateringsavtalet framgår att exploateren ansvarar för genomförande av allmänna anläggningar. Det osäkra rättsläget gör att det är oklart huruvida det rör sig om avvikelse från LOU. Till följd av osäkerheten anser vi det vara av vikt att förhålla sig försiktig rörande hur ansvaret för allmänna anläggningar fördelas.

Hösten 2014 genomförde EY på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna en granskning av exploateringsprocessen (revisionsrapport 3/2014). Rapporten renderade i ett antal rekommendationer. Inom ramen för föreliggande granskning har avstämning gjorts huruvida 2014 års rekommendationer har hörsammats och lett till förändring. Vår bedömning är att verksamheten inte i någon större utsträckning vidtagit åtgärder till följd av de rekommendationer som revisionen lämnade 2014. Enligt uppgift pågår under 2017 arbete med att åtgärda flertalet av de brister revisionen identifierat. Vi bedömer det vara ammärkningsvärt att kommunen inte förrän nu vidtar åtgärder till följd av de brister som revisionen identifierat för tre år sedan.

Utifrån vad som framkommit i granskningen lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- ▶ Säkerställ att tillräckligt omfattande riskanalyser genomförs, redovisas och biläggs övrigt underlag inför beslut
- ▶ Se över rutinerna för kvalitetssäkring av underlag inför beslut
- ▶ Vidta försiktighet rörande ansvar för allmänna anläggningar, till dess att rättsläget fullständigt utretts
- ▶ Säkerställ att revisionens rekommendationer hanteras inom rimlig tid

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Nacka kommun växer snabbt. Med anledning av detta bedrivs i kommunen ett omfattande exploateringsarbete som innehåller en stor del komplexa frågor som behöver hanteras för att säkerställa en ändamålsenlig och effektiv process. För kommunen är det därför väsentligt att det finns tydliga och säkra processer för hur exploateringsarbetet bedrivs samt att tydliga avtal med entreprenörer tas fram och följs upp.

1.2 Syfte

Syftet med granskningen har varit att bedöma om underlaget inför genomförandet av exploateringsprojekt innehåller riskanalyser samt är tillräckligt kvalitetssäkrat inför beslut. Vidare syftar granskningen till att bedöma huruvida tecknade avtal med entreprenörer som hanterar exploateringsprocessen är tydliga med avseende på ansvar och uppföljning.

1.3 Revisionsfrågor

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Är exploateringsavtal skrivna på ett tydligt sätt så att det praktiskt går att följa upp att ställda krav verkligen genomförs?
 - Sker en sådan dokumenterad uppföljning?
- ▶ Är kraven på externa utförare tydliga i avtal, både ekonomiskt och avseende vad som ska göras?
 - Finns i avtal tydligt angivet vilka åtgärder kommunen kan vidta om entreprenör inte genomför arbete enligt avtal?
- ▶ Regleras om och under vilka förutsättningar motparten kan överläta bolag/åtaganden enligt avtal?
- ▶ Görs riskanalyser som en del i beslutsunderlagen för exploateringar?
- ▶ Finns krav som kan vara i strid med LOU (förtäckt upphandling)?
- ▶ Finns en tillräcklig kvalitetssäkring av planarbetet på politisk nivå utifrån den kraftigt ökade arbetsbelastningen?

Inom ramen för granskningen har också en uppföljning gjorts av de rekommendationer som lämnades i samband med granskning av exploateringsprocessen, revisionsrapport 3/2014.

Följande rekommendationer lämnades och följs upp i föreliggande rapport:

- Övergripande riktlinjer för exploateringsredovisning bör beslutas på politisk nivå.
- Den interna kontrollen bör utvecklas genom att krav på dokumenterade kontroller införs för väsentliga kontrollmoment. Detta kan ske i exploateringenhetens internkontrollplan.
- Inom ramen för den interna kontrollen bör uppföljning ske att riktlinjer för fördelningen av utgifter mellan gata, VA och park efterlevs.
- Ekonomiska kalkyler för beslut i nämnd/styrelse bör utvecklas för att underlätta avvikelseanalyser och skapa bättre beslutsunderlag.

- I den ekonomiska återrapportering som sker i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen bör ingå uppgifter om när ett enskilt projekt startade, beräknades bli avslutat samt vilka avvikelser som förekommit i förhållande till ursprunglig plan inklusive budget.
- Framtida bedömda underhållskostnader bör framgå i såväl ursprunglig kalkyl som uppdaterade bedömningar som rapporteras till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

1.4 Ansvarig nämnd

Granskningen begränsas till att omfatta kommunstyrelsens exploateringsverksamhet.

1.5 Metod

Granskningen har genomförts genom granskning av ett antal tecknade exploateringsavtal samt genom granskning av beslutsunderlag och intervjuer med chef samt medarbetare vid exploateringsenheten. Samtliga dokument som granskats listas i källförteckningen. Intervjuer har genomförts med följande funktioner:

- Exploateringschef
- Projektledare stadsbyggnadsprojekt
- Projektledare stadsbyggnadsprojekt
- Kommunjurist

Samtliga intervupersoner har beretts möjlighet att faktagranska rapporten.

1.6 Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses bedömningsgrunder som används i granskningen för analyser, slutsatser och bedöningar. Revisionskriterierna kan hämtas från lagar och förarbeten eller interna regelverk, policyer och fullmäktigebeslut. Kriterier kan också ha sin grund i jämförbar praxis eller erkänd teoribildning.

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ Plan- och bygglagen (2010:900)
- ▶ Lagen om offentlig upphandling (2016:1145)
- ▶ Kommunens regelverk för exploateringsprojekt

För granskningen relevanta delar av revisionskriterierna beskrivs nedan.

1.6.1 Plan- och bygglagen

Exploateringsavtalets innehåll regleras i plan- och bygglagen, 6 kap. 39-42 §§.

Lagstiftningen stipulerar att om kommunen avser att ingå exploateringsavtal ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

- fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
- medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
- andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal

Lagstiftningen fastslår att ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggningar av gator, vägar och andra

allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

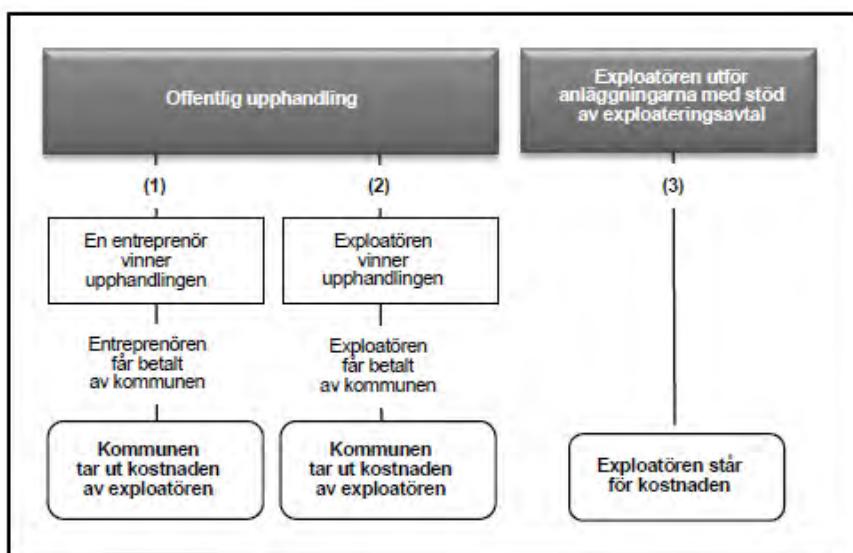
Angående medfinansieringsersättning får ett exploateringsavtal omfatta detta under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

1.6.2 Lagen om offentlig upphandling

Tidigare praxis har varit att arbeten som avser uppförande av gemensamma anläggningar bör upphandlas i konkurrens då värdet på dessa arbeten överstiger angivna tröskelvärden. Detta bör göras för att inte riskera att agera i strid mot lagen om offentlig upphandling. Rättsläget har dock under ganska lång tid ansetts vara oklart.

En statlig utredning (SOU 2015:109) har i betänkande kommit fram till slutsatsen att LOU inte förhindrar att kommunen utan föregående upphandling, i ett exploateringsavtal, ger exploatören i uppdrag att utföra de allmänna platserna. Utredningen lämnar dock rekommendationen att det bör utarbetas förtydligande vägledningar beträffande LOU:s tillämpning i olika situationer där exploateringsavtal används.

Detta betyder att när kommunen är huvudman för allmänna platser i en detaljplan, får kommunen besluta att exploatören ska betala kostnaderna för att anlägga de allmänna platserna. Detta betyder att exploatören är skyldig att svara för de kostnader som uppstår för allmänna platser. För kommunen och byggherren saknas det ekonomisk betydelse om LOU tillämpas eller inte, eftersom exploatören ska stå för kostnaderna oavsett vilket tillvägagångssätt som används. Utredningen illustrerar detta med bilden nedan:



Trots detta bör försiktighet råda vid utformning av exploateringsavtal så att inte avsteg från LOU görs, då rättsläget fortsatt anses vara oklart. Regeringen har givit Boverket i uppdrag att utreda frågan vidare, som en del i en översyn av plan- och bygglagen. Boverket ska redovisa uppdraget till regeringen 31 oktober 2017.

1.6.3 Kommunens styrdokument för exploateringsprojekt

2016 antog fullmäktige "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal". Häri anges grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla kommunen som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som kommunen inte äger. Exploateringsavtal tecknas mellan en exploater och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Benämningen exploater används för byggherre eller fastighetsägare.

I riktlinjerna anges att i exploateringsavtalet ska kommunens och exploaterrens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av detaljplanen regleras. Processen att ingå exploateringsavtal ska ske parallellt med detaljplanearbetet. Exploateringsavtalet ska ingå i nära anslutning till detaljplanens antagande, och ska beslutas av fullmäktige.

I riktlinjerna bemyndigar fullmäktige kommunstyrelsen att besluta vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal samt generella bestämmelser i syfte att säkerställa exploateringsavtalens rätta fullgörande över tid.

Kommunens exploateringsenhet har tagit fram en vägledning för exploateringsavtal. Vägledningen togs i januari 2017. Syftet med vägledningen är att den ska fungera som ett stöd för exploateringsingenjörer, administrativ koordinator och projektledare i samband med projektgenomförandet. Exploateringsavtal ska ingå när det krävs för att säkerställa genomförandet av detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I stadsbyggnadsprojekt ska utgångspunkten alltid vara att ett exploateringsavtal ska skrivas. Normalt tar det cirka ett år att förhandla fram ett exploateringsavtal. Arbetet med detta bör inledas innan detaljplanen ställs ut för samråd.

Enligt vägledningen ska exploateringsavtalet stämmas av med exploateringschefen under hand. Vid tveksamheter kring avtalet ska avstämning göras med kommunjurist. Fullmäktige beslutar exploateringsavtalet efter att det antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Innan ärendet lämnas till KSSU ska exploateren skriva under avtalet, och därigenom binda sig till innehållet.

Under detaljplanearbetet bestäms vad som ska ingå i exploateringsavtalet. Bland annat ska de gemensamma målen med exploateringen samt ansvarsfördelningen av kostnader regleras. Vidare regleras även hur allmänna anläggningar och annan nödvändig infrastruktur ska finansieras och vem av parterna som ska ansvara för utbyggnaden.

Verksamheten har tagit fram en mall med exempelskrivningar för exploateringsavtal. Mallen togs fram i samband med att vägledningen togs fram. Det konstateras dock att det är viktigt att avtalet anpassas i varje enskilt fall utifrån gällande lagstiftning och den aktuella exploateringens förutsättningar. I vägledningen görs under 14 olika rubriker en genomgång av de olika delarna i ett exploateringsavtal. Dessa är: allmänna bestämmelser, fördelning av finansieringsansvar, marköverlåtelser, utformning av allmänna anläggningar, utbyggnad av allmänna anläggningar och lagen om offentlig upphandling, utbyggnad av VA-infrastruktur, uppförande av ny byggnad för välfärdsändamål och lagen om offentlig upphandling, finansiering av social infrastruktur, säkerhet i exploateringsavtal, viten i exploateringsavtal, överlåtelse av exploateringsavtalet, anläggningar på kvartersmark, utbyggnadsordning och

tidplan samt övriga frågor. Delar av vad som framgår i styrdokumenten under rubrikerna ovan framgår senare i rapporten.

1.7 Projektmodell för stadsbyggnadsprojekt

Kommunen har en projektmodell för stadsbyggnadsprojekt. Syftet med modellen är att skapa en tydlig styrning och bra förutsättningar för prioritering och planering av resurser. Den senaste versionen beslutades på tjänstemannanivå 2016-02-16. Projektens olika faser och vilka beslutspunkter som finns beskrivs.

Ett stadsbyggnadsprojekt definieras som ett avgränsat uppdrag med tydliga och identifierade krav avseende tid, kostnad och resultat. Det finns en uppdragsgivare som ger direktiv avseende projektets syfte och mål, tids- och kostnadsramar, finansiering med mera, och det är upp till uppdragsgivaren som resultatet/produkten levereras. För att uppnå det begärda resultatet måste projektet förberedas och planeras i fråga om tid, omfattning, resurser, budget, risker, delmål, beslutspunkter med mera. Detta ska beskrivas i en projektplan.

Mindre detaljplaner, så kallade frimärksplaner, som startas och beslutas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden hanteras inte inom ramen för projektmodellen utan betraktas som ett ärende i linje på planenheten.

Projektmodellen anger också de mest väsentliga dokument som ska utgöra grunden för projektstyrningen, och som utgör underlag för de beslut som fattas av uppdragsgivare respektive styrgrupp samt beskriver projektets förutsättningar och ramar. Nedan följer en kort beskrivning över vilka dokument dessa är. Inom ramen för granskningen, och för att kunna besvara revisionsfrågorna, har granskning gjorts av väsentliga dokument utöver exploateringsavtal.

- Projektdirektiv – dokument som tydliggör uppdraget utifrån uppdragsgivarens och portföljägarens krav och önskemål. Det undertecknade projektdirektiven utgör beslutet för att låta projektledare ta fram start-PM och projektplan.
- Start-PM – utgör underlag för politiskt beslut att påbörja projektet. Start-PM ska redovisa projektets syfte och mål, samt beskriva både volymmässiga och plattspecifika förutsättningar. Övrig information som ska framgå är kostnadsposter, intäkter, översiktig tidplan samt enklare riskanalys. Innehållet i start-PM ska stämmas av med byggherre. Start-PM ska beslutas av stadsutvecklingsutskottet.
- Projektplan – internt verktyg för tids- och resursplanering, bemanning och projektstyrning. Projektplanen ska redovisa hur projektet ska bedrivas, vilka delprojekt som ingår, vilka roller som behövs och hur de bemannas. Planen ska också innehålla en riskanalys och en kommunikationsplan. Underlaget till projektplanen utgörs av projektdirektiv, start-PM samt eventuella ytterligare direktiv från styrgruppen. Projektplanens innehåll ska stämmas av med byggherre.
- Utbyggnads-PM – underlag för politiskt beslut att fortsätta projektet efter planprocessen, avvakta eller avbryta projektet. Innehållet i PM ska stämmas av med byggherre, särskilt de delar som rör åtgärder, konsekvenser för fastighetsägare och boende, kostnader, tidplan samt riskanalys. Utbyggnads-PM beslutas av stadsutvecklingsutskottet. Ett beslutat utbyggnads-PM utgör ramen för projektets innehåll, mål och resultat.
- Slutrapport – utgör redovisning av hela projektet, uppföljning, resultat, ekonomiskt utfall med mera. Projektet behöver vara helt avslutat och driftöverlämnande ska ha gjorts innan slutrapporten kan antas. Beslut om slutrapport fattas av kommunstyrelsen.

Mallar och rutiner för vad de olika dokumenten ska innehålla och hur de tas fram finns. För dessa mallar och rutiner ansvarar i huvudsak exploateringsenheten.

2 Granskning av avtal och tillhörande underlag

Inom ramen för granskningen har tre exploateringsavtal granskats med tillhörande bilagor samt handlingar som föregått framtagandet av exploateringsavtal och exploatering, såsom projektplan, start-pm och utbyggnads-pm. De tre granskade avtalen är:

- Nacka strand – Norra branten (ombyggnad av kontor till bostäder)
- Sicklaön 40:12 och 83:22 (ombyggnad av entré samt fastighetsreglering)
- Tollareängen i Boo (byggande av 91 bostäder och en förskola)

Granskningen har gjorts med avstamp i de för granskningen relevanta revisionsfrågorna.

2.1 Tydlighet i avtal

De tre granskade avtalen innehåller inga särskilda avsnitt där det tydligt anges vilka särskilda krav som ställs på exploatören. Inte heller är avtalen formulerade med rubriker där krav framgår. Ställda krav återfinns löpande genom hela avtalet, i såväl löpande text som ibland i tabeller och bilder, samt i bilagda handlingar såsom detaljplaner, gestaltningsprogram och miljöbeskrivningar. Det tas inte fram några mallar för uppföljning utifrån respektive avtal.

Från kommunens sida är det normalt att det är samma projektledare från början till projektet är avslutat och slutbesiktning gjorts. Från exploatörens sida är det vanligt att projektledaren byts ut i samband med att projektet går över från planeringsstadiet till genomförandeskedet. Om personella resurser byts ut måste en ny genomgång av avtalet göras för att samtliga ska vara införstådda i alla regler och krav rörande vad som gäller och så att inga otydligheter finns. Normalt kallas kommunens projektledare till dessa möten.

2.1.1 Uppföljning av avtal

Uppföljning görs genom återkommande avstämningsmöten med exploatören.

Uppföljningsmöten dokumenteras som regel i form av minnesanteckningar där det även framgår vem som ansvarar för att hantera frågan vidare. Granskningar genomförs också på plats, vilket resulterar i granskningsrapporter med särskilda punkter för uppföljning.

Projektledaren ansvarar för att följa upp avtalet. Enligt intervupersonerna är det förhållandevis enkelt att följa upp avtalet. Kommunen har också kontrollanter som på plats genomför besiktningar och kontroller samt avstämning av och mot ritningar för att säkerställa att exploateringen genomförs enligt avtal och utifrån vad som överenskommits. Enligt intervupersonerna är kommunens projektledare ute på plats där exploateringsprojekten genomförs, dock konstateras att projektledarna skulle behöva vara "on site" mer än vad de i dagsläget är. Detta uppges vara en resursfråga. Uppföljningsmöten genomförs minst varannan månad. Kortare avstämningsmöten genomförs mer regelbundet så fort något behöver stämmas av.

I samband med slutbesiktning deltar tjänstemän även från andra berörda förvaltningar.

Intervjuade tjänstepersoner uppger dock att avtalet inte alltid följs av exploaterarna. Förutom projektledaren kan det även vara andra som identifierar att avsteg från avtal har gjorts, t.ex. parkingenjör eller medarbetare på miljöenheten. I maj 2017 hade kommunen cirka 80 pågående juridiska tvister till följd av avtalsbrott. Det rör sig bland annat om att träd tagits ned som inte har varit tillåtet, gestaltningsfrågor, byggande av bostadsrätter istället för som

överenskommet hyresrätter. Vidare finns pågående tvister om att kommunal mark har utnyttjas som inte varit tillåtet enligt avtal samt att otillåtna utsläpp av dagvatten har gjorts.

2.2 Kravställning

I vägledningen för exploateringsavtal anges hur viten ska hanteras. Det fastslås att skadestånd kan vara besvärligt att beräkna och bevisa, och därför avtalas istället oftast om viten. Vite är ett förutbestämt skadestånd oavsett vållande. Syftet med vite är att skapa incitament att inte bryta mot vad som avtalats, till exempel vad gäller tider för genomförande eller kvalitet. Genom vitet behöver inte kommunen bevisa skada eller skadans storlek, bara att ett avtalsbrott har skett. Om den skada som kommunen lider till följd av avtalsbrott överstiger det avtalade vitet kan kommunen ha rätt till skadestånd för mellanskilnaden. Avtalet ska därför alltid, enligt vägledningen, innehålla en bestämmelse om att kommunen förbehåller sig rätten att utkräva skadestånd om skadan skulle överstiga det avtalade vitet. Det anges dock att det kan vara en omständlig process att utkräva skadestånd och skadan kan vara svår att bevisa och uppskatta. Därför är det viktigt att vitet inte sätts för lågt då motparten kan tycka att det är värt att bryta mot avtalet och betala vitet istället för att följa avtalet. I exploateringsavtal bör viten främst kopplas till bestämmelser:

- som syftar till att skydda kommunen mot tredjepart. T.ex. att motparten vid försäljning ska ta med vissa bestämmelser i överlätelseavtalet eftersom samtycke inte behöver inhämtas från kommunen vid överlätelse
- där skadan kan vara svår att uppskatta eller visa, t.ex. rörande kvalitet eller gestaltning
- som i övrigt är särskilt angelägna för kommunen såsom viss utbyggnad eller uppförande om bullerplank, stängsel eller vegetation

I vägledningen anges också att kommunen ska kräva säkerhet från exploatören. Säkerheten syftar till att undvika att kommunen ska tvingas täcka upp för de kostnader som exploatören inte har erlagt. Om inga säkerheter ställs blir kommunen ersättningsskyldig om exploatören inte fullgör sina åtaganden. Säkerheten ska dock inte skrivas in i exploateringsavtalet på grund av att avtal ofta överläts vilket medför att säkerheten behöver bytas ut. För att undvika att ändringar behöver göras i avtalet är det bättre att göra en allmän skrivning i avtalet om att exploatören ska ställa fullgod säkerhet som kommunen ska godkänna.

Nacka strand, norra branten

Av avtalet framgår krav som ställs, såväl på exploatören som på kommunen. Det ges omfattande tekniska beskrivningar av hur byggnationer ska göras och utformas, inklusive gator, belysningar, träd, parker med mera. Vidare ställs tydliga miljökrav såsom krav på sanering av mark. Föreslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar återfinnes i bilaga. Det anges också att exploatören ska bidra med finansiering till bygget av tunnelbana. Modellen för hur ersättningens storlek ska beräknas bifogas avtalet.

Det framgår i viss utsträckning vad exploatören inte får göra. Det anges vidare att exploatören ska ersätta kommunen för kostnader rörande allmänna anläggningar förutom VA. Flera servitutsavtal finns med i underlaget. Det tydliggörs vilken prioriteringsordning som gäller om motstridiga uppgifter finns i de olika dokumenten, dvs att exploateringsavtalet står över planbeskrivningen och teknisk handbok. Det tydliggörs vidare vad som gäller rörande kontroller, besiktning och garanti.

Eventuella tvister ska avgöras av domstol på kommunens hemort. Vitesbelopp fastslås rörande skador på vegetation, om exploatören inte vid fastighetsöverlätelse bilägger särskild skrivning i avtal som säkerställer att ny ägare binds till samtliga förpliktelser enligt avtalet samt om inte exploatören färdigställer och överlämnar snabbanehiss inom fem år efter att

avtalet vunnit laga kraft. I skattereservation anges att entreprenören ska betala vite motsvarande 25.000:- per anställd och månad om inte korrekt redovisning görs av löner, arbetsgivaravgifter med mera till Skatteverket.

Det saknas skrivningar om vite eller om andra åtgärder kan vidtas om tidplanen inte hålls.

Det fastslås att om inte exploateröre erlägger ersättningar och viten enligt avtalet i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med 8 procentenheter överstiger riksbankens gällande referensränta.

Säkerhet ställs i form av moderbolagsgaranti, som framgår av bilaga.

Sicklaön 40:12 och 83:22

Av avtalet framgår vilka krav som ställs på exploateröre, såsom att exploateröre ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs. Vidare fastslås att exploateröre ska ersätta kommunen för kommunens åtaganden enligt avtalet, vilket innefattar ersättning för kommunens kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning och kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

För detaljer kring hur exploateringen ska utformas hänvisas till teknisk handbok. Det anges dock att exploateröre och kommunen kontinuerligt ska samråda med varandra för att samordna samtliga delar av exploateringen.

Det anges hur prioriteringsordningen ser ut mellan olika dokument. I första hand gäller information som ges i exploateringsavtalet.

Av avtalet framgår att dröjsmålsränta kan utdömas om exploateröre inte erlägger ersättningar och viten i enlighet med avtal. Brister exploateröre i fullgörandet av avtalet har kommunen rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet. Kommunen har också rätt att häva avtalet om exploateröre på ett väsentligt sätt bryter mot avtalets bestämmelser eller mot de krav och förutsättningar som följer med avtalet samt inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftligt påpekande från kommunen.

Det finns inga skrivningar i avtalet rörande viten.

I avtalet anges att säkerhet ska ställas i form av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet.

Tollareängen i Boo

Av avtalet framgår att exploateröre ska stå för alla kostnader rörande marköverlåtelse, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande, förrättningskostnader för anläggningsåtgärden att inrätta gemensamhetsanläggning enligt bilaga, samt 80 % av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning. Kommunen åtar sig att bekosta 20 procent av förrättningskostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning.

I den detaljplan och det gestaltningsprogram som bifogas avtalet framgår detaljer för hur exploateringen ska genomföras.

Exploateröre ska bekosta eventuella arkeologiska utredningar samt marksanering. Det framgår tydliga krav för gator, belysning med mera. I skattereservation anges att entreprenören ska betala vite motsvarande 25.000:- per anställd och månad om inte korrekt

redovisning görs av löner, arbetsgivaravgifter med mera till Skatteverket. Vitesbelopp anges som ska erläggas vid skador på vegetation.

Det anges inga viden eller andra bestämmelser kring vad som sker om tidplanen inte följs.

I avtalet anges att exploaterören senast vid undertecknande av avtalet ska lämna säkerhet om totalt 5 mnkr till kommunen i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

2.3 Överlåtelse

I vägledningen för exploateringsavtal fastslås att exploateringsavtal kan överlätas på ny part. Därför är det viktigt att kommunen försäkrar sig om att i avtalet ha med en skrivning om att avtalet endast får överlätas med kommunens skriftliga samtycke. Syftet är att skydda kommunen från överlåtelser till exploaterörer som kommunen inte anser vara lämpliga att genomföra exploateringen.

Det händer att fastigheter som omfattas av exploateringsavtalet överläts till nya ägare som inte är del i exploateringsavtalet. Kommunen kan inte motsätta sig eller uppställa villkor för en sådan överlåtelse. För att försäkra sig om att nya fastighetsägare också följer avtalet bör kommunen ta in en skrivning i avtalet om att vid överlåtelse av fastighet som omfattas av avtalet överläta samtliga rättigheter och skyldigheter kopplade till den eller de fastigheter som överläts enligt avtalet på den nya ägaren. Vägledningen anger också att för att detta ska få genomslagskraft bör kommunen koppla ett kraftigt vite till bestämmelsen.

Exploaterören kan under pågående exploatering överläta bolaget till nya exploaterörer eller till bostadsrättsföreningar. För att kommunen ska ha kontroll över vem som är motpart i avtalet bör avtalet innehålla en skrivning om att kommunen skriftligt ska godkänna ägarförändringar i exploaterörens bolag eller hos bolagets moderbolag. Kommunen kan ställa krav på ny eller ökad säkerhet för att godkännande om överlåtelse av bolag ska ges.

Nacka strand, norra branten

Av avtalet framgår att överlåtelse av fastighet får ske om den nya ägaren tar över alla förpliktelser som avtalet medför. En särskild text som ska lyftas in i avtalet med eventuell ny fastighetsägare biläggs avtalet. Om detta inte följs kan vite utdömas.

Överlåtelse av hela avtalet får göras efter kommunstyrelsens skriftliga medgivande.

Det finns inga skrivningar om överlåtelse av bolag och hur detta ska hanteras.

Sicklaön 40:12 och 83:22

Av avtalet framgår att exploaterören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till området eller fastighet som avstyckats från området, tillse att ny ägare overtar samtliga förpliktelser avseende området eller fastighet som avstyckats. Detta ska även tillämpas vid överlåtelse av bolag.

Överlåtelse av avtalet får endast göras efter kommunens skriftliga medgivande.

Tollareängen i Boo

Av avtalet framgår att exploaterören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet tillse att ny ägare overtar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet. I respektive avtal angående överlåtelse ska särskild text lyftas in.

Texten biläggs avtalet. Texten innehåller bestämmelser kring att ny ägare tar över alla förpliktelser i enlighet med exploateringsavtalet.

Överlätelse av avtalet får endast göras efter kommunens skriftliga medgivande.

Det finns inga skrivningar om överlätelse av bolag och hur detta ska hanteras.

2.4 Riskanalyser

I exploateringsavtalet finns inga riskanalyser. Däremot ska det enligt kommunens projektmodell finnas riskanalyser i såväl start-PM, projektplan som utbyggnads-PM. Det finns dock ingen särskild mall för hur riskanalyser ska göras, utan uppges variera beroende på vilken typ av projekt det handlar om.

I mallen för start-PM finns rubriken *Risker*. I detta avsnitt ska enligt mallen de eventuella tydliga projektriskerna beskrivas. I beskrivningen av analys av risker med avseende på tid, ekonomi och kommunikation ges kortfattad information att risker även lyfts i samband med att syfte, mål och behov med projektet tas fram och preciseras. Det konstateras att vissa risker behöver hanteras tidigt. Exempel på sådana risker är opinion eller att projektet är beroende av andra projekt och beslut. Den typen av risker ska lyftas i start-PM. Övriga risker anges kunna hanteras i det faktiska arbetet framöver, samt genom en mer utförlig riskanalys i projektplanen.

I rutinen för framtagande av projektplan anges att det är viktigt att i projektplanen ta upp frågor som kan bli kontroversiella eller där projektledaren vill ha tidig styrning i projektet. Vi gör tolkningen att denna skrivning gör gällande att frågor av riskkaraktär ska tas upp i projektplanen. I mallen för projektplan finns en rubrik med namnet *Riskanalys*. Det anges inte vad riskanalysen ska innehålla eller hur den ska tas fram. Vidare anges att riskanalys ska ligga som bilaga till projektplanen.

I mallen för utbyggnads-PM finns avsnittet *Problem och möjligheter*. Här ska en redovisning av konsekvenser för fastighetsägare och boende göras samt en analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.

Nacka strand, norra branten

I start-PM anges initialt att detaljplanen, efter en preliminär behovsbedömning, inte bedöms innehåra en betydande miljöpåverkan. Vidare anges att området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård och att projektet kan komma att påverka riksintresset samt att frågan därför behöver bevakas under hela processen. Vidare konstateras att strandskyddet är upphävt sedan tidigare men att frågan om hur strandskyddets syften ska säkerställas vid ny planläggning behöver bevakas under hela processen.

Några särskilda skrivningar eller något särskilt avsnitt i start-PM som rör risker finns inte.

I projektplanen anges att en övergripande riskanalys finns. Under rubriken *Riskanalys* finns en mindre riskanalys, i form av en tabell där två risker lyfts fram som tilldelas värden utifrån sannolikhet och konsekvens. De två risker som lyfts är:

- Med en pressad tidplan finns risk för att kvaliteten i utredningar och underlag blir lidande.
- Projektet har en mycket pressad tidplan och risk finns att exploateren inte hinner ta fram de utredningar som krävs för att gå vidare med detaljplanen till granskning samt att få fram ett exploateringsavtal i tid.

För båda riskerna lyfts även vilka åtgärder som ska vidtas. Det rör att prioritering av kvalitet ska göras framför tidplan samt att konsekvenserna ska tydliggöras för exploateren av att utredningarna inte är framme i tid.

Inga ytterligare skrivningar finns rörande projektets risker. Inte heller finns någon riskanalys i bilaga till projektplanen.

I det exploateringsavtal som ingåtts med exploateren finns inga skrivningar om eventuella risker med projektet.

Något utbyggnads-PM för projekt Nacka strand, norra branten finns inte då projektet ännu inte har kommit så långt.

Sicklaön 40:12 och 83:22

Såväl start-PM som projektplan saknas för projektet Sicklaön 40:12 och 83:22. Detta beror enligt uppgift på att projektet inte definieras som ett stadsbyggnadsprojekt. Anledningen till detta är bland annat att förslaget till detaljplan bedömdes sakna intresse för allmänheten, vilket beror på att projektet inte omfattar allmänna anläggningar. Projektet bedömdes inte heller ha en betydande miljöpåverkan.

Upprättat exploateringsavtal saknar skrivningar om vilka risker som föreligger i projektet.

Av detaljplanen framgår dock att risker med projektet finns. Det konstateras att det finns viss risk att konfliktytorna mellan besökare och cyklister ökar i och med att murarna mellan entrén och cykelbanan försätts. Härav är det av stor vikt att gång- och cykelbanan markeras tydligt. Vidare lyfts i planen att problem eventuellt kan uppstå i samband med en framtida ombyggnation av Sickla industriväg. Utredningar har dock visat att en byggnation av entrén är möjlig.

Tollareängen i Boo

I start-PM anges i bakgrundsbeskrivningen av projektet att eventuellt förorenad mark i området skall undersökas och saneras. Det konstateras att för del av planområdet gäller strandskydd. Inga riksintressen finns i planområdet. Ett område som ligger i nära anslutning till Sockenvägen kan vara bullerstört. En översiktig miljöbedömning har upprättats som specificerar vilka frågor som är aktuella i planområdet. Dessa är:

- En utredning ska göras av hur förorenad mark ska hanteras
- Rekreation och friluftsliv – en studie om hur utbyggnaden kan minimera intrång i etablerade rekreationsstråk
- Biologisk mångfald – utbyggnad ska ske så att värdefulla träd kan sparas
- Hushållningsaspekter t.ex. avseende energihushållning och råvaruhushållning ska behandlas
- Trafikbullerstudie bör utföras i området
- En utbyggnad ska minimera intrånet i etablerade rekreationsstråk
- Ett gestaltningsprogram ska upprättas

Det finns ingen rubrik under vilken en riskanalys görs och inga särskilda skrivningar som lyfter vilka ytterligare risker som kan finnas förutom vad som angivits ovan. Start-PM följer inte mallen för utformande av start-PM. Vi konstaterar dock att start-PM togs fram under 2008, vilket var innan mallen för utformande av start-PM antogs.

I projektplanen finns en riskanalys. Riskanalysen lyfter de potentiella risker som går att identifiera i skedet för framtagande av projektplanen. Sju risker har identifierats och för samtliga risker har åtgärder presenterats. De identifierade riskerna är:

- Exploatören går i konkurs
- Exploatören bygger ut allmänna anläggningar felaktigt
- Exploatören följer inte sina åtaganden vad gäller marksanering och andra nödvändiga åtgärder
- Projektets kostnader ökar under genomförandet
- Tidplan för projektering och utbyggnad håller inte
- Dålig framkomlighet för trafiken under genomförandet
- Olyckor under genomförandet på grund av trafik nära skola

I utbyggnads-PM gås några av riskerna igenom och vilka åtgärder som vidtas presenteras. Efter att åtgärder vidtagits bedöms samtliga risker som små.

I avtalet finns inga omfattande skrivningar om risker för att genomföra projektet. En risk som nämns är dock risken för ökade halter av kvävedioxid och partiklar längs de stora trafiklederna. Detta gör att det finns en risk att gällande gränsvärden överskrids, inte bara i planområdet utan även på andra håll. Huruvida någon studie på området har genomförts anges inte. Däremot konstateras att de beräkningar som gjorts ger vid handen att nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet klaras.

2.5 Exploateringsavtal och LOU

I kommunens vägledning för exploateringsavtal fastslås att kommunen är upphandlande myndighet och därför ska följa LOU bland annat vid upphandling av byggentreprenader. Utförande av allmänna anläggningar såsom gator och andra allmänna platser utgör byggentreprenad enligt LOU. Enligt PBL kan dock exploatören tillåtas bygga ut allmänna anläggningar, istället för att kommunen genomför bygget i egen regi eller upphandlar en entreprenör som utför arbetet. Vidare följer en sammanfattande presentation av hur kommunen väljer att tolka lagstiftningen.

Avgörande för om LOU blir tillämplig beror på om det finns en ekonomisk transaktion mellan kommunen och exploatören. Om svaret är ja uppstår enligt tillämplig EU-lagstiftning en upphandlingsskyldighet. Det fastslås dock att utgångspunkten är att fastighetsägarna/exploatören ska svara för de faktiska kostnader som uppstår för allmänna platser. Kommunen ska inte ha några kostnader för de allmänna anläggningarna. Någon ekonomisk transaktion behöver alltså inte uppstå mellan kommunen och exploatören. Utgångspunkten är att det inte föreligger någon upphandlingsskyldighet om kommunen kommer överens med exploatören att denne vidtar åtgärder för att anlägga gator, vägar och andra allmänna platser som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras, och som står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Om kommunen behöver en ny skola eller en annan byggnad för kommunal verksamhet måste byggnationen upphandlas, även om kommunen inte ska äga byggnaden utan bara hyra den. Det finns ett hyresundantag i LOU om att lagen inte gäller när upphandlande myndighet ska hyra en fastighet. Detta gäller dock bara för existerande byggnader och inte för nybyggnation, på såväl kommunal som privat mark. Kommunen måste alltså upphandla även om en privat fastighetsägare åtar sig att uppföra en byggnad för att därefter hyra ut den till kommunen. Det finns undantag från denna regel, bland annat om en del av en byggnad som till merparten ska inhysa bostäder eller andra verksamheter (dvs inte välfärd som kommunen ansvarar för) ska vara förskola.

Nacka strand, norra branten

I start-PM anges att det i det kommande arbetet ska utredas vilka delar exploatören får bygga ut enligt lagen om offentlig upphandling, men initialt anges att exploatören utför och

bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet som är sammanbyggda med exploaterörens byggnader.

I exploateringsavtalet anges att kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, i särskild bilaga. Exploaterören ska dock bekosta dem. Motsvarande bilaga finns också för de allmänna anläggningarna exploaterören ska projektera och utföra. Tidpunkten för upphandling och utförande av arbetena ska ske i samråd med exploaterören respektive kommunen.

Exploaterören ska ersätta kommunen för upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förutom utbyggnad av VA-anläggningar.

Sicklaön 40:12 och 83:22

Av avtalet framgår att om exploaterören fullgjort sina förpliktelser enligt avtalet avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Det anges att parterna ska samordna projektering och upphandlingsunderlag på så sätt att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade avseende läge och höjd.

I avtalet anges att kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i bilaga, och att exploaterören ska bekosta desamma.

Tollareängen i Boo

Inom ramen för projektet ska en förskola byggas. Det fastslås i avtalet att det är kommunen som ansvarar och bekostar utbyggnaden av förskola. Dock ska kommunens utbyggnad och exploaterörens arbeten samordnas.

Rörande allmänna anläggningar framgår av avtalet att exploaterören projekterar och utför allmänna anläggningar och åtgärder i enlighet med bilaga. Det fastslås även att om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska exploaterören handla upp utredningar och stå för samtliga kostnader med anledning av detta.

Exploaterören är byggherre och driftansvarig för de allmänna anläggningarna inom entreprenadområdet fram till dess att respektive anläggning godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploaterören, om inte annat framgår av exploateringsavtalet.

2.6 Kvalitetssäkring av underlag

Det finns inte reglerat i några styrdokument hur kvalitetssäkringen av underlag ska göras inför beslut. Normalt ansvarar projektledare för att ta fram relevanta underlag inför politiska beslut, såsom start-pm och projektplan. Projektledaren skriver underlaget tillsammans med resurser från andra enheter såsom planarkitekt och entreprenadingenjör. Det finns inte fastlagt vilka som ska delta i framskrivandet av underlaget.

Då avtal ska tas fram och ingås vilar ansvaret på projektledaren. Här tas dock kommunens jurister in som stöd och kvalitetssäkrande funktion. Även exploateringschef eller biträdande exploateringschef kvalitetssäkrar utkast till exploateringsavtal. Detta lyfter intervjuad exploateringschef fram som en trång passage och att det är orimligt att alla projektunderlag ska gå via två personer innan de är redo för politiskt beslut. Kommunfullmäktige fattar också

beslut om avtalet innan det skrivs på av berörda parter. Även detta kan ses som en kvalitetssäkrande instans.

3 Svar på revisionsfrågorna och bedömning

I avsnittet nedan ges kortfattade svar på granskningens revisionsfrågor. Avslutningsvis görs en sammanfattande bedömning som tar avstamp i granskningens övergripande syfte samt svaren på revisionsfrågorna.

Revisionsfråga	Svar
Är exploateringsavtal skrivna på ett tydligt sätt så att det praktiskt går att följa upp att ställda krav verkligen genomförs?	Ja. Exploateringsavtalet med bilagda handlingar innehåller detaljer rörande hur exploateringen ska genomföras och utformas. Några mallar för hur uppföljning ska göras utifrån respektive avtal tas inte fram. Vi gör dock bedömningen att de krav som ställs i avtal är tydliga och uppföljningsbara.
Sker en sådan dokumenterad uppföljning?	Ja. Under pågående projekt genomförs återkommande avstämningsmöten med exploatören. Projektledaren har det övergripande ansvaret för uppföljningen. Vidare finns kontrollanter som på plats genomför besiktningar och kontroller och stämmer av att projektet genomförs enligt överenskommelse. Tjänstemän från olika förvaltningar ansvarar för att följa upp och kontrollera olika delar i projektet.
Är kraven på externa utförare tydliga i avtal, både ekonomiskt och avseende vad som ska göras?	Ja, i de granskade avtalet framgår att exploatören ska stå för hela kostnaden för exploateringen samt för kostnader rörande allmänna anläggningar. Detaljerade genomförandebeskrivningar av projekten återfinns i detaljplan och övriga bilagda handlingar.
Finns i avtal tydligt angivet vilka åtgärder kommunen kan vidta om entreprenör inte genomför arbete enligt avtal?	Möjligheten att utkräva vite vid avtalsbrott förekommer i två av de tre granskade avtalet. Viten rör i huvudsak vid skador på vegetation eller om inkorrekt redovisning görs av löner och arbetsgivaravgifter. Det anges inga viten eller andra bestämmelser kring vad som sker om tidplanen inte följs. I två fall lyfts flera riskområden fram i underlaget (i ett av avtalet är en risk just att tidplanen inte följs) inför exploatering. Inga av dessa områden lyfts fram som områden där det kan bli aktuellt med vite. I två av tre fall anges att moderbolagsgaranti ska ställas. I det tredje fallet anges att exploatören ska lämna säkerhet i form av bankgaranti. I ett fall anges också i avtalet att kommunen har rätt att häva avtalet om exploatören brister i fullföljandet av avtalet.
Regleras om och under vilka förutsättningar motparten kan	Delvis. I samtliga tre granskade avtal regleras hur överlätelse av avtal och fastighet/planområdet

överlåta bolag/åtaganden enligt avtal?	ska ske. I två av tre fall anges inte hur överlätelse av bolag ska hanteras.
Görs riskanalyser som en del i beslutsunderlagen för exploateringar?	Riskanalyser ska enligt projektmodellen finnas i såväl start-PM, projektplan som utbyggnads-PM. I projektet som rör Nacka strand norra branten finns en mindre riskanalys i projektplanen. I projektet som rör Sicklaön lyfts vissa risker i detaljplanen. Rörande Tollareängen lyfts vissa risker i såväl start-PM, projektplanen som i utbyggnads-PM. Omfattande riskanalyser har inte genomförts i något fall. Det finns inte heller några mallar för hur riskanalyser ska genomföras.
Finns krav som kan vara i strid med LOU?	I samtliga tre granskade avtal anges att exploaterören ansvarar för genomförande av allmänna anläggningar. Boverket genomför på uppdrag av regeringen en utredning rörande utformningen av exploateringsavtal för att säkerställa att avsteg från LOU inte görs i gängse förfarande. Rättsläget är i dagsläget oklart. Rörande Tollareängen ska även en förskola byggas. Här anges dock att kommunen ansvar för och bekostar utbyggnaden av förskola.
Finns en tillräcklig kvalitetssäkring av planarbetet på politisk nivå utifrån den kraftigt ökade arbetsbelastningen?	Det saknas angivelser i styrdokument hur underlag ska kvalitetssäkras inför politiska beslut. I kommunen tillämpas rutinen att samtliga underlag ska kvalitetssäkras av exploateringschef inför beslut. Vår bedömning är att detta är en trång sektor. För hög arbetsbelastning för exploateringschefen att kvalitetssäkra underlag kan leda till att samtliga brister inte upptäcks och åtgärdas innan beslut tas. Detta medför en risk att ej tillräckligt utredda projekt beslutas.

3.1 Avslutande bedömning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om underlaget inför genomförandet av exploateringsprojekt innehåller riskanalyser samt är tillräckligt kvalitetssäkrat inför beslut. Vidare har granskningen syftat till att bedöma huruvida tecknade avtal med entreprenörer som hanterar exploateringsprocessen är tydliga med avseende på ansvar och uppföljning.

Vår övergripande bedömning är att underlaget för beslut, inför genomförande av exploateringsprojekt, brister i den utsträckningen att det inte innehåller tydliga och utförliga riskanalyser i enlighet med kommunens projektmodell. Enligt projektmodellen ska projektplanen innehålla en ”mer utförlig riskanalys”. Vidare ska de initialt identifierade riskerna med projektet lyftas redan i start-pm. Vår bedömning är att riskerna i de granskade projekten redovisas alltför summariskt. I viss utsträckning lyfts att risker finns i projekten, men det görs inte på ett sammanhållande vis vilket gör att en övergripande förståelse för projektets samtliga risker inte möjliggörs. Om en omfattande riskanalys inte genomförs i projektets inledande fas saknar politiken fullgott underlag på vilket beslut om fortsatt

projektering ska fattas. Vår rekommendation är att kommunstyrelsen säkerställer, lämpligen genom att ta fram en mall för hur riskanalyser ska genomföras och presenteras, att tillräckligt omfattande riskanalyser genomförs, redovisas och biläggs övrigt underlag inför beslut.

Rörande kvalitetssäkring saknas i projektmodellen och i övriga styrdokument tydliga angivelser kring hur underlag ska kvalitetssäkras inför beslut. Enligt uppgift vilar ansvaret för kvalitetssäkring av underlag i huvudsak på exploateringschefen. Vederbörande uppger att detta är en trång passage inför beslut, och att det inte är rimligt att endast exploateringschef och biträdande exploateringschef ska ansvara för kvalitetssäkring av underlag inför beslut. Vår rekommendation är att kommunstyrelsen ser över rutinen för kvalitetssäkring av underlag inför beslut.

Exploateringsavtalet är tydliga och avtalet tillsammans med relevant underlag tydliggör hur projekten ska genomföras. Under pågående projekt genomförs återkommande uppföljningar och avstämningar med ansvarig exploatör. Vidare har kommunen olika tjänstemän på plats "on site" där uppföljningar och kontroller genomförs. I avtalet tydliggörs hur det ekonomiska ansvaret ska fördelas. I viss utsträckning finns skrivningar om viken vilket möjliggör ersättning för kommunen om exploatören bryter mot avtalet. I något fall förekommer även skrivningar om att kommunen har rätt att häva avtalet.

I de tre granskade exploateringsavtalet framgår att exploatören ansvarar för genomförande av allmänna anläggningar. Till följd av det osäkra rättsläget rörande kopplingen till lagen om offentlig upphandling, samt att det pågår en utredning för att säkerställa hur exploateringsavtal ska utformas för att undvika att brott mot LOU begås, rekommenderar vi kommunstyrelsen att till dess att frågan tillräckligt utretts vara försiktig med hur ansvaret för allmänna anläggningar uttrycks i exploateringsavtal.

4 Uppföljning av tidigare rekommendationer

Hösten 2014 genomförde EY på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna en granskning av exploateringsprocessen (revisionsrapport 3/2014). Till skillnad från föreliggande granskning var syftet med granskningen 2014 att bedöma om exploateringsprocessen omfattas av en tillräcklig styrning och intern kontroll. Bedömningen som gjordes var att den interna kontrollen behöver utvecklas inom ett antal områden. Rapporten renderade i ett antal rekommendationer. Inom ramen för föreliggande granskning har avstämning gjorts huruvida 2014 års rekommendationer har hörsammats och lett till förändring. Nedan framgår samtliga rekommendationer och kommentarer till om och på vilket sätt utveckling har skett.

- **Övergripande riktlinjer för exploateringsredovisning bör beslutas på politisk nivå.**

Enligt uppgift kommer under 2017 exploateringsenheten tillsammans med controller- och redovisningsenheter se över redovisningsreglementet, då det har konstaterats att det eventuellt finns behov av att förtydliga de ekonomiska riktlinjerna.

Det finns en grupp som har återkommande möten gällande redovisningsprinciper kopplat till investeringsprojekt. I gruppen ingår ekonomidirektören, kommunens redovisningsexpert samt controllers som arbetar med exploateringsredovisning och investeringar på övergripande nivå. Under hösten 2017 ska nya riktlinjer antas av kommunstyrelsen och integreras i kommunens redovisningsreglemente samt i riktlinjerna "Så gör vi i Nacka".

- **Den interna kontrollen bör utvecklas genom att krav på dokumenterade kontroller införs för väsentliga kontrollmoment. Detta kan ske i exploateringsenhetens internkontrollplan.**

Enligt uppgift kommer exploateringsenheten under 2017 identifiera relevanta områden för intern kontroll samt implementera rutin för uppföljning av detta. Exploateringsenheten har utformat ett antal kontroller som genomförs i samband med månadsbokslut. Exempel på kontroller är kontroll av projektregistret vad gäller projektledare, attesträtt och projektstatus, kontroll av saldo per projekt i balanskontona för pågående projekt, stickprovskontroller av de största leverantörsfakturorna samt tidrapportering och bokföring av tidskrivning.

- **Inom ramen för den interna kontrollen bör uppföljning ske att riktlinjer för fördelningen av utgifter mellan gata, VA och park efterlevs.**

Internkontrollplanen för 2018 kommer enligt uppgift att inkludera en kontrollpunkt kopplat till fördelning mellan gata, VA och park.

Utbildning av projektledare om vikten av att bokföra på rätt verksamhet har påbörjats och kommer att utökas. Controllers har haft genomgångar av projektekonomi med projektledare för att säkerställa att riktlinjer för redovisning på rätt verksamhet efterlevs. Ytterligare samlade utbildningsinsatser planeras. Kontroller av redovisning på rätt verksamhet görs även vid projektavslut av controller tillsammans med projektledare.

- **Ekonomiska kalkyler för beslut i nämnd/styrelse bör utvecklas för att underlätta avvikelseanalyser och skapa bättre beslutsunderlag.**

Enligt uppgift kommer exploateringsenheten tillsammans med controllerenheten under 2017 fortsätta utveckla kalkyler och underlag som lämnas till nämnd inför beslut om exploateringsprojekt.

- **I den ekonomiska återrapporering som sker i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen bör ingå uppgifter om när ett enskilt projekt startade, beräknades bli avslutat samt vilka avvikelser som förekommit i förhållande till ursprunglig plan inklusive budget.**

Enligt uppgift görs numera i projektavslutsrapport en jämförelse med ursprunglig budget och med förklaringar till avvikelser. Vidare pågår ett arbete vid exploateringsenheten att se över möjligheten att i rapporteringen vid tertialbokslut till fullmäktige och kommunstyrelse på ett systematiskt sätt redovisa ursprunglig budget per projekt samt avvikelse mot nuvarande kalkyl inklusive förklarande analys.

- **Framtida bedömda underhållskostnader bör framgå i såväl ursprunglig kalkyl som uppdaterade bedömningar som rapporteras till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.**

Nettoinvesteringar för exploateringsverksamheten per verksamhet rapporteras enligt uppgift till fullmäktige och kommunstyrelse tertialvis. Siffrorna rapporteras också till andra berörda enheter i syfte att användas som beräkningsunderlag för framtida underhållskostnader.

4.1 Bedömning

Vår bedömning är att verksamheten inte i någon större utsträckning vidtagit åtgärder till följd av de rekommendationer som revisionen lämnade 2014 i samband med granskningen av exploateringsprocessen. Dock har enligt uppgift arbete inletts under 2017 med att åtgärda flera av de områden som revisionen lyfte fram redan för tre år sedan. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte förrän nu vidtar åtgärder till följd av de brister som revisionen identifierat.

Nacka den 25 oktober 2017

Anders More
Verksamhetsrevisor

5 Källförteckning

Plan- och bygglagen (2010:900)

Lagen om offentlig upphandling (2016:1145)

Vägledning exploateringsavtal på mark som inte ägs av kommunen – version 2017-01-09

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Projektmodell för stadsbyggnadsprojekt – version 2016-02-16

Mall Projektplan

Rutin Projektplan

Mall Start-PM

Rutin Start-PM

Mall Utbyggnads-PM

Rutin Utbyggnads-PM

Mall Exploateringsavtal för område – version 2017-01-09

Rutin Ekonomiuppföljning och styrning i stadsbyggnadsprojekt – version 2017-05-22

Start-PM, Nacka strand norra branten – 2014-03-19

Projektplan, Nacka strand norra branten

Exploateringsavtal för del av Nacka strand, norra branten delplan 1 – i Nacka kommun

Minnesanteckningar Uppföljning exploateringsavtal Norra Branten DP1, 2017-02-10

Uppföljning exploateringsavtal Norra Branten, delplan 2, 2017-08-03

Exploateringsavtal med marköverlåtelse avseende fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22

Detaljplan för del av Sicklaön 83:22 och 40:12

Startpromemoria för detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Projektplan för Tollareängen, stadsbyggnadsprojekt för Tollareängen 9406

Exploateringsavtal för Tollareängen i Boo

Utbyggnads-PM för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen, 9406

Minnesanteckningar avstämning på plats, Tollareängen 2016-03-23

Avstämningssmöte Nacka Kommun och Järntorget Bostad AB

Granskningsrapport kommunal infartsgata Tollareängen, 2017-04-05

Granskning av exploateringsprocessen, EY, revisionsrapport 3/2014

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb med flera

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslagen ändring av avsiktsförklaring med NackaMark Exploatering KB och Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (ideell förening) gällande fortsatt förhandling avseende direktanvisning för bostadsbyggnation och markförvärv alternativt markupplåtelse inom fastigheten Sicklaön 41:2.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hemställer kommunstyrelsen att godkänna beslutet i punkt 1.

Sammanfattning

Ett förslag till en med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) och NackaMark Exploatering KB (Bolaget) gemensam ändring av avsiktsförklaring har tagits fram. Ändringen utgörs av en ytterligare förlängning av avsiktsförklaringens giltighetstid med ett år till och med den 31 december 2018. I övrigt har inga förändringar skett i avsiktsförklaringen.

Avisksförklaringen handlar om intentionerna inför fortsatt arbete för att dels få till stånd ändamålsenliga anläggningar för SDTK, dels att Bolaget ska erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation inom Nacka stad. Parterna kommer i senare skede att behöva teckna flera juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser och upplåtelser ska enligt föreslagen avisksförklaring ske till marknadsvärde.

Ärendet

SDTK har under en längre period varit i behov av att utveckla sina anläggningar på fastigheten Sicklaön 207:8 vid Bävervägen och Långsjön, på grund av ett stort underhållsbehov och en utökad verksamhet. SDTK arrenderar sitt nuvarande markområde inom fastigheten Sicklaön 207:8 från kommunen. Det befintliga området är dels för litet för att kunna rymma samtliga tänkta funktioner dels har det grundläggningssvårigheter som resulterar i sättningar inom banorna. Någon annan kommunal mark som är lämplig för



ändamålet har inte kunnat lokaliseras. SDTK har istället hittat ett läge direkt norr om Värmdöleden och väster om Ektorpsvägen som skulle kunna tillfredsställa klubbens behov. Det är fastigheten Sicklaön 41:2 som ägs av NackaMark Exploatering KB (Bolaget), som är ett samägt bolag av Skanska och HSB. Marken är idag att betrakta som råmark. Fastigheten Sicklaön 41:2 sträcker sig längs med Värmdöleden och avsiktsförklaringen innehållar en skrivning om en möjlig framtida koppling från Ektorpsvägen genom framtida tennisanläggning och vidare västerut för en möjlig utveckling av fastigheten. Den del av fastigheten som är av intresse för SDTK omfattas inte av närliggande Nyckelvikens naturreservat. SDTK har ett behov av cirka 6000 kvm mark. I samband med att den framtida anläggningen blir klar ska SDTK frånträda sitt nuvarande arrende och därmed återlämna rådigheten över marken till kommunen.

Bolaget ser positivt på att till kommunen överlåta alternativt till SDTK upplåta den del av Sicklaön 41:2 som behövs för SDTKs verksamhet. Alternativen kommer att utredas inom ramen för fortsatt arbete. I utbyte mot dessa alternativ vill Bolaget erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation om ca 20 000 kvm BTA, dock minst 200 lägenheter, inom Nacka Stad. Upplåtelseformen är inte bestämd i förslaget.

Markområdena i Nacka Stad och del av fastigheten Sicklaön 41:2 kommer att behöva detaljplaneras för bostads- respektive idrottsändamål. Planarbetet för tennishallen pågår och kommande steg är granskningsskede. Parterna kommer vidare att behöva teckna flera avtal för att reglera kostnad och ansvar mellan sig.

För att klargöra parternas intentioner har ett förslag till avsiktsförklaring tagits fram. I avtalet framgår principerna för det fortsatta samarbetet fram till och med den 31 december 2016. Tidpunkten har genom beslut av kommunstyrelsen den 28 november 2016, § 339 redan tidigare förlängts med ett år. I och med föreslagen ändring av avsiktsförklaringen förlängs giltighetstiden igen, denna gång till och med den 31 december 2018. I övrigt har inga förändringar av avsiktsförklaringen skett. I det fall avsiktsförklaringen upphör är ingen av parterna ersättningsskyldiga. Överenskommelsen om ändring av avsiktsförklaringen gäller under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att godkänna genom beslut. Detta planeras vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018.

Anledningen till att avsiktsförklaringen måste förlängas är att detaljplanen för del av Sicklaön 41:2 inte är färdigställt. Samtliga parter är medvetna om att processen med att ta fram förslag för direktanvisning därför avvaktats.

Ekonomiska konsekvenser

All överlåtelse och upplåtelse ska enligt avsiktsförklaringen ske till marknadsvärde. Det gäller såväl mark för direktanvisning som arrende och överlåtelse. Marknadsvärden kommer att erhållas genom värdering i samtliga fall. Den mark som SDTK idag arrenderar av kommunen på Sicklaön 207:8 innehåller en intäkt om cirka 300 kr årligen. Efter det att



arrendet upphört kan marken istället markanvisas för bostadsbyggnation efter nödvändig stadsplanering, vilket skulle innehåra intäkter till kommunen.

Konsekvenser för barn

I samband med att SDTK kan anpassa och utöka sina ytor kan barn och ungdomar få ökade möjligheter till idrottsaktiviteter i kommunen.

Bilagor

- a. Ändring av avsiktsförklaring

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Jacob Gerson
Exploateringsingenjör



Ändring i avsiktsförklaring

Parter

1. Nacka kommun

2. NackaMark Exploatering KB

Org.nr. 212000-0167

Org.nr. 916633-8401

nedan kallad Kommunen

Nedan kallat Bolaget

3. Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb

Org.nr. 814000-2091

nedan kallad SDTK

§ 1 Bakgrund och giltighetstid

Parterna har tecknat en avsiktsförklaring, se bilaga 1, "Avsiktsförklaringen".

Parternas intentioner enligt Avsiktsförklaringen är att Bolaget ska erhålla en direkt markanvisning av Kommunen för bostadsbyggnation på lämplig fastighet inom Nacka Stad till marknadsvärde mot att Bolaget antingen överläter del av fastighet Sicklaön 41:2 till Kommunen eller upplåter samma del med arrende till SDTK. Se vidare om bakgrund till och innehöld av Avsiktsförklaringen i bilaga 1.

Avsiktsförklaringen gäller enligt § 6 till och med den 31 december 2016. Avsiktsförklaringen har därefter genom ändring förlängts att gälla till och med 31 dec 2017, bilaga 2.

§ 2 Ändring i Avsiktsförklaringen

Parterna är överens om att Avsiktsförklaringens giltighetstid i § 6 ska ändras på följande sätt. Avsiktsförklaringen ska vara giltig till och med den 31 december 2018 i stället för den 31 december 2016. I övrigt ska vad som anges i § 6 Avsiktsförklaringen fortsatt gälla.

Överenskommelsen i första stycket gäller under förutsättning att Kommunstyrelsen i Nacka kommun godkänner överenskommelsen genom beslut. Detta planeras ske den 15 januari 2018.

**Bilaga**

- 1- Avsiktsförklaring
- 2- Ändring av avsiktsförklaring

Denna ändring av Avsiktsförklaringen har upprättats i tre (3) exemplar varav parterna har tagit var sitt.

För Nacka kommun
Datum

För NackaMark Exploatering KB
Datum

Mats Gerdau

Anna Ahrling

För SDTK
Datum



NACKA
KOMMUN

Avsiktsförklaring (Letter of intent)

Parter

1. Nacka kommun 2. NackaMark Exploatering KB

Org.nr. 212000-0167

nedan kallad Kommunen

2. NackaMark Exploatering KB

Org.nr. 916633-8401

Nedan kallat Bolaget

- ### 3. Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb

Org.nr. 814000-2091

nedan kallad SDTK

§ 1 Bakgrund och markområden

SDTK arrenderar fastighet Sicklaön 207:8 av Kommunen för sin verksamhet. Bolaget äger ensamt och förfogar över fastighet Sicklaön 41:2.

Denna Avsiktsförklaring avser möjlighet för Bolaget att av Kommunen erhålla en direkt markanvisning för bostadsbyggnation på lämplig fastighet inom Nacka Stad till marknadsvärde, fastigheten benämns härefter **"markområde 1"**. Denna möjlighet är villkorad på så sätt att Bolaget som motprestation uppfyller endera av nedan angivna alternativ.

1. Kommunen av Bolaget för SDTK:s verksamhet får på marknadsmässiga villkor förvärva del av fastighet Sicklaön 41:2 som härefter benämns ”**markområde 2**” och är markerad med röd kantfärg på bifogad karta (se bilaga 1).
 2. Bolaget till SDTK upplåter markområde 2 som arrende på marknadsmässiga villkor.

§ 2 Avsiktsförklaring

Denna Avsiktsförklaring ger uttryck för parternas intentioner. Parternas gemensamma vilja är att Bolaget eller dess ägare av Kommunen erhåller en direkt markanvisning för bostadsbyggnation på markområde 1 och att Bolaget i utbyte mot denna möjlighet fullgör endera i § 1 angivna alternativen. Härdiglag ska markområde 2 värderas på



marknadsmässiga villkor utifrån ändamål som kommande detaljplan anger. Vidare är det parternas avsikt att Kommunen och SDTK gemensamt avslutar befintligt arrendeavtal i samband med att markområde 2 är lämplig att användas för SDTK:s nuvarande verksamhet samt att markområde 1 överläts till Bolaget till marknadsvärde och att Bolaget på markområde 1 ska ha möjlighet att uppföra ungefär 20 000 kvm BTA bostäder, dock längst 200 lägenheter.

Parterna förklarar att ingen av dem har för avsikt att, under tid som denna Avsiktsförklaring gäller, till annan erbjuda de markområden som Avsiktsförklaringen omfattar och som respektive part förfogar över.

Parterna är införstådda med att både markområde 1 och 2 behöver detaljplaneras för avsedda ändamål. Affärsuppgörelsen förutsätter att markområdena kan planläggas för respektive ändamål och att detaljplanerna för markområdena antas av behörigt organ inom Kommunen och vinner laga kraft. I samband med planläggningen av markområde 2 är avsikten att utrymme för en förbindelseväg mellan resterande delen av fastigheten Sicklaön 41:2 och intilliggande Ektorpsvägen, ska finnas. Parternas prestationer ska ömsesidigt villkoras av varandra, varvid i det fall Bolaget till Kommunen överläter markområde 2, ska denna överlåtelse villkoras med att marköverlåtelsesavtalet för markområde 1 vinner laga kraft.

Avsiktsförklaringen syftar till att endast fastlägga parternas gemensamma vilja och vad som ska gälla vid kommande avtalsförhandlingar avseende markområdena 1 och 2.

§ 3 Förhandlingar och förhandlingstid

Parterna avser att fortsätta förhandlingar i syfte att ingå nödvändiga avtal för markområdena 1 och 2 (som härefter benämns **"Avtalen"**). Denna Avsiktsförklaring innebär ingen skyldighet för parterna att ingå en viss rättshandling eller att vidta en viss åtgärd. Avtalet är giltiga först efter att var och en av dem undertecknats av i Avtalet ingående parter. Då Kommunen är part krävs här till för Avtalens giltighet att dem, före undertecknande, antagits av behörigt organ inom Kommunen genom lagakraftvunnet beslut.

Förhandlingarna ska pågå intill dess att Avtalet undertecknats av parterna eller intill dess att part tillställer de andra parterna skriftligt meddelande, som även mottas av dem, att förhandlingarna ska avbrytas, dock längst till och med utgången av den i § 7 angivna tidsfristen.

§ 4 Överlåtelse

Denna Avsiktsförklaring kan inte överlätas på annan utan övriga parters skriftliga samtycke.

§ 5 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till denna Avsiktsförklaring kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till Avsiktsförklaringen och som är undertecknad av behöriga företrädare för parterna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, likely belonging to the parties involved in the agreement.



§ 6 Giltighet

Avsiktsförklaringen gäller från och med att den undertecknats av samtliga parter till och med den 31 december 2016.

Har parterna inte senast vid utgången av tidsfristen undertecknat Avtalet eller överenskommit om en förlängning av denna tidsfrist ska Avsiktsförklaringen automatiskt upphöra att gälla.

Om det innan nämnda tidpunkt står klart att förutsättningarna för detaljplaneläggningen av markområden 1 och 2 enligt parternas intentioner inte kan komma till stånd, eller om det står klart att parterna inte kan enas om villkoren för överlåtelserna av markområde 1 eller 2, eller upplåtelsen av markområde 2, ska denna avsiktsförklaring upphöra att gälla vid sådan tidpunkt.

Ingen av parterna äger rätt till ersättning från någon annan part på grund av Avsiktsförklaringens upphörande.

§ 7 Kostnader

Parterna ska svara för sina respektive kostnader hänförliga till denna Avsiktsförklaring.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i tre (3) exemplar varav parterna har tagit var sitt.

För Nacka kommun

Datum

Mats Gerdau

Anna Ahrling

För NackaMark Exploatering KB

Datum 24/11 - 2015

Peter Söder

PETTER SÖDER

Jonas Erkenborn

För SDTK

Datum

25/11/2015

Andelsföreningen

Eva Nisser

Bilaga 1



B
J
S
A



(2)

2016-10-25

Ändring i avsiktsförklaring

Parter

1. Nacka kommun

Org.nr. 212000-0167

nedan kallad Kommunen

2. NackaMark Exploatering KB

Org.nr. 916633-8401

Nedan kallat Bolaget

3. Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb

Org.nr. 814000-2091

nedan kallad SDTK

§ 1 Bakgrund och giltighetstid

Parterna har tecknat en avsiktsförklaring, se bilaga 1, ”Avsiktsförklaringen”.

Parternas intentioner enligt Avsiktsförklaringen är att Bolaget ska erhålla en direkt markanvisning av Kommunen för bostadsbyggnation på lämplig fastighet inom Nacka Stad till marknadsvärde mot att Bolaget antingen överläter del av fastighet Sicklaön 41:2 till Kommunen eller uppläter samma del med arrende till SDTK. Se vidare om bakgrund till och innehörd av Avsiktsförklaringen i bilaga 1.

Avsiktsförklaringen gäller enligt § 6 till och med den 31 december 2016.

§ 2 Ändring i Avsiktsförklaringen

Parterna är överens om att Avsiktsförklaringens giltighetstid i § 6 ska ändras på följande sätt. Avsiktsförklaringen ska vara giltig till och med den 31 december 2017 i stället för den 31 december 2016. I övrigt ska vad som anges i § 6 Avsiktsförklaringen fortsatt gälla.

Bilaga

1- Avsiktsförklaring

2 (2)



Denna ändring av Avsiktsförklaringen har upprättats i tre (3) exemplar varav parterna har tagit var sitt.

För Nacka kommun

Datum

Mats Gerdau

För SDTK

Datum 2016-10-22

För NackaMark Exploatering KB

Datum 2016-10-25

PETER SKOTT

Anna Ahrling

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Avtal om arrende för torpet vid Boo-badet

Del av fastigheten Bo 1:608

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå nytt avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 i enlighet med bilaga 3 till enhetens för fastighetsförvaltning tjänsteskrivelse.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 36 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås ingå avtal om lägenhetsarrende i Boo gård. Nuvarande avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 som gäller bad- och fritidsverksamhet löper ut den 31 december 2017. För att även fortsättningsvis arrendera ut mark för torpet vid Boo-badet till den arrenderande föreningen, avsedd för dess föreningsverksamhet, föreslås kommunstyrelsen ingå ett nytt avtal om lägenhetsarrende som ska gälla från och med den 1 januari 2018. Den nya avtalstiden föreslås vara tio år med en rätt till förlängning på två år vid utebliven uppsägning av parterna samt ett års uppsägningstid. Ny arrendeavgiften föreslås utgå med 5 000 kr per år.

Ärendet

Sedan den 1 januari 1987 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheten Nacka Bo 1:608 för bad- och fritidsverksamhet. Gällande avtal om lägenhetsarrende löper till och med den 31 december 2017 och är uppsagt för upphörande till avtalstidens utgång. Avtalet sades upp för att smedjan ska skötas av kommunen och göras tillgänglig för allmänheten genom kommunens lokalbokningssystem. Ett nytt avtal behöver därför ingås med föreningen som har arrenderat marken för att fortsatt upplåta en del av marken för en lada ämnad för föreningssaker och föreningsaktiviteter. Det nya arrendområdet föreslås utgöra cirka 60 kvadratmeter av marken där den aktuella ladan står. Arrendetiden föreslås vara tio år med



en automatisk förlängningstid på två år och uppsägningstid på ett år. Den årliga arrendeavgiften föreslås vara 5 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

Om nu aktuellt avtal om lägenhetsarrende inte ingås försitter kommunen möjligheten att få in 5 000 kr i årlig arrendeavgift.

Konsekvenser för barn

Ett beslut i enlighet med förslaget bedöms inte innehåra några särskilda konsekvenser för barn.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Anna Ahrling
Gruppchef mark
Enheten för fastighetsförvaltning

Bilagor

- 1 Avtal om lägenhetsarrende undertecknat den 9 april 1987 och den 25 juni 1987
- 2 Uppsägning av lägenhetsarrende undertecknat den 19 december 2016
- 3 Förslag till avtal om lägenhetsarrende undertecknat den 20 november 2017

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för upphandling av tillfälliga lokallösningar genom ett dynamiskt inköpssystem

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska införa ett dynamiskt inköpssystem för att tillgodose kommunens behov av tillfälliga lokallösningar i enlighet med enheten för bygg och anläggning och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

För att säkerställa de lopande behov av skolpaviljoner och bostadsmoduler föreslår enheten för bygg och anläggning och inköpsenheten att Nacka kommun ska införa ett dynamiskt inköpssystem inom behovsområdet. Ett dynamiskt inköpssystem är en helt elektronisk process som innebär att leverantörer lopande kan ansöka om att få vara med i en leverantörsbank, under förutsättning att de uppnår kvalificeringskraven. För varje enskilt projekt sker sedan en förnyad konkurrensutsättning inom det dynamiska inköpssystemet med projektspecifika kravställningar. Tilldelning av en förnyad konkurrensutsättning sker i enlighet med kommunens gällande delegationsordning.

Ärendet

Nacka kommun har ett stort behov av skolpaviljoner och bostadsmoduler för att säkerställa de lopande behoven för skolor och boenden framöver. För att möjliggöra en snabbare process från uppkomst av behov till verkställande finns möjligheten att införa ett dynamiskt inköpssystem. Med det föreslagna dynamiska inköpssystemet kommer det finnas möjlighet att antingen köpa eller hyra tillfälliga lokallösningar, såsom skolpaviljoner och bostadsmoduler, med olika avtalslängd. Det kommer även finnas en möjlighet att inkludera förvaltning och skötsel av skolpaviljongerna och bostadsmodulerna vilket ökar flexibiliteten ytterligare. Kommunen kommer i urvalsprocessen att ställa kvalificeringskrav på leverantörer som vill ansluta sig till det dynamiska inköpssystemet. Som kvalitetskrav ska kommunen huvudsakligen ställa krav på erfarenhet och kompetens, utförande/kvalitet, leveranstid och lösningsflexibilitet. Införandet av det dynamiska inköpssystemet sker genom en upphandling som utförs genom selektivt förfarande och samtliga kvalificerade leverantörer ansluts.



Vid varje uppkommet behov kommer sedan en förnyad konkurrens med projektspecifika krav att ske. Delkontrakt tilldelas de leverantörer som får högst värdet vid varje förnyad konkurrensutsättning i enlighet med kommunens delegationsordning.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknadsanalys skolpaviljoner

Nacka kommun har sedan flera år tillbaka en lång och gedigen erfarenhet och kunskap om de leverantörer av skolpaviljoner som idag existerar på den svenska marknaden. Kommunen har tidigare haft ett ramavtal med de största och mest effektiva aktörerna på marknaden (Flexator/Temporent, Expandia, Ramirent, PCS Projektsservice samt Cramo Adapteo).

Marknadsanalys bostadsmoduler

En inventering har gjorts delvis genom samtal med branschorganisationer och de leverantörer som idag finns på den svenska marknaden kan delas in i tre typer.

- Svenska leverantörer med produktion i Sverige
- Svenska återförsäljare med produktion i utlandet
- Utländska återförsäljare med produktion i utlandet

Vidare kan modulbyggnation av bostäder delas in i fem kategorier.

- Bodar
- Korttidsinhyrning – hyresperiod på 2 – 5 år
- Långtidsuthyrning – hyresperiod på 4 – 10 år. Nyproducerade moderna moduler som stämmer överens med gällande krav enligt Boverkets byggregler (ljud, brand, tillgänglighet och energi). Går att kundanpassa och köpa loss före, efter och/eller under hyresperioden.
- Permanent – Byggs enligt Punkt 3 men med större utrymme för kundanpassning.
- Leverantörer av helhetslösningar utan egen produktion av moduler.

Det finns ett flertal aktörer på den svenska marknaden varav de största är; Derome (Plusshus), Zenergy, Modulgruppen, Soleed/Modulhus, Moelven, Villa Vida, Boklok, Ikano, Skanska, Obos/Myrsjöhus, Smålandsvillan, Hjältevadshus, Lindbäcks, Anebyhusgruppen, Astel Modular (Estland), Kudomaja (Estland), Harmet (Estland).

Inköpssstrategi

Ett dynamiskt inköpssystem gör det möjligt för kommunen att få tillgång till ett brett urval av leverantörer för att vid varje enskild förnyad konkurrensutsättning utnyttja konkurrensen på bästa sätt. Ett dynamiskt inköpssystem är inte begränsat utan nya leverantörer kan ansluta efterhand. Kommunen inrättar ett dynamiskt inköpssystem och annonserar på samma sätt som vid andra upphandlingar. En förutsättning vid införandet av det dynamiska inköpssystemet är att kommunen ska ha möjlighet att upphandla skolpaviljoner och

bostadsmoduler utanför upphandlingssystemet om det anses fördelaktigare. Det är möjligt för leverantörer att lämna ett dynamiskt upphandlingssystem.

Upphandlingsförfarandet

Vid inrättandet av ett dynamiskt inköpssystem för tillfälliga lokallösningar, görs detta genom bestämmelserna i lagen om offentlig upphandling om selektivt förfarande. Dynamiska inköpssystem är en helt elektronisk process som innebär att leverantörer löpande kan ansöka om att få vara med i en leverantörsbank, under förutsättning att de uppnår kvalificeringskraven. Samtliga leverantörer har sedan möjlighet att vara med och konkurrera om de uppdrag kommunen lägger upp i systemet. Vid varje förnyad konkurrensutsättning inom systemet kan kvalitetskrav för det specifika uppdraget preciseras såsom;

- Särskilda miljökrav på byggnaden, t ex giftfritt, energiåtgång och materialval
- Specialanpassningar för funktionsnedsatta och för andra personer med särskilda behov
- Praktikplats vid etableringar

Upphandlingen kommer att annonseras nationellt via upphandlingsverktyget Kommers och EU på TED (Tender Electronic Daily).

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Peter Skogberg	T.f. enhetschef enheten för bygg och anläggning	Avtalsansvarig
Projektledare	Projektledare enheten för bygg & och anläggning	Beställare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Inköpares

Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		augusti – november 2017	
Marknadsanalys		oktober – november 2017	
Upphandling	Dokument	november – januari 2017/8	2018-01-31
	Beslut KSSU		2017-12-05
	Beslut KS		2018-01-15
	Annons	30 dagars annonsering	2018-02-01
	Sista anbudsdag		2018-03-01
	Anbudsöppning		2018-03-02
	Utvärdering		2018-03-12
	Tilldelning		2018-03-12



	(meddelande om godkänd för dynamiskt inköpssystem)		
	Kontrakt genom förnyad konkurrensutsättning	Sker löpande	2018-

Risker

Införandet av ett dynamiskt inköpssystem medför att alla kvalificerade leverantörer får möjlighet att ansluta sig och därmed vara med vid varje förnyad konkurrens. Därmed minimeras riskerna för överprövning av införandet av det dynamiska inköpssystemet. Dock kvarstår riskerna för överprövningar vid förnyad konkurrens inom inköpssystemet.

Ekonomiska konsekvenser

Denna upphandling medför införandet av ett dynamiskt inköpssystem. Kostnaden för att införa ett dynamiskt inköpssystem är betydligt lägre än kostnaderna för att genomföra många separata upphandlingar för att täcka de kommande behoven. Den relativt enkla och snabba processen genom förnyad konkurrensutsättning innebär en tidsbesparing och en flexibilitet i inköpsprocessen.

Konsekvenser för barn

För barnen i kommunen är det positivt att snabbt, effektivt och med hög kvalitet kunna bygga och erbjuda skol- och förskolepaviljonger både som nya lösningar samt som ersättning till befintliga av sämre skick. Paviljongerna är flyttbara och kan därmed flyttas dit där behovet anses vara störst. Bostadsmoduler är bra för att snabba på byggandet av tillfälliga bostäder för barnfamiljer.

Peter Skogberg
tf Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Sebastian Nordgren
Enhetschef
Inköpsheten

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Andreas Holmgren
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Upphandling av samarbetspart för byggande, ägande och drift av ny simhall i Saltsjöbaden

Information inför tilldelningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 att upphandla en samarbetspart för byggnation, drift och ägande av ny simhall i Saltsjöbaden, som ska ersätta det befintliga Näckenbadet. Det befintliga Näckenbadet bedöms inom den närmaste tiden vara uttjänt.

Anbudsöppning har skett den 31 oktober 2017. För närvarande pågår anbudsutvärdering.

Förslag till beslut om tilldelning presenteras vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018.

Förslag till beslut om att upplåta fastigheten med tomträtt kommer att behandlas på kommunfullmäktige den 29 januari 2018. Det presenteras i eget ärendet direkt vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018.

Ärendet

Fritidsnämndens beslutade den 1 december 2016, § 67 och § 68, om underlag för upphandling av samarbetspart för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden utifrån fritidsnämndens ansvarsområde.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017, § 68 att upphandla en samarbetspart för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden.



Kommunstyrelsen noterade även att beslutet omfattar att kommunen i separat ärende, när upphandlingen är genomförd, ska ta ställning till att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 med tomträtt och överläta på fastigheten befintlig byggnad.

Den nya simhallen i Saltsjöbaden ska ersätta det befintliga Näckenbadet, som bedöms att inom den närmaste tiden vara uttjänt.

Upphandlingen innebär att den leverantör som kommunen skriver avtal med åtar sig ett helhetsansvar för projektet såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. Leverantören ska kunna tillhandahålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar i enlighet med fritidsnämndens beslut den 1 december 2016.

Kommunen kommer att betala leverantören med en årlig ersättning (anbudssumman) för det kommunala intresset, det vill säga de tjänster, volymer och funktioner som kommunen kräver ska erbjudas, i enlighet med beslut i fritidsnämnden den 1 december 2016.

Utvärdering av anbud

Anbudsöppning har skett den 31 oktober 2017. Därefter har arbetet med att utvärdera anbuden påbörjats. Anbuden utvärderas utifrån de kriterier som beslutats av fritidsnämnden respektive kommunstyrelsen.

Utvärderingsmetoden bygger på utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen där ett antal kvalitativa faktorer utvärderas. Följande kriterier ingår i utvärderingen av anbud;

	Kriterium	Vikt
A.	Planerat utförande och organisation av tjänster som ingår i det kommunala intresset, såsom verksamhet och aktiviteter, programutbud, samarbete med föreningar, service till allmänheten, daglig drift och fastighetsskötsel	35 %
B.	Ändamålsenlighet på beställda funktioner, tekniska lösningar och planerat underhåll	25 %
C.	Rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund	15 %
D.	Referensobjekt	10 %
E.	Inre och yttre gestaltning	10 %



F.	Mervärden för allmänheten som inte efterfrågas av kommunen, till exempel utökade ytor och ökat utbud utöver kommunens krav eller frivilliga funktioner som inte efterfrågats	5 %
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Förslag till tilldelning kommer att läggas fram vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018. Kontraktsskrivning med leverantör som vunnit upphandlingen kommer att ske efter att överlagandetiden har gått ut.

Förslag till beslut om att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 med tomrätt till leverantören kommer att hanteras på kommunfullmäktige den 29 januari 2018.

Befintlig verksamhet som bedrivs i Näckenbadet ska få möjlighet att avsluta innevarande verksamhetsår innan Näckenbadet stänger. Näckenbadet kommer därmed att vara öppen minst till och med 15 juni 2018, i samband med att skolornas sommarlov börjar. Därefter är det möjligt för en entreprenör att börja riva det befintliga Näckenbadet.

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Thomas Sass
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheden för bygg och anläggning

Anders Ahlén
Projektledare
Enheden för bygg och anläggning