

## Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 13 mars 2018
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Kaisa Kamppi

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo <i>Startpromemoria</i> KFKS 2017/762 och 2017/884 Bordlagt KSSU 23/1 -18 § 3, 20/2 -18 § 25	
5.	Birkaområdet, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, förskoleplatser, stadsgata och detaljplan, centrala Nacka <i>Startpromemoria</i> KFKS 2015/770-214	
6.	Ramavtal för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus med Rikshem Skolfastigheter AB, Orminge centrum <i>Fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1</i> KFKS 2015/828-251	
7.	Detaljplan för Knutpunkten, Orminge <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2016/775	

Nr	Ärende	Noteringar
8.	Genomförandeavtal med Stockholms Exergis AB för fjärrvärmceledningar i Orminge centrum KFKS 2016/803	
9.	Stadshusområdet, Nya gatan, utbyggnad av allmänna anläggningar, centrala Nacka <i>Utbyggnadspromemoria</i> KFKS 2018/173	
10.	Nybackakvarteret, rivning, flytt av ledningar och tillskapande av infartsparkeringar, Orminge <i>Utbyggnadspromemoria</i> KFKS 2015/713-251	
11.	Exploateringsersättning i Centrala Nacka och Sickla-Plania KFKS 2018/168	
12.	Ny dagvattenstrategi och upphörande av dagvattenpolicy KFKS 2017/426	
13.	Järnvägsplan för utbyggnaden av tunnelbana till Nacka och söderort <i>Yttrande till Stockholms läns landsting under granskning</i> KFKS 2015/31-219	
14.	Uttag av gatukostnadsersättning <i>Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm m.fl (MP)</i> KFKS 2017/1045	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
15.	Utgångspunkter för arrendeavtal med båtklubbar KFKS 2018/183	
16.	Överenskommelse om upphörande av tomträttsupplåtelser på Evalundsvägen i Älta KFKS 2018/136 <i>Handlingar publiceras inte med hänvisning till PuL*</i>	
17.	Förvärv av mindre fastighet i Rensättra KFKS 2018/132 <i>Handlingar publiceras inte med hänvisning till PuL*</i>	
18.	Utbyte av ventilation och armaturer på Eklidens skola <i>Startbesked</i> KFKS 2018/180	
19.	Övriga frågor	

\*5a § 2 st. PuL (Personuppgiftslagen). Handlingar som berörs av PuL men inte omfattas av sekretess enligt lagen om offentlighet och sekretess kan dock lämnas ut efter begäran.

§ 25

KFKS 2017/762, 2017/884

## Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo

*Startpromemoria*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott bordlägger ärendet.

### Ärendet

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Orminge torg. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektområdet ligger i centrala Orminge och omfattar Orminge centrumhus med tillhörande parkering, Boo församling samt Boo Folkets hus. Projektets mål är bland annat att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentligt stråk, kommunen ska genom projektet utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse, skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg och se till att det finns en tydlig koppling mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att försöka utöka platser för handelsparkering genom ett garage om cirka 250 parkeringsplatser, under redan befintlig parkeringsyta. Föreslagen bebyggelse avviker från antaget planprogram då ytan inte är utpekad för bebyggelse. Avvikelsen bedöms vara stor.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 3  
Exploateringenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 20 december 2017  
Startpromemoria

### Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 3**  
Ärendet bordlades.

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Gunilla Grudevall-Steen (L), följande förslag till beslut.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott avslår förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsen har antagit ett program för utveckling av Orminge Centrum. Detta förslag till Start-PM är en stor avvikelse från det programmet. Tanken att få ned p-platser under jord är god, men den stora bebyggelse på torget som detta fordrar är inte tilltalande. Det vidare arbetet med Orminge Centrum bör fortsätta enligt det antagna programmet.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade att ärendet skulle bordläggas.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande..

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo**

*Startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 63 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Orminge torg. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektområdet ligger i centrala Orminge och omfattar Orminge centrumhus med tillhörande parkering, Boo församling samt Boo Folkets hus. Projektets mål är bland annat att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentligt stråk, kommunen ska genom projektet utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse, skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg och se till att det finns en tydlig koppling mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att försöka utöka platser för handelsparkering genom ett garage om cirka 250 parkeringsplatser, under redan befintlig parkeringsyta. Föreslagen bebyggelse avviker från antaget planprogram då ytan inte är utpekad för bebyggelse. Avvikelsen bedöms vara stor.

### **Ärendet**

#### **Syfte och mål**

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentliga stråk (cirka 450 bruttoarea), kommunen ska genom projektet utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse samt att möjliggöra för utökade platser för handelsparkering i Orminge centrum genom ett garage under den befintliga parkeringsytan för cirka 250 parkeringsplatser. Ytterligare mål är att skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg samt att det finns en tydlig koppling mellan markplan och broplan.

## **Bakgrund**

Nacka kommuns översiksplan beskriver fyra stadsbyggnadsstrategier som visar inriktningen för stadsbyggandet i kommunen. Orminge Centrum berörs av strategin ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning” vilket lett till framtagandet av ett detaljplaneprogram för hela centrala Orminge. Programmet antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Området för Orminge torg ingår enligt planprogrammet i den andra etappen och det anges att parkeringsytan omvandlas till parkeringstorg och att två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget för kommersiella ändamål/verksamheter. Del av fastigheten Orminge 47:1 som fastighetsägaren nu vill utveckla, är i programmet inte utpekad för bebyggelse. Att den föreslås att bebyggas bedöms vara en större avvikelse.

## **Geografiskt läge**

Projektet omfattar ett område på cirka 2,3 hektar i centrala delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Området omfattar fastigheterna Orminge 47:1, Orminge 47:2 samt Orminge 47:3, och avgränsas i norr av Edövägen, i söder av Utövägen i öster av Kanholmsvägen och i väster till större delen av två markparkeringar.

## **Berörda fastigheter**

Centrumhuset med tillhörande parkering (Fastigheten Orminge 47:1) ägs av Löfcap Orminge Handel AB. De har uttryckt en önskan om att utveckla fastigheten med bostäder, lokaler för verksamheter samt fler parkeringsplatser för både handel och bostäder. Boo Folkets hus som har tomträtt för fastigheten 47:3 önskar utveckla fastigheten med utökade ytor för dans och musik. De har även uttryckt önskemål om kommunal medfinansiering för utbyggnation, vilket kräver särskilt beslut från kommun Eventuellt ryms förändringen inom gällande detaljplan vilket innebär att den i så fall inte kommer att hanteras inom detta projekt. Fastigheten Orminge 47:2 ägs av Boo församling som önskar utökade ytor för parkering samt att få förbättrade angöringsmöjligheter, även i detta fall är det möjligt att behovet ryms inom gällande detaljplan. Då fastigheten där församlingshuset ligger angränsar till fastigheten för det tillkommande bostadshuset är det viktigt att dessa två fastigheter studeras i ett sammanhang.

## **Planbesked**

Då alla tre fastigheter ligger inom planprogrammet (etapp 2A) har bedömningen gjorts att ingen planbeskedsansökan behöver göras.

## **Viktiga frågor**

Samordning behöver ske med projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset avseende genomförandetidsplaneringen och utformningen av Kanholmsvägen där dagens öppna bussterminal kommer att utvecklas för bättre kollektivtrafik.

Tillkomst av nya parkeringsplatser inom projektet möjliggör eventuell samlokalisering av handelsparkering för att även tillgodose tillkommande behov från andra projekt inom samordningsprojektet. Projektet är därför betydelsefullt för hela detaljplaneprogrammets genomförande. Förslag till samlad parkering kräver samordning och medfinansiering från exploater i andra projekt.

Inom projektets ramar ska kommunen undersöka hur den tillkommande bebyggelsen samspelear med befintlig kabelbro. Dess funktion som en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg behöver säkerställas.

Övriga viktiga frågor för projektet är hanteringen av buller för att bostäder ska kunna möjliggöras, detta gäller industribuller från fläktar på centrumhuset samt lågfrekvent buller från intilliggande busshållplatser. Andra viktiga frågor är omhändertagandet av dagvatten då hela den befintliga parkeringsytan ligger i en lägpunkt, samt avståndet till den befintliga panncentralen som kan innebär en olycksrisk.

## **Ekonomiska konsekvenser**

För projektet kommer kostnader uppstå för nedlagd tid för detaljplanearbetet och projektledning. De fastighetsägare samt tomträttsinnehavare som har nytta av detaljplanen ska stå för dessa kostnader. Detta kommer att regleras i planavtal och ramavtal.

Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska ersätta kommunen med en andel utifrån nyttan gällande om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom samordningsprojektet för Orminge centrum.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

## **Konsekvenser för barn**

Projektet förväntas generera behov av motsvarande knappt 20 förskoleplatser.

Koordination med omgivande projekt rörande var dessa platser kan inrymmas ska ske.

Projektet bidrar till en tryggare utomhusmiljö på flera vis. Dels genom att en samordnad parkering för handel troligtvis minskar antalet trafikrörelser i centrum och dels genom att fler bostäder och ny bebyggelse skapar ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn, vilket är i enlighet med planprogrammets mål att skapa ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.

## **Tidplan**

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 4 2020
Inflyttnings bostäder	2022 – 2023

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

## **Bilagor**

Bilaga 1: Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploteringschef Nacka

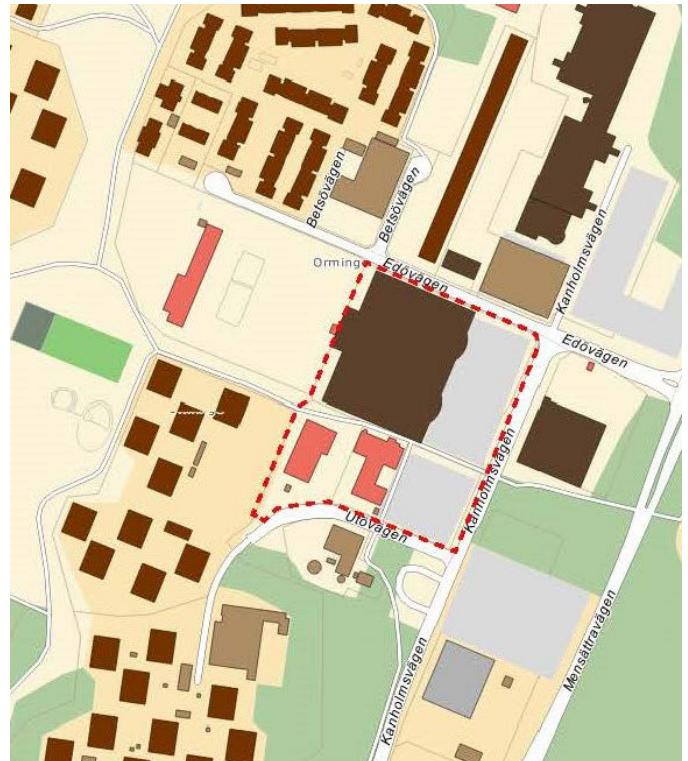
Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Johan Buhre  
Projektledare  
Exploteringsenheten Nacka

Anna Hall  
Planarkitekt

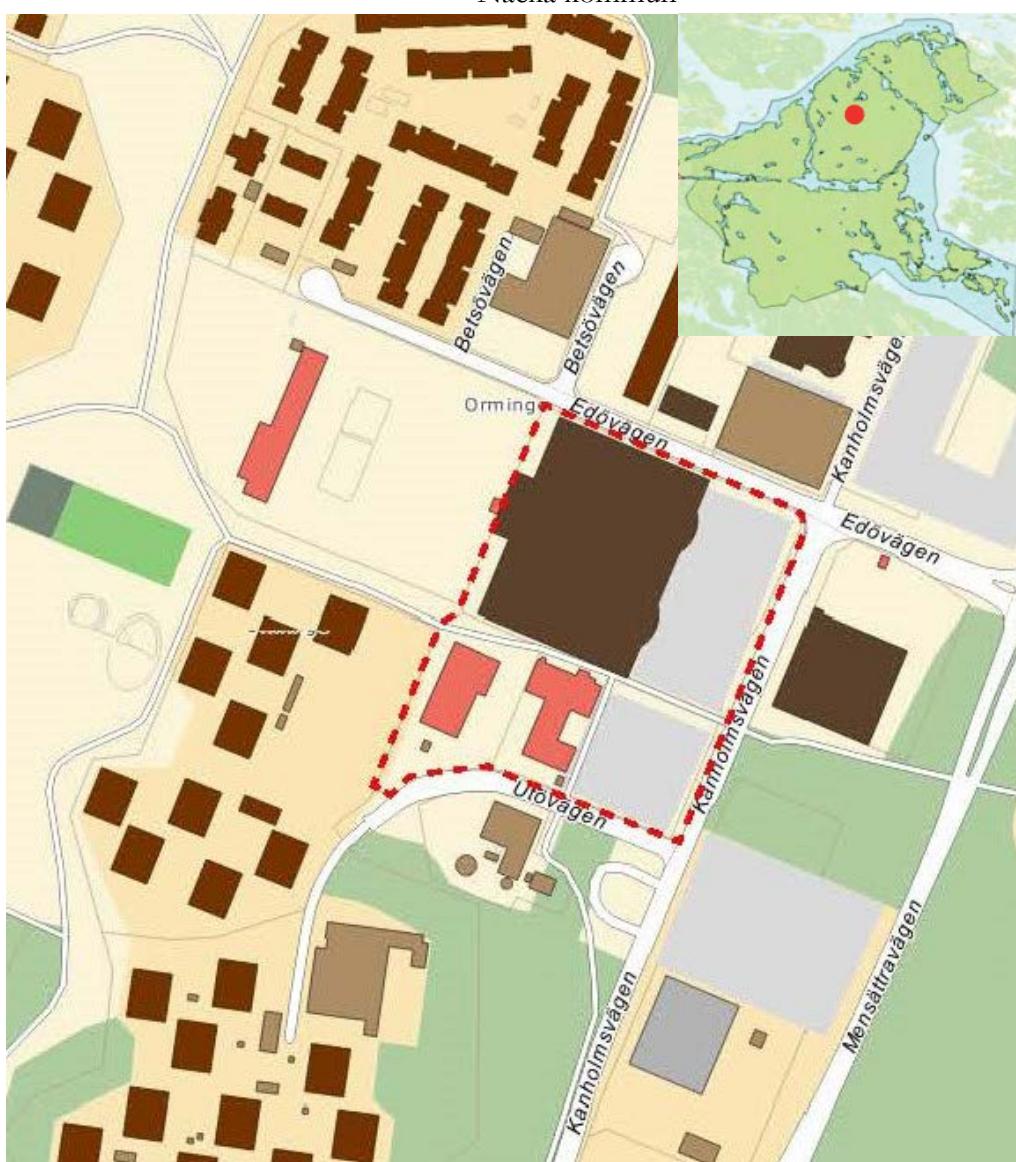
## Översikt Orminge torg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program, antagande	2015-09-28	KS	§ 234
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	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	



## Orminge torg

Stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering m.m.,  
fastigheterna Orminge 47:1-47:3, i kommundelen Boo,  
Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum.

Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentliga stråk (cirka 450 BTA), att utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse samt att skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg samt en tydlig koppling mellan markplan och broplan.

Ytterligare mål är att möjliggöra för utökade platser för handelsparkering i Orminge centrum genom ett garage under den befintliga parkeringsytan för cirka 250 parkeringsplatser.

Detaljplaneprogrammet för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Detta projekt ingår enligt planprogrammet i andra etappen av detaljplaner. Projektet utgör en större avvikelse från det antagna planprogrammet på så vis att del av fastigheten Orminge 47:1 i programmet inte är utpekad för bebyggelse och inte heller föreslår något underjordiskt parkeringsgarage. De två mindre byggnader som i programmet föreslås på parkeringsytan är inte heller med i detta projekt. Projektet är förenligt med översiktsplanen.

Projektet omfattar ett område på cirka 2,3 hektar i centrala delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Projektområdet omfattar 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 (Boo Folkets hus).

Inom projektets ramar ska kommunen undersöka hur den tillkommande bebyggelsen samspelear med befintlig kabelbro. Dess funktion som en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg behöver säkerställas.

Projektet ska samordnas med projekt Knutpunkten Hantverkshuset för att möjliggöra för utveckling av befintlig öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen.

Projektet är en del av samordningsprojektet Orminge centrum.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge.

Syftet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi *"Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning"*

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att möjliggöra:

- Byggrätt för cirka 80 bostäder med cirka 450 kvm BTA verksamhetslokaler mot offentliga stråk
- Utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse
- Tillskapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg samt en tydlig koppling mellan markplan och broplan
- Utökade platser för handelsparkering i Orminge centrum genom garage under befintlig parkeringsyta med cirka 250 parkeringsplatser.

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

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Nära till fritid och kultur

### 2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommuns översiktsplan beskriver fyra stadsbyggnadsstrategier som visar inriktningen för stadsbyggandet i kommunen. Orminge Centrum berörs av strategin *"Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning"* vilket lett till framtagandet av ett detaljplaneprogram för hela centrala Orminge. Programmet antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Området för Orminge torg ingår enligt planprogrammet i den andra etappen och det anges att parkeringsytan omvandlas till parkeringstorg och att två nya kompletterande byggnader kan tillkomma på torget för kommersiella ändamål/verksamheter. Del av fastigheten Orminge 47:1 som fastighetsägaren nu vill utveckla, är i programmet inte utpekat för bebyggelse. Att den bebyggs bedöms vara en större avvikelse.

Centrumhuset med tillhörande parkering (Fastigheten Orminge 47:1) ägdes fram till hösten 2015 av Atrium Ljungberg AB (ALAB), som också deltog i arbetet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Därefter förvärvade Löfcap Orminge Handel AB fastigheten. De har uttryckt en önskan om att utveckla fastigheten med bostäder, lokaler för verksamheter samt fler parkeringsplatser för både handel och bostäder. Boo Folkets hus som har tomträtt för fastigheten 47:3 önskar utveckla fastigheten med utökade ytor för dans och musik. De har även uttryckt önskemål om kommunal medfinansiering för utbyggnation, vilket kräver särskilt beslut från Nacka kommun. Eventuellt ryms förändringen inom gällande detaljplan vilket innebär att den i så fall inte kommer att hanteras inom detta projekt. Fastigheten Orminge 47:2 ägs av Boo församling som önskar utökade ytor för parkering samt att få förbättrade angöringsmöjligheter, även i detta fall är det möjligt att behovet ryms inom gällande detaljplan. Då fastigheten där församlingshuset ligger angränder till fastigheten för det tillkommande bostadshuset är det viktigt att dessa två fastigheter studeras i ett sammanhang.

Orminge centrum saknar i dagsläget både bostäder och offentliga mötesplatser som torg eller parker. Det domineras istället av parkeringar, gator och bebyggelse med slutna fasader (vilket dock inte gäller själva centrumbyggnaden som har flera entréer mot parkeringen). Det har också få och otydliga kopplingar till det omkringliggande bostadsområdet där det finns bland annat park och andra rekreativmöjligheter. Stråk för gående saknas även mellan buss och centrumhuset. Inom projektområdet finns nivåskillnader mellan Nybackastigen, Kyrkans hus och centrumhusets parkering samt mellan Utövägen och centrumhusets parkering. Dessa nivåskillnader måste studeras och hanteras inom projektet för att möjliggöra goda kopplingar för framförallt fotgängare, men till viss del även cyklister. I Orminge finns det också ett rikt kultur- och föreningsliv med behov av verksamhetslokaler.

Sammantaget är situationen sådan att området kan upplevas som slutet och om kvällarna ottryggt, samt utformat så att det inte inbjuder till längre vistelse utomhus än nödvändigt, men med förutsättningar att utvecklas och aktiveras bland annat genom ett kulturstråk där det lokala kulturlivet kan ta plats. Ett av projektets mål är att undersöka hur detta kan möjliggöras genom tillkommande bebyggelse, till exempel genom en del av de verksamhetslokaler som planeras i det nya bostadshuset, där Löfcap Orminge Handel AB är fastighetsägare.

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer Orminge centrum att utvecklas med fler handelsplatser, bland annat i angränderna projekt längs Kanholmsvägen, och behovet av parkeringsplatser för handel kommer att öka. Det är en fördel om dessa samlokaliseras, dels för att det är ett mer effektivt marknyttjande och dels för att minska trafikrörelserna i centrum då besökare letar parkeringsplatser.

Målsättningen för stadsbyggnadsprojektet är bland annat att samordna handelsparkeringen i centrum och på så vis effektivisera markutnyttjandet och frigöra yta, men även att föra in fler bostäder i centrum och att utveckla den stora markparkeringen till att fungera delvis som ett torg.

Genom att dessutom möjliggöra nya byggrätter för bostäder, handel och andra verksamheter bidrar detaljplanen förhoppningsvis till ett mer levande, tryggt och attraktivt

centrum i enlighet med planprogrammets mål (se ovan). Nya byggrätter medför att den stora parkeringen bryts upp och bidrar till en ökad rumslighet, samtidigt som de aktiverar gatuplanet.

Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för den östliga sektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Orminge centrum har 19 busslinjer och är knutpunkt för bussar som går till områden i Boo, Björknäs, Ektorp, centrala Nacka och Gustavsberg och Slussen.

I enlighet med planprogrammet studeras nu inom stadsbygnadsprojektet för Knutpunkten och Hantverkshuset en öppen bussgata i Kanholmsvägen. Eventuellt kan detta innebära att Kanholmsvägen behöver breddas och att mark från fastigheten Orminge 47:1 (där centrumhuset ligger) tas i anspråk. I samband med studierna av ny bussgata har en teknisk förstudie tagits fram (Ramböll 20170203). Enligt den kräver en ny bussgata att vissa trafikåtgärder genomförs inom centrumområdet. Föreslagna trafikåtgärder innebär främst en förlängning av Utövägen, mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, detta för att det ska bli lättare att nå det nya garaget för infartsparkering, som planeras söder om aktuellt projektområde, utan att belasta Kanholmsvägen. I samband med detta sänks Utövägen och den gångtunnel som idag förbinder gångvägen utanför kyrkan med panncentralen och området söderut, försvinner.

En annan konsekvens av utvecklingen av bussgatan är att ett av fundamenten till snedkabelbron behöver flyttas, för att medge bättre framkomlighet för bussarna.

Inom projektets ramar ska kommunen undersöka hur den tillkommande bebyggelsen samspelear med befintlig kabelbro. Dess funktion som en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg behöver säkerställas.

På centrumhusets baksida finns en lastkaj för varuintag till Systembolaget. Lastkajens skärmtak har tidsbegränsat bygglov då det i gällande detaljplan är prickmark på området. Hela lastgatan avses förses med ett så kallat grönt (växtbeklätt) skärmtak, och skärmtaket kommer att ges juridiskt stöd genom att prickmarken tas bort.

Stadsbygnadsprojektets målsättningar stämmer överens med översiktsplanens stadsbygnadsstrategi att utveckla kommunens lokala centra.

Stadsbygnadsprojektet bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål om 20000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Område

Projektet omfattar ett område på cirka 2,3 hektar i centrala delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Området omfattar fastigheterna Orminge 47:1, Orminge 47:2 samt Orminge 47:3, och avgränsas i norr av Edövägen, i söder av Utövägen i öster av Kanholmsvägen och i väster till större delen av två markparkeringar.

Området domineras framförallt av den befintliga bebyggelsen för centrumhuset som inrymmer kommersiella verksamheter och bibliotek med mera, Boos församling och Boo Folkets hus, men även av plana och asfalterade parkeringsytor. I väster, där Boo Folkets hus ligger, är området mer kuperat men i övrigt är marken plan. Parkeringen framför centrumhuset är en lågpunkt och pekas i planprogrammet ut som ett område som riskerar att översvämmas vid ett 50årsregn. Intill Boo Folkets hus finns en mindre grönyta. Ett dominant inslag i stadsbilden är snedkabelbron som är ett landmärke i Orminge och som sträcker sig från centrumhusets sydöstra hörn över till andra sidan Kanholmsvägen, och som utgör en viktig koppling mellan östra och västra Orminge.

Centrumhuset med tillhörande parkering (Fastigheten Orminge 47:1) ägdes fram till hösten 2015 av Atrium Ljungberg AB (ALAB), som också deltog i arbetet med detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Därefter förvärvade Löfcap Orminge Handel AB fastigheten. Boo Folkets hus har tomträtt för fastigheten 47:3 Fastigheten Orminge 47:2 ägs av Boo församling.

Då alla tre fastigheter ligger inom planprogrammet (etapp 2A) har bedömningen gjorts att ingen planbeskedsansökan behöver göras.

Parallelt med Kanholmsvägen tvärs över den befintliga parkeringsytan finns på kvartersmark befintliga ledningar, bland annat fjärrvärme och VA-ledningar som vid en exploatering på torget måste flyttas.

Panncentralen samt befintliga fläktar på centrumhusets tak är källor för industribuller. För att möjliggöra nya bostäder i centrum, bland annat i det intilliggande Nybackakvarteret, måste bullret åtgärdas, vilket bör ske snarast men senast innan bygglov kan sökas.

De tre fastigheterna omfattas av en tomtindelning, Turmalinen akt 0182K-7868. Om fastighetsgränserna ska ändras måste tomtindelningen upphävas.

### **3.2 Projektområdets preliminära avgränsning**



Ortofotot visar ett flygfoto över Orminge centrum och projektområdet markerat med röd linje.

*Fastighetsgräns i svart.*

### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### Regional utvecklingsplan

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

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen. Kommande planering och utbyggnad av Orminge centrum ska inte omöjliggöra en eventuell framtida tunnelbaneförlängning med stationsuppgångar i Orminge centrum.

#### Översiktsplan

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som projektet berörs av:

- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. En aktualitetsprövning av översiktsplanen påbörjades 2016.

#### Detaljplaneprogram

Planprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet ligger till grund för projektet. Planprogrammet föreslår en utveckling av centrumhuset men också av ytan framför kyrkans hus samt av parkeringen framför centrumhuset (i programmet kallat ”centrumtorget”). Den senare föreslås utvecklas med planteringar, bänkar och mötesplatser. Programmet pekar ut snedkabelbron som kulturhistoriskt värdefull anläggning. Projektet utgör en större avvikelse från programmet på så vis att projektet föreslår bebyggelse där programmet inte utpekat någon (på del av parkeringen framför centrumhuset), samt att det föreslår ett underjordiskt parkeringsgarage, vilket inte heller ingick i programmet. En annan avvikelse är att de två lamellbyggnader som föreslås i programmet på parkeringsytan framför centrumhuset, inte är med i projektet. För mer information se Detaljplaneprogram för Orminge centrum: [www.nacka.se/ormingeacentrum](http://www.nacka.se/ormingeacentrum)



Bilden till vänster visar förslaget enligt detaljplaneprogrammet. Bilden till höger visar stadsbyggnadsprojekts föreslagna placering.

### Gällande detaljplaner

Fastigheten Orminge 47:1 omfattas av stadsplan S 218, antagen 1970 som reglerar område för busstrafikändamål och för allmän parkering, samt av stadsplan S 82, antagen 1967, som reglerar område för handelsändamål och centrumbebyggelse. Fastigheten Orminge 47:2 omfattas av stadsplan S 85 antagen 1969 och som reglerar område för allmänt ändamål och fastigheten Orminge 47:3 omfattas av stadsplan S 82 antagen 1966 och som reglerar område för allmänt ändamål.

Den nya detaljplanen kommer att innebära en ändring av bestämmelsen för parkering i stadsplan S 218.

## 4 Om projektet

### 4.1 Fastighetsreglering

I projektet kan fastighetsregleringar behöva genomföras längs med Kanholmsvägen. Detta på grund av att befintlig fastighetsgräns ej följer hur marken används idag samt att Kanholmsvägen eventuellt behöver breddas. Eventuella fastighetsregleringar ska anpassas efter ny bebyggelse och den framtida utvecklade bussgatan längs Kanholmsvägen. Berörda fastigheter blir i så fall Orminge 47:1, ägd av Löfcap Orminge Handel AB, och Orminge 60:1, ägd av Nacka kommun.

### 4.2 Detaljplan

Centrala Orminge kommer som en följd av intilliggande pågående planer, att utvecklas med fler handelsplatser. Denna detaljplan ska möjliggöra en samordnad handelsparkering i parkeringsgarage delvis under mark, för att säkra ett effektivt marknyttjande och frigöra ytor. En samlokalisering bidrar även till att minskar antalet fordonsflöden som uppkommer när besökare letar parkering.

Vidare ska detaljplanen möjliggöra bostäder i centrum, vilket i dag saknar bostäder, samt nya verksamhets- och handelslokaler. Inom ramen för planarbetet ska även frågan om hur parkeringen framför centrumhuset kan utvecklas till mer av ett torg hanteras. Mötesplatser i form av torg eller parker är något som saknas i centrala Orminge idag. I detaljplaneprogrammet pekas platsen även ut som lämplig för konstverk eller utsmyckning. Planprogrammet föreslår en utveckling av parkeringen med trädplanteringar, bänkar och mötesplatser.

Enligt planprogrammet föreslås ett utvecklat kulturstråk som passerar söder om centrumbyggnaden. Det ska under detaljplaneprocessen utredas hur berörda delar av stråket kan utvecklas.

Andra viktiga frågor är omhändertagandet av dagvatten, då området till stor del präglas av hårdgjorda ytor, i lägpunkt. Befintligt dagvattensystem är hårt belastat inom centrala Orminge och en dagvattenutredning har tagits fram under programarbetet. En fördjupad dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas.

En riskbedömning som gjordes i samband med projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset visar att ett säkerhetsavstånd om 15 meter behövs mellan panncentralen och den nya bebyggelsen strax söder om snedkabelbron (Orminge 47:1). Detta ska beaktas i det kommande planarbetet.

Området påverkas idag av industribuller från panncentralen och centrumbyggnaden samt av lågfrekvent buller från närliggande busshållplatsen. Åtgärder för att minska buller utreds inom ramen för planarbetet och bör vidtas så snart som möjligt men senast innan bygglov kan sökas.

Behovet av förskoleplatser ska studeras under det fortsatta planarbetet.

Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse ska studeras under det kommande planarbetet. Ny bebyggelse ska vara väl gestaltad och av hög arkitektonisk kvalitet, i synnerhet med tanke på det centrala läget. Volymstudier ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse.

Gestaltning av tillkommande bebyggelse, i anslutning till befintlig bebyggelse, bör enligt programmet samspela med omgivningen men samtidigt innehålla en ny modern årsring, det vill säga tillföra någonting nytt till området. Lämpliga fasadmaterial för ny bebyggelse kan exempelvis vara trä eller plåt. Betong bör undvikas då det redan idag är mycket dominant i området. Bebyggelsens fasader bör vara öppna och aktiva och utformas med entréer och stora fönsterpartier. I centrumkärnan längs huvudstråken kan, enligt planprogrammet, bebyggelsen uppgå till mellan 4 och 7 våningar beroende på vad som är lämpligt. Hänsyn till lokalklimat, samspel med befintlig och kommande bebyggelse samt med snedkabelbron, ska vägas in i bedömningen av lämplig höjd och omfattning.

Relationen till kyrkans hus som angränsar det föreslagna bostadshuset, bör särskilt studeras så att det inte trängs undan och upplevs som att det ligger på en baksida. Ny bebyggelse bör

ha ett respektavstånd till den befintliga. Utformningen av bostadshuset ska också ta hänsyn till kyrkans hus så att deras önskan om utökad parkering och förbättrade angöringsmöjligheter inte omöjliggörs.

Den intilliggande panncentralen som nyligen renoverats är ett viktigt landmärke som ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården och bör därmed ges en fortsatt tydlig bild i stadsbilden.

Planprogrammets översiktliga gestaltningsriktlinjer ska vara vägledande och mer detaljerade gestaltningsprogram ska utarbetas. Utifall ett gestaltningsprogram för de offentliga miljöerna tas fram inom samordningsprojektet ska detta följas.

Projektet ska studera hur det kan bidra till att stärka befintliga stråk då kopplingarna mellan Orminge centrum och dess omgivningar (i synnerhet västerut) är svaga.

Inom det angränsande projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset studeras hur Kanholmsvägen kan byggas om för att rymma en utbyggd bussgata. Detta kan innebära att Kanholmsvägen behöver breddas och att mark inom fastigheten Orminge 47:1 kommer att tas i anspråk för detta. Detta projektet ska samordnas med projekt Knutpunkten och Hantverkshuset så att gångstråk och flöden som berör båda projekten planeras i en helhet samt för att möjliggöra utveckling av befintlig öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen.

Över Kanholmsvägen sträcker sig idag en snedkabelbro som är utpekad som landmärke i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. Detta projekt möjliggör byggrätter på Orminge centrums parkering vilket innebär att en del av bron kommer att skymmas och som följd kommer troligtvis bronns status som landmärke att minska. Denna del av parkeringen bedöms ändå som den mest lämpade för bebyggelse, då den inte ligger i direkt anslutning till centrumhuset. Under det fortsatta planarbetet bör det studeras om bron ska vara kvar i det skick den är idag eller om det finns möjlighet att utveckla eller bygga om den, samt vilka konsekvenser det ger. I det fall bron ligger kvar behöver tillkommande bebyggelse placeras en bit från bron. Bron kommer dock fortfarande att vara delvis skyddad. I det fall bron byggs om finns samordningsvinster givet att kommunen ändå måste bekosta flytt av brofundament (i samband med bussgatans ombyggnation). Det förslag som lagts fram av fastighetsägaren till centrumhuset, där del av bron utgör en offentlig platsbildning ovanpå taket till underliggande lokaler, bör då studeras vidare.

### **4.3 Finansiering**

Projektet är ej tänkt att finansieras av kommunala medel utan kommer att bekostas av de fastighetsägare eller tomträttsinnehavare som har nytta av projektet. Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

### **4.4 Genomförande**

Inom planprogramområdet kommer flera exploateringar att ske varför samordning krävs för att undvika logistiska hinder. Samordning krävs mellan olika byggherrar vad gäller både kommunens utbyggnad av allmänplats och anläggningar. För planprogramområdet Orminge centrum finns en framtagen utbyggnadsstrategi som tagit utgångspunkt i god framkomlighet för kollektivtrafik och minimerad störning för tredjeman. Arbetena med att

färdigställa allmänplats och anläggningar planeras genomföras i etapper och pågå under flera år.

Den befintliga parkeringsytan angränsar mot bussgatan och centrumhuset är en viktig målpunkt för Orminge vilket måste beaktas i genomförandet. Parallelt med Kanholmsvägen tvärs över parkeringsytan finns på kvartersmark ledningar, bland annat fjärrvärme och VA-ledningar som vid en exploatering på torget måste flyttas. Flytt av dessa ledningar måste ske i samband med kommunens arbete i Kanholmsvägen. Likaså bör en eventuell rivning av befintlig gång- och cykelbro över Kanholmsvägen ske under den period som befintlig bussgata tillfälligt stängs av i enlighet med utbyggnadsstrategin.

Förberedande ledningsarbeten beräknas påbörjas under år 2018-2019.

## **4.5 Kommunikation/Konsten att skapa stad**

Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge 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, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

## **5 Risker och knäckfrågor**

Frågan om den befintliga snedkabelbron över Kanholmsvägen ska vara kvar i befintligt skick, byggas om eller ersättas av ny bro samt hur kostnadsfördelningen mellan kommunen och privat/privata fastighetsägare ser ut är i inte klargjord vilket innebär en osäkerhet för den kommande bebyggelsens placering och omfattning samt projektets kostnader. Vidare så måste ansvarsfördelning studeras vid en ombyggnation av bron med verksamhetslokaler som ansluter både bredvid och under. Vad som ska vara allmän plats och vad som ska vara kvartersmark måste vara tydligt, framför allt för framtida drift och underhåll. En ombyggnation av snedkabelbron måste samordnas med Kanholmsvägens utbyggnad för att rymma en utbyggd bussgata.

Ytterligare knäckfrågor som identifierats hanteras under det kommande planarbetet. De är bland andra:

Olycksrisk: En riskbedömning som gjordes i samband med projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset visar att ett säkerhetsavstånd om 15 meter behövs mellan panncentralen och den nya bebyggelsen strax söder om snedkabelbron (Orminge 47:1). Riskerna med panncentralen kan medföra svårigheter att införa verksamheter som medför att människor vistas stadigvarande i byggnaden, i detta fall bostäder. Den tillkommande bebyggelsens placering och avstånd till panncentralen samt eventuella säkerhetsåtgärder måste studeras vidare inom projektet.

Dagvatten: Större delen av projektområdet är idag hårdgjort och parkeringen framför centrumhuset är en lågpunkt och pekas i planprogrammet ut som ett område som riskerar att översvämmas vid ett 50årsregn. Detaljplanen måste redovisa hur dagvatten ska omhändertas på ett tillfredsställande sätt samt hur det ska samordnas med dagvattenhanteringen som helhet på allmän platsmark i Orminge centrum, i enlighet med den tekniska förstudie som gjorts inom programarbetet.

Buller: Området påverkas idag av industribuller från panncentralen och centrumbyggnaden samt lågfrekvent buller från busshållplatsen. Det påverkar möjliggörandet av nya bostäder i centrum. Åtgärder för att minska buller utreds inom ramen för planarbetet och bör vidtas så snart som möjligt men senast innan bygglov kan sökas.

Ledningar: Parallellt med Kanholmsvägen tvärs över torget finns bland annat fjärrvärmeläningar som behöver flyttas vid en exploatering.

Angöring och infart: Parallelt med den befintliga parkeringsytan löper bussgatan på Kanholmsvägen. Angöring är således inte möjligt längs med fastighetsgränsen mot Kanholmsvägen. Tillgänglig angöring från Utövägen måste utredas vidare utifrån vägens lutning och profil.

Markintrång: Inom det angränsande projektet för Knutpunkten och Hantverkshuset studeras hur Kanholmsvägen kan byggas om för att rymma bussgata. Ny bussgata kan innebära att Kanholmsvägen behöver breddas och att mark inom fastigheten Orminge 47:1 kommer att tas i anspråk för detta.

Parkeringsgarage: Förslag till samlad handelsparkering i garage under Ormingetorg kräver samordning och medfinansiering från andra exploaterörer.

## **6 Ekonomi, vad kostar det?**

För projektet kommer kostnader uppstå för nedlagd tid för detaljplanearbetet och projektledning. De fastighetsägare samt tomträttsinnehavare som har nytta av detaljplanen ska stå för dessa kostnader. Detta kommer att regleras i planavtal och ramavtal.

Utgångsläget är att inga allmänna anläggningar ska byggas ut inom projektet. Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska dock ersätta kommunen med en andel utifrån nyttan gällande om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom samordningsprojektet för Orminge centrum. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggleddning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Detta kommer regleras i exploateringsavtal.

Eventuell allmän anläggning som kan bli aktuell för ombyggnation är gång- och cykelbron över Kanholmsvägen. Projektet ska se över hur den ska utformas beroende på kommande bebyggelse inom Orminge 47:1. Denna kostnad ska då stås för av fastighetsägaren till Orminge 47:1. Kommunen kan eventuellt bidra till ombyggnation, i sådana fall utifrån en nivå som bygger på minskade kostnader för kommunen i andra sammanhang. Det planeras

bland annat inom angränsande stadsbyggnadsprojekt att flytta fundamenten för bron, vilket i sådana fall inte skulle behövas.

Fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom respektive kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, flytt av ledningar och anslutning till omgivande allmän platsmark.

Projektet ska ta en del av de nedlagda kostnader som har uppkommit i samband med framtagandet av det antagna planprogrammet för Orminge centrum. Denna kostnad kommer att fördelas ut efter nyttा på fastighetsägare/tomträttsinnehavare inom projektområdet för Orminge torg. Detta kommer regleras i planavtal.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

## 7 Tidplan

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 4 2020
Inflyttnig bostäder	2022 - 2023

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
T.f. planchef

Johan Buhre  
Projektledare

Anna Hall  
Planarkitekt

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Birkaområdet, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, förskoleplatser, stadsgata samt detaljplan, centrala Nacka**

*Startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Stadsutvecklingsutskottet noterar att fortsatt arbete i enlighet med startpromemorian förutsätter att plankostnadsavtal ingås.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 63 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och förskoleplatser i en attraktiv stadsmiljö och kollektivtrafiknära läge, samt att bidra till väl fungerande kopplingar för cyklister, fotgängare samt för buss och bil, i centrala Nacka.

Inom projektet kommer även en ny tvärgående förbindelse, som rymts inom gällande plan, att skapas mellan Blomstervägen och Birkavägen.

Projektets mål är bland annat 600-900 nya bostäder och 240-300 förskoleplatser, vilket även planeras täcka behovet av förskoleplatser i stadsbyggnadsprojektet Järla station. Kommunen kommer i projektet anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder och eventuellt förskola. Målsättningen är att projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott.

### **Ärendet**

Projektområdet ligger i västra delen av programområdet för centrala Nacka, cirka en kilometer väster om Nacka Forum och angränsar till länsväg 222 (Värmdöleden) i norr och Järla skolväg i söder.

Stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet är utpekat som ett område lämpligt för förtäring i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen våren 2015. Programmets vision är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Del av området är även utpekat som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

I december 2016 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startpromemoria för Birkavägen (KFKS 2015/770-214). Planområdet omfattade då elva fastigheter varav sex var kommunala fastigheter och fem privatägda. Projektets mål var då att pröva möjligheten att tillskapa 250 nya bostäder, lokaler, förskola med åtta avdelningar samt en ny tvärväg mellan Blomstervägen och Birkavägen samt omvandla Birkavägen till en mer stadsmässig gata.

I samband med detta inkom ytterligare 30 privata fastighetsägare med en ansökan om planbesked för att kunna omvandla villaområdet till en stadsmiljö med flerbostadshus. Ansökan beviljades i mars 2017 (MSN 2016/401), för samtliga utom för fastigheten Sicklaön 132:14 (med hänvisning till fastighetens höga värde för kulturmiljön). Som en följd av detta föreslås nu att samtliga fastigheter hanteras inom samma projekt. Om projektet ska innehålla en eller flera detaljplaner avgörs under den kommande planprocessen.

Den kommunala marken inom det utökade området utgörs av fem småhusfastigheter samt del av två större fastigheter. De fem kommunala småhusfastigheterna som ingår i planområde är idag uthynda.

I området finns fyra privata fastigheter vars ägare inte ansökt om planbesked och som därmed inte ingår i projektet. Dessa är Sicklaön 134:13, Sicklaön 135:6, 135:2 samt Sicklaön 135:3.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att se om kommunen kan möjliggöra för nya bostäder i attraktiva och centrala lägen samt att möjliggöra för 240-300 förskoleplatser. Ett annat viktigt syfte med projektet är möjliggöra en ombyggnation av Birkavägen till stadsgata med bättre framkomlighet för cyklister, fotgängare, buss och bil. Birkavägen utgör tillfartsväg till Kvarnholmens trafikplats som för närvarande byggs ut. För att projektet ska kunna genomföras samtidigt som tunnelbaneutbyggnaden kommer en ny väg, Nya tvärvägen, att behöva byggas mellan Blomstervägen och Birkavägen. Den kommer att tillgängliggöra området för trafik då Birkavägens södra del kommer att vara avstängd under byggnationen av tunnelbanan. Den nya tvärvägen ska vara byggd innan tunnelbanan börjar byggas och rymmer inom gällande detaljplan.

Projektområdet består idag av villabebyggelse från förra sekelskiftet samt egnahemshus med lummiga trädgårdar. Området innehåller även naturmark som kommunen äger.

Detta projekt omfattar 42 fastigheter där 29 av dessa kommer företrädas av bolaget Birka Sicklaön AB och fyra fastigheter planeras att företrädas av en annan part. Detta betyder att planprocessen troligtvis kommer företrädas av tre aktörer där kommunen är en av dem.

För att uppnå en god stadsplanering är utgångspunkten att stadsbyggnadsprojektet ska planeras som en helhet, oavsett fastighetsgränser. Om projektet hanteras som en eller flera detaljplaner kommer att avgöras i det fortsatta arbetet. Kommunen kommer att markanvisa kommunal mark för bostäder och eventuellt förskoleplatser.

Inom projektet ska möjligheten att tillskapa ett gemensamt boendegarage studeras.

Projektet är betydelsefullt för att det kommer att koppla samman de västra och östra delarna av centrala Nacka. Projektet har stor potential att bidra med en attraktiv och blandad bebyggelse intill tunnelbanans nya station Järla.

Projektet ska samordnas med planläggningen och genomförandet av tunnelbanan, eftersom den blivande tunnelbanestationen Järla till viss del ligger inom projektområdet.

Samordning kommer också att krävas med stadsbyggnadsprojekt 9244 Järla station som ligger direkt söder om planområdet. Dessa båda projekt löper parallellt och samordning blir därmed nödvändig under såväl plan- som genomförandeskedet.

En viss samordning kommer även att behöva ske med projekt 9256 Ryssbergen med anledning av Birkavägens förlängning norrut under Värmdöleden.

Projektet kommer även att behöva samordnas med projekt 93101148 Järlahöjen Idrottskvarteren som angränsar till området i öster. Mellan projekten finns viktiga kopplingar för fotgängare och cyklister. Inom projektet Idrottskvarteren föreslås en simhall som kommer att angränsa direkt till Birkaorådet, vilket kan komma att påverka Birkavägen vad gäller trafik och hantering av dagvatten. Planarbetet för båda dessa projekt är planerat att ske parallellt.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Projektet ska bärta investeringskostnader för allmänna anläggningar i området. Privata fastighetsägare/exploaterörer i området ska medfinansiera allmänna anläggningar samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka genom att erlägga exploateringsersättning respektive tunnelbanebidrag till kommunen. Då projektet delvis anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder förväntas projektet ge ett överskott. Intäkterna från markanvisningen avses delvis finansiera kommunens andel av utbyggnaden av allmänna anläggningar såsom markägare.

Ramavtal med fastighetsägarna till småhusfastigheterna Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14 har tecknats där bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader har reglerats. Ramavtal för de tillkommande 29 fastigheterna avses tecknas. Kostnadsfördelning för planarbetet ska regleras i kommande plankostnadsavtal med berörda fastighetsägare. Fortsatt arbete i enlighet med startpromemorian förutsätter att plankostnadsavtal ingås.

Kostnaden för det förberedande arbetet med det kommunala markområdet i form av nedlagd tid för anställda inom Nacka kommun samt leverantörskostnader för analyser som tas fram som underlag inför markanvisningarna och annat erforderligt underlag, ska bekostas av kommunen och finansieras genom intäkterna från markanvisningen.

En projektkalkyl är under framtagande och projektet avser att ansöka om en budget för det utökade projektområdet i tertial 1 2018.

Markgenomförandeavtal med exploater som erhåller markanvisningen tas fram inför antagandet av detaljplanen. Likaså tecknas exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna, eller den som har rätt att företräda fastighetsägarna, inför detaljplanens antagande.

Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

## **Konsekvenser för barn**

Planområdets lokalisering med närhet till skola, framtida idrottsanläggningar och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. Projektet har som mål att bland annat uppföra 240-300 nya förskoleplatser, vilket täcker behovet även för Järla stationsområde. Att Birkavägen byggs om innebär tryggare och säkrare framkomlighet för fotgängare och cyklister, vilket är positivt även för de skolbarn som rör sig inom området. Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

## **Tidplan**

Antagen Start PM	kv. 1 2018
Detaljplan samråd	kv. 2 2019
Detaljplan antagande	kv. 4 2020
Byggstart bostäder och förskola	kv. 4 2020 at. Kv.4 2021*
Inflyttning bostäder	2023–2026 alt. 2024–2027*
Driftsatt förskola	2023–2026 alt. 2024–2027*

\*De längre tiderna är anpassade efter en eventuell överklagan av detaljplan

---

## **Bilaga**

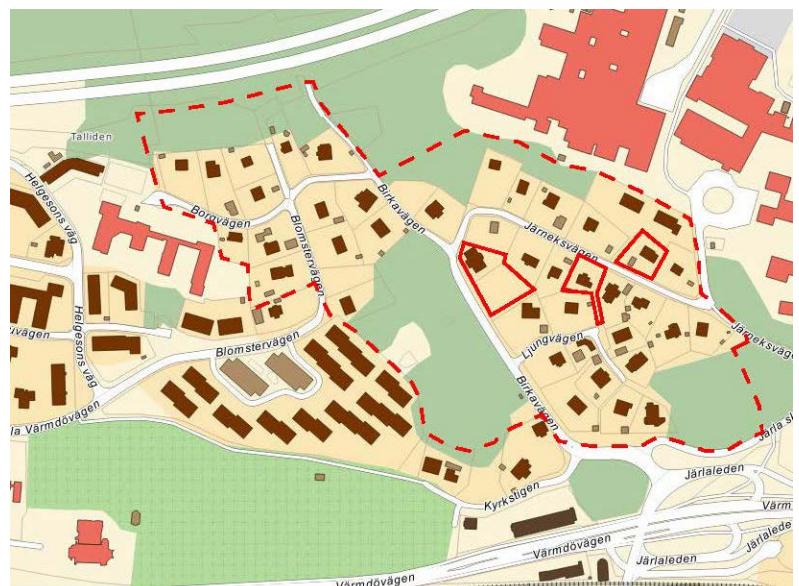
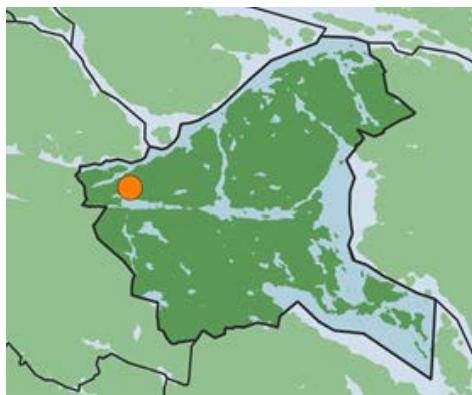
Bilaga 1      Startpromemoria

Christina Gerremo Tf. exploateringschef Exploateringsenheten Nacka stad	Angela Jonasson Tf. planchef
---	---------------------------------

Malin Ronnebro Projektledare Exploateringsenheten Nacka stad	Anna Hall Planarkitekt
--	---------------------------

## Översikt Birkaområdet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓ Ramavtal		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓ Detaljplaneavtal (plankostnadsavtal)		Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓ Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓ Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, granskning		MSN	
✓ Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓ Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓ Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓ 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	



## Birkaområdet

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet  
del av Sicklaön 40:11 m.fl. vid Birkavägen i centrala Nacka



Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger. Fastigheter inringade med heldragna linje är undantagna projektområdet.

## I. Sammanfattning

Det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektområdet ligger kallas för Nacka stad. Under våren 2015 antogs ett detaljplaneprogram för centrala Nacka som ska bidra till att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. Projektet utgår från programarbetet och arbetar vidare därifrån. Projektområdet är beläget cirka 1 km väster om Nacka Forum och begränsas av länsväg 222 (Värmdöleden) i norr och Kyrkstigen samt Järla skolväg i söder.

I december 2016 antog Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startpromemoria för Birkavägen (Dnr KFKS 2015/770-214). Planområdet omfattade då elva fastigheter varav sex var kommunala fastigheter och fem privatägda. Ambitionen med startpromemorian var att pröva möjligheten att tillskapa 250 nya bostäder, lokaler, förskola med åtta avdelningar samt en ny tvärväg mellan Blomstervägen och Birkavägen samt omvandla Birkavägen till en mer stadsmässig gata.

Efter detta inkom ytterligare 30 fastighetsägare med en ansökan om planbesked, vilken beviljades i mars 2017. Som en följd av detta föreslås nu att samtliga fastigheter hanteras inom samma projekt. Om de ska utgöra en eller flera detaljplaner avgörs under den kommande planprocessen.

Den kommunala marken inom det utökade området utgörs av fem småhusfastigheter samt del av två större fastigheter. De fem kommunala småhusfastigheterna som ingår i planområde är idag uthyrdna.

Detta projekt omfattar 42 fastigheter där 29 av dessa kommer företrädas av bolaget Birka Sicklaön AB och fyra fastigheter planeras att företrädas av en annan part. Detta betyder att planprocessen troligtvis kommer företrädas av tre aktörer där kommunen är en av dem.

I området finns fyra privata fastigheter vars ägare inte ansökt om planbesked och ingår därför inte i projektet. Dessa är Sicklaön 134:13, Sicklaön 135:6, 135:2 samt Sicklaön 135:3. På Sicklaön 135:3 brann byggnaden ner för ett par år sedan och på fastigheten uppfördes istället ett flerbostadshus om fyra våningar med tio lägenheter.

I projektdirektivet formuleras ett antal delmål som projektet syftar till att uppfylla. Utöver behovet av att möjliggöra för mellan 600 och 900 bostäder i en kollektivnära miljö ska projektet även möjliggöra bebyggelse för förskolor med 240–300 platser.

Som en konsekvens av tunnelbanans utbyggnad, vilket påverkar framkomligheten på södra delen av Birkavägen, kommer en ny tvärväg mellan Blomstervägen och Birkavägen att behöva byggas. Tvärvägens utbyggnad ingår i projektet och utbredningen ryms troligtvis med stöd inom gällande detaljplan.

Den kommunala marken på Birkavägens västra sida samt annan kommunal mark som utgörs av kommunala småhusfastigheter kommer att markanvisas inom ramen för detta projekt.

Inför exploatering på de privata villafastigheterna ska ramavtal och senare exploateringsavtal upprättas med de berörda fastighetsägarna. Ramavtal har redan tecknats med de fem privata fastighetsägarna som ingick i projektet från början.

Allmänna anläggningar byggs som regel ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs ut av exploater.

En projektkalkyl är under framtagande för det utökade området och projektet avser att ansöka om en budget till kommande tertialbokslut T1 2018. Då projektet anvisar kommunal mark för byggnation av bostäder är målsättningen att projektet ska gå med vinst.

Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.



Ortofotot visar områdets preliminära avgränsning. Fastigheter inringade med streckad linje är undantagna projektområdet.

## 2. Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att lösa behovet av förskolor inom det egna projektområdet samt inom intilliggande stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde. Syftet bidrar till att uppfylla översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi om att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att möjliggöra:

- Bebyggelse för 600–900 bostäder varav cirka 150 bostäder på kommunal mark.

- Förskolor med totalt 240–300 platser.
- En ny gata som förbinder Birkavägen med Blomstervägen (kan byggas med gällande detaljplan).
- En bra förbindelse för framförallt gående och cyklister mellan den västra delen av Järlahöjden och Järla tunnelbanestation.
- En bebyggelse anpassad till topografin och befintliga kulturhistoriska värden.
- Utveckling av allmän parkmark i området.
- Utveckla Birkavägen som ett attraktivt stråk med bra förbindelse till Ryssbergen för framförallt gående och cyklister.

## **2.3 Riktlinjer för hållbart byggande**

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

### **Dagvatten som renas och infiltreras**

En dagvattenutredning ska normalt göras i samband med exploatering av nya områden och förnyelse eller förtätning av befintliga bebyggelseområden. Utredningen ska bland annat beskriva områdets förutsättningar, hur avrinningen ska säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga. Huvudprincipen är att vattenflödena och föroringar från området inte ska öka efter en exploatering jämfört med situationen före. Byggnadssättet ska anpassas så att risken för olägenhet, till exempel översvämnings i låglänta områden, minimeras.

### **Levande kulturmiljö**

Att kunna få uppleva historien i vardagsmiljön är en kvalitet som varierar och berikar stads- och landskapsbilden, ger den identitet och historisk förankring. Kulturhistoriska kvaliteter bidrar till att skapa en attraktiv livsmiljö. En kulturmiljö mår bäst av att brukas, men användningen ska anpassas till kulturhistoriska värden. Samhällsplaneringen ska skydda och tydliggöra kulturmiljöers strukturer i landskap, bebyggelse och fornlämningar.

### **En god ljudmiljö**

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid ny exploatering och förtätning tillämpas de riktvärden som finns för buller så att en god ljudmiljö uppnås inomhus och utomhus.

### **Effektiv mark- och resursanvändning**

Det är viktigt att byggbar mark och befintliga investeringar i infrastruktur och service används så effektivt som möjligt. En effektiv resursanvändning handlar såväl om byggbara markområden med de värden (natur, kultur, rekreation) som finns där, som investeringar i infrastruktur, allmänna anläggningar, arbetsplatser och service. En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid.

### **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet**

Natur- och vattenområden och parker är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt djur- och växtliv, vilket i sig skapar uppskattade miljöer för

människor. Allt mer forskning framhäver grönområdenas viktiga samhällsröll att tillhandahålla människan ekosystemtjänster såsom dagvattenrenings, klimatutjämning och förbättring av luftmiljön.

### **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 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. Västra Sicklaön är enligt RUFS 2010 en del av den centrala regionkärnan.

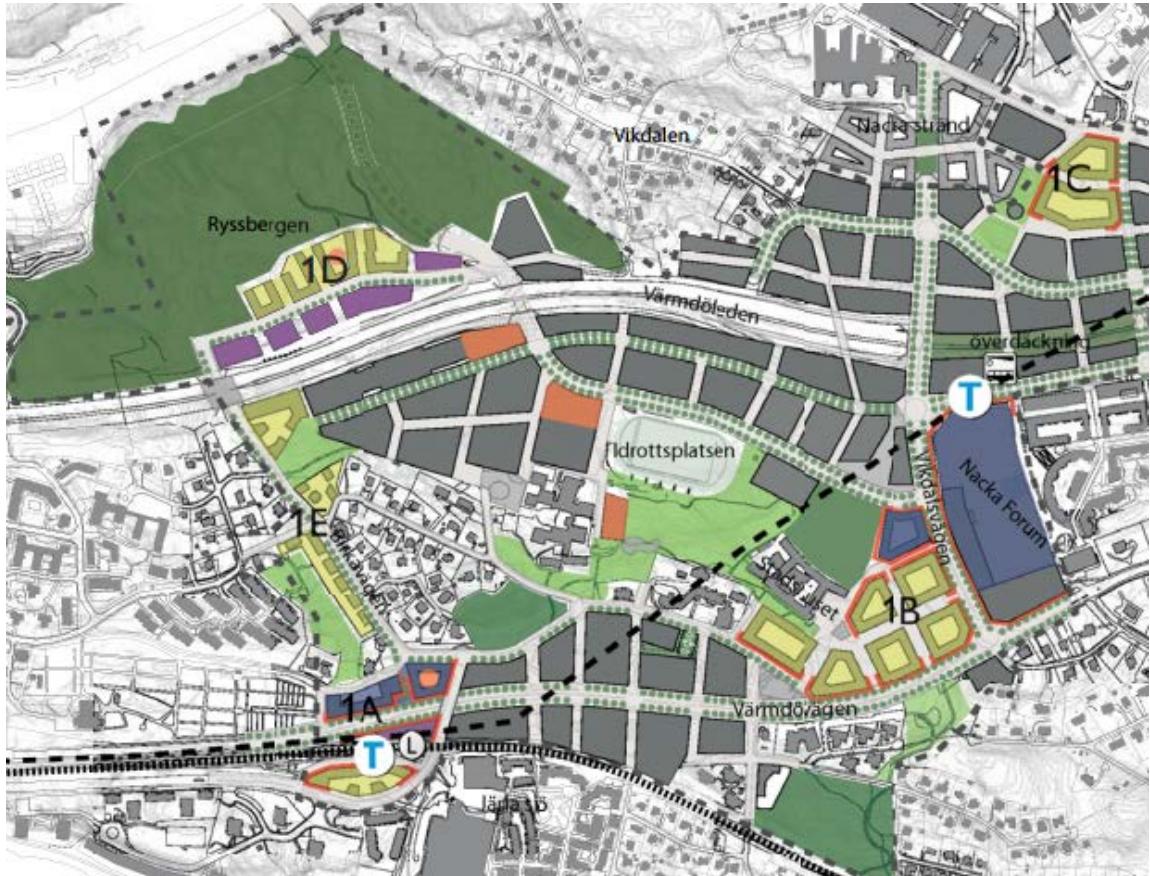
I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder och skapa 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras cirka 4600 inom programområdet för centrala Nacka. Projektet bidrar till att kommunen kan uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet.

Programmet för centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen våren 2015. Området kring Birkavägen är i programmet utpekat som ett område lämpligt att bebygga, projektet är markerat som 1E i kartan nedan. Området är även utpekat som lämpligt för bebyggelse i kommunens utvecklade strukturplan som ligger till grund för fortsatt arbete med Nacka stad sedan februari 2014.

Sedan planprogrammet antogs har projektområdet för Birkavägen förändrats. Bland annat har tunnelbanans förändrade lokalisering närmare Birkavägen medfört vissa tillägg och ändringar av planområdets omfattning. Därtill utökades planområdet i sydost efter inkommen önskan om exploatering från privata fastighetsägare i nära anslutning till den nya tunnelbanans entré till station Järla. Efter detta inkom ytterligare fastighetsägare med en liknande önskan om exploatering vilket innebar att planområdet utvidgades västerut, i norr och nordväst.

Förutsättningarna för projektet har sedan dess förändrats. Projektområdet har vuxit och möjligheterna att ta ett helhetsgrepp kring området, där rätt funktion hamnar på rätt plats, har därmed också ökat. Som en direkt följd av tunnelbanans utbyggnad har ett brandgastorn tillkommit på den kommunala marken, vilket begränsar möjligheten till exploatering.

Marken är också starkt kuperad vilket kan innebära att bebyggelse i detta område kräver stora sprängningar. Följden kan bli en minsning av naturvärden samt höga bergsskärningar som ibland är 2–3 våningar höga (10–15 meter). Bostäderna på dessa våningar blir då mörka och dessutom bullerutsatta. Frågan om hur och var bebyggelse ska utformas på den kommunala marken samt i vilken omfattning, bör studeras i det fortsatta planarbetet då skisser på bebyggelsestruktur för hela området kommer att tas fram.



Urklipp ur planprogrammet för centrala Nacka där området kring Birkavägen (1E) är utpekat.

## 4. Förutsättningar

### 4.1 Område

#### **Historisk bakgrund**

Kulturlandskapet i Birkas speglar tydligt Nackas särskilda topografi. Här framträder urberget med sina typiska sprickdalar. Under 1600-talet låg området under Järla gårds ägor, och utgjordes då av utägomark. Topografin medgav inte någon möjlighet för odlingar här, utan detta koncentrerades istället till den bördigare och flackare marken vid Järlasjön.

Under 1800-talet tillkom alltfler industritableringar på Sicklaön och 1870 anlades ett garveri och en läderfabrik i Järla. I samband med järnvägens tillkomst under 1890 talet tog den industriella utvecklingen fart. Tongivande blev AB de Lavals Ångturbin. Till skillnad från läderfabriken var inte ångturbinfabriken vänd mot vatten utan mot järnvägen som hade tillkommit vid den tidpunkten. Järnvägen, och området kring Järla station växte fram som en centralpunkt, kring vilken samhället utvecklades under 1800-talets slut. Här byggdes Nacka kyrka och Järla skola. Senare tillkom även församlingshemmet. Dåvarande landsvägen, Värdövägen utgjorde även den ett viktigt stråk i samhällsstrukturen som växte fram.

Till följd av industriernas etablering tillkom ett flertal arbetarbostäder i det område vi idag kallar Birka. Området låg på bekvämt avstånd från fabriken med en vägförbindelse över dåvarande Värmdövägen. Birkavägen, Järneksvägen, Ljungvägen och Borgvägen bevarar sin sträcka och placering sedan denna tid. Vägarnas sträckning placerades enklast mellan områdets bergshöjder. I Birka är det därför tydligt hur det dramatiska och sönderskurna landskapet gav en struktur där vägar placerades i förhållande till sprickdalar och stråk genom bergsplatåerna. På Häradsekonomiska kartan från 1901- 1906 framgår områdets historiska struktur tydligt. På kartan återfinns flera av de arbetarbostäder som ännu finns bevarade idag. Bostäderna uppfördes i form av flerfamiljsvillor. Villorna bevarar sin karaktäristiska och tidstypiska panelarkitektur liksom inglasade verandor än idag. Tomterna är väl tilltagna och trädgårdarna lummiga med fruktträd och blommor. Under 1920-1940-talet uppfördes ett antal enfamiljshus, framförallt utmed Järneksvägen. Dessa villor uppfördes i den mer anspråkslösa egnahemsstilen.

Bebygelsen i Birkaområdet har höga kulturhistoriska värden som en del i berättelsen och förståelsen av Nackas historia. Det sätt som strukturen vuxit fram, vägnät liksom bebyggelse, speglar på ett tydligt sätt Nackas särskilda förutsättningar utifrån ett historiskt och topografiskt perspektiv.

### **Topografi**

Planområdet är kuperat med nivåskillnader på som mest 23 meter. Birkavägen löper genom planområdet i nord-sydlig riktning med till stor del kommunal mark på västra sidan och privat mark på östra sidan. Projektet medför att Birkavägen förlängs och ansluts till pågående stadsbyggnadsprojekt vid Ryssbergen norr om Värmdöleden.

### **Berörda fastigheter**

De berörda fastigheterna ligger i huvudsak väster respektive öster om Birkavägen vid Borgvägen/Blomstervägen respektive Järneksvägen/ Ljungvägen. Samt längs södra Birkavägen. Se bild nedan under rubrik 4.2.

## 4.2 Projektområdets preliminära avgränsning



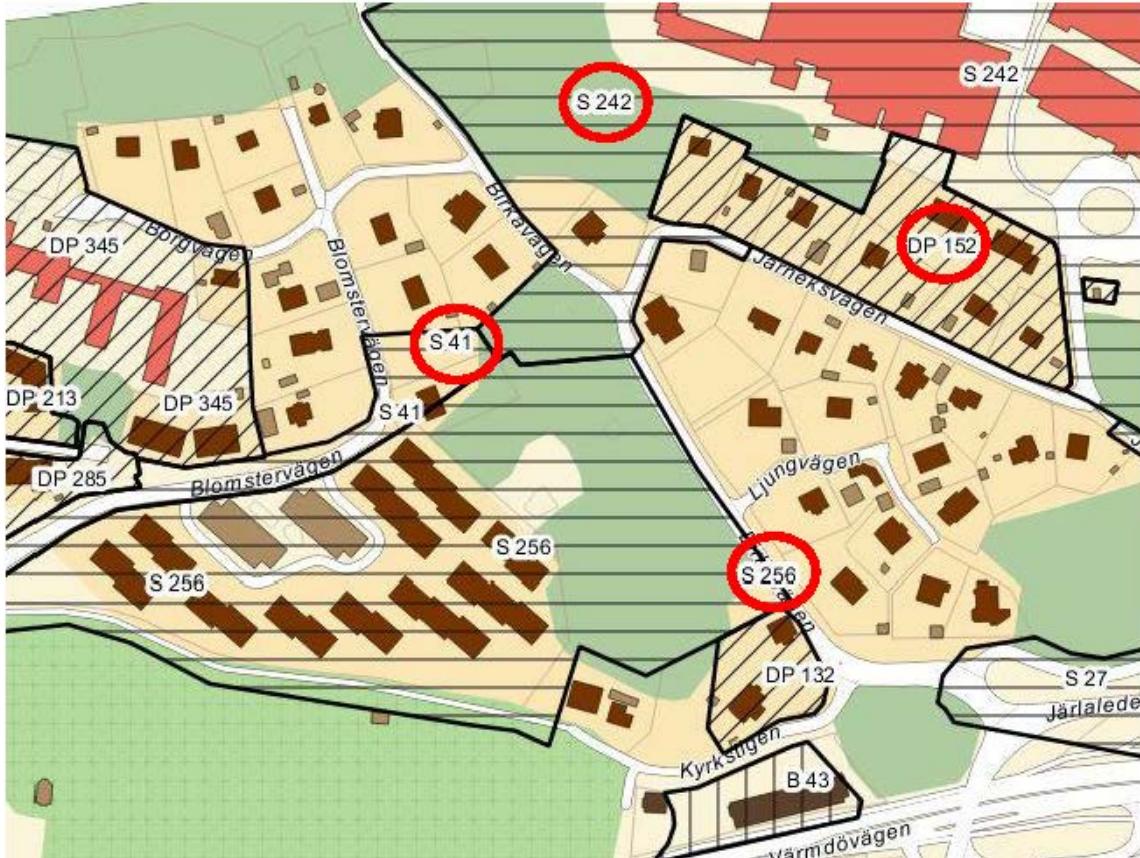
Kartan visar ett flygfoto över Birkaområdet. Röd linje visar den preliminära avgränsningen. Skrafferade områden är kommunal mark. Inringade områden inom området är undantagna projektområdet.

Planområdet sträcker sig från Värmdöleden i norr till Kyrkstigen i söder och omfattar de privatägda fastigheterna Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14, Sicklaön 129:1, 129:2, 129:4, 130:3, 130:2, 126:11, 126:7, 126:8, 126:9, 131:1, 131:2, 131:3, 131:4, 135:1, 135:2, 135:4, 135:8, 135:9, 135:10, 135:11, 135:12, 135:13, 135:14, 135:15, 136:1, 136:2, 136:4, 136:5, 137:13, 137:14, 134:7, 134:27, 134:10, 134:12 samt 134:14.

Den kommunala marken inom området utgörs av fem småhusfastigheter (Sicklaön 134:4, 134:5, 129:3, 132:9 och 132:10) samt av del av två större fastigheter (Sicklaön 40:11 och 134:1). De fem kommunala småhusfastigheterna som ingår i planområde är idag uthynda.

I området finns fyra privata fastigheter vars ägare inte ansökt om planbesked och ingår därmed inte i projektet. Dessa är Sicklaön 134:13, Sicklaön 135:6, 135:2 samt Sicklaön 135:3. På Sicklaön 135:3 brann byggnaden ner för ett par år sedan och på fastigheten uppfördes istället ett flerbostadshus med tio lägenheter om fyra våningar.

## 4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer



Berörda byggnads-, detalj- och stadsplaner är inringande. Bild från kommunens interna kartsystem.

### Statliga intressen

Inga statliga intressen berörs.

### Översiktsplan

Förslaget att utveckla området till en tät stadsmiljö överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan att skapa en tät stadsmiljö på västra Sicklaön.

### Program för centrala Nacka

Området är inte utpekat för omvandling till ny tät bebyggelse i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. I programmet konstateras att området är en sammanhängande miljö med betydande karaktär, ett flertal byggnader inom området är markerade som kulturhistoriskt relevanta med arkitektoniska kvaliteter eller med betydande representativitet och det välbevarade delarna av det gamla vägnätet bedöms som värdefullt, i synnerhet gäller detta Järneksvägen, Birkavägen och Ljungvägen. I programmet beskrivs delar av berget väster om Birkavägen som lämpligt för en bostadsnära park.

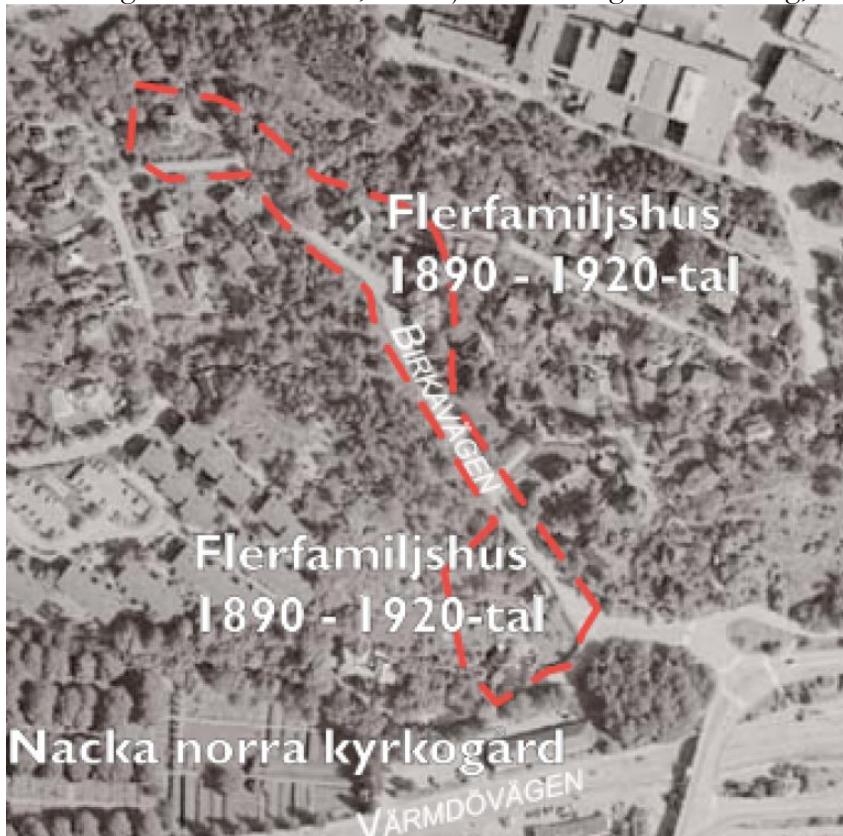
### Grönstrukturprogram

Birkavägen är redovisad som ett bostadsnära natur- och rörelsestråk.

Del av grönområdet på kommunal mark beskrivs i grönstrukturprogrammet som en mycket viktig spridningskorridor för ek och eklevande arter.

### Kulturmiljöprogram

En mindre del av Birkaområdet är utpekat som område av intresse för kulturmiljövården i det kommunala kulturmiljöprogrammet. I programmet är Birkavägen utpekad som värdefull kulturmiljö (som del i kommunens industrimiljöer). Det rör bland annat de välbevarade flerfamiljsvillor från cirka 1900–1920, som byggdes som bostäder för arbetare inom verkstadsindustrin i Järla. Karaktäristiskt är villakvarteren, den tidstypiska panelarkitekturen och de inglasade verandorna, samt själva Birkavägens sträckning, se bild nedan.



### Gällande detaljplaner

Följande kommunala planer berörs delvis av planområdet:

Detaljplan 152 (1996) reglerar bestämmelserna för åtta stycken villafastigheter samt en liten del av skolfastigheten för Nacka gymnasium.

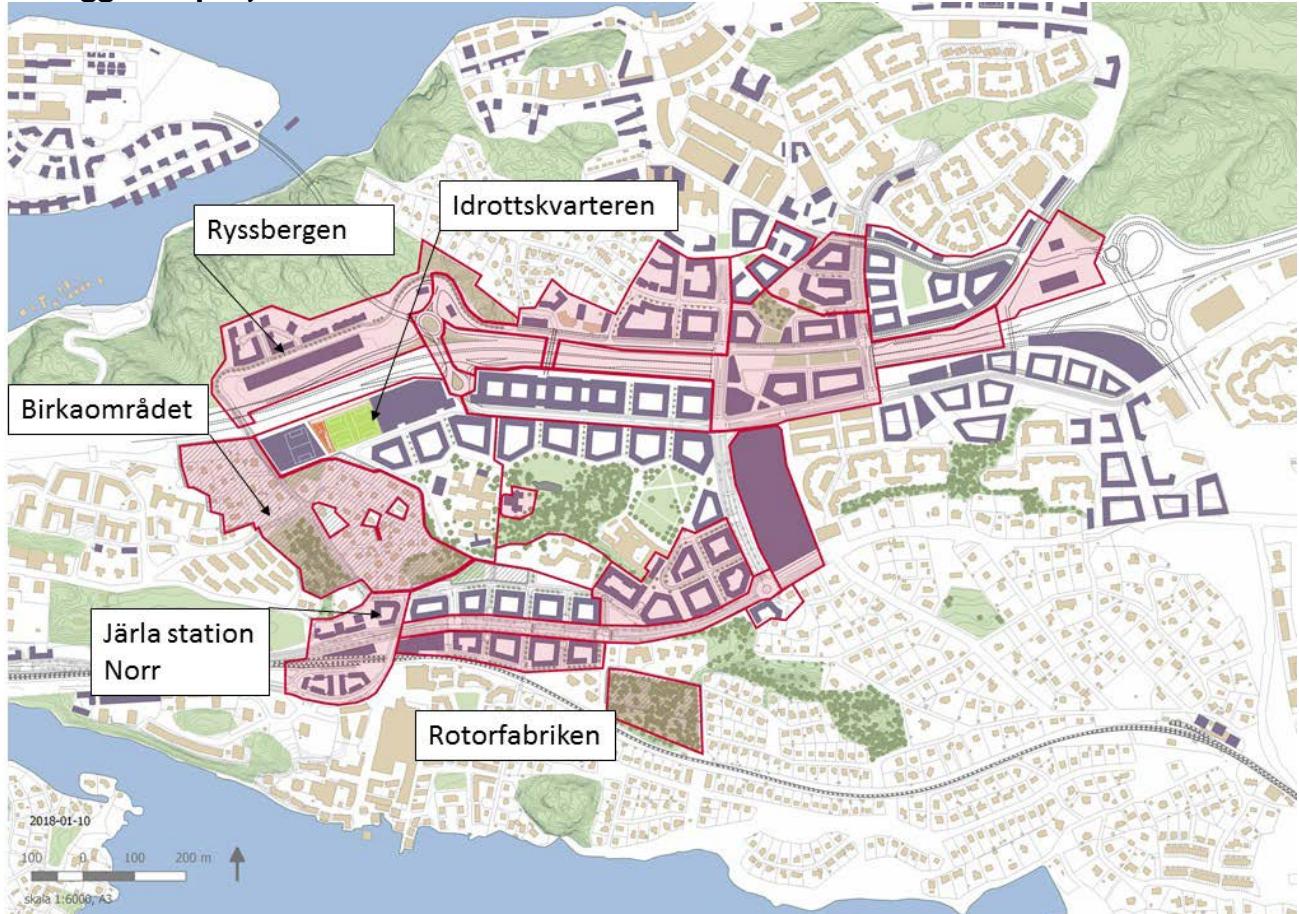
Stadsplan 41 (1966) reglerar bebyggelse för delar av Järla och Talliden.

Stadsplan 242 (1972) reglerar bestämmelserna för nuvarande Nacka gymnasium.

Stadsplan 256 (1975) reglerar ändring av stadsplanen 41 för delar av Järla och Talliden.

Övriga delar av projektområdet är planlösa.

## Närliggande projekt



Projekt som direkt angränsar till Birkaområdet är Idrottskvarteren, Ryssbergen, Järla station (inklusive tunnelbaneuppgång) Norr samt Rotorfabriken.

Projektet ska samordnas med planläggningen och genomförandet av tunnelbanan, eftersom den blivande tunnelbanestationen Järla till viss del ligger inom projektområdet. Projektet ska enligt föreslagen tidplan genomföras samtidigt med tunnelbaneutbyggnaden. Södra delen av Birkavägen kommer vara avstängd under en längre tid under tunnelbaneutbyggnaden. För att området ska tillgängliggöras förutsätter detta att en ny tvärgata anläggs mellan Birkavägen och Blomstervägen innan byggnation av tunnelbanan påbörjas i projektområdet.

Samordning kommer också att krävas med stadsbyggnadsprojekt 9244 Järla station som ligger direkt söder om planområdet. Dessa båda projekt löper parallellt och samordning blir därför nödvändig under såväl plan- som genomförandeske.

En viss samordning kommer även att behöva ske med projekt 9256 Ryssbergen med anledning av Birkavägens förlängning norrut under Värmdöleden.

Projektet kommer även att behöva samordnas med projekt 93101148 Järlahöjden Idrottskvarteren som angränsar till området i öster. Mellan projekten finns viktiga kopplingar för fotgängare och cyklister. Inom projektet Idrottskvarteren föreslås en simhall som kommer att angränsa direkt till Birkaområdet, vilket kan komma att påverka Birkavägen vad gäller trafik och hantering av dagvatten. Planarbetet för båda dessa projekt är planerat att ske parallellt.

## 5. Om projektet

Projektet ska möjliggöra bebyggelse för 600–900 nya bostäder varav ca 150 bostäder på kommunal mark som ska markanvisas. En förskola med totalt 240–300 platser ska även möjliggöras i projektet.

Birkavägen ska utvecklas i projektet och skapa en bra förbindelse till Ryssbergen för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik. Projektet kommer att behöva mycket samordning med parallella projekt i närområdet där de viktigaste är tunnelbaneutbyggnaden för blivande tunnelbanestation Järla och angränsande projekt Järlahöjden Idrottskvarteren.

Detta projekt omfattar 42 fastigheter där 29 av dessa kommer företrädas av bolaget Birka Sicklaön AB och fyra fastigheter planeras att företrädas av en annan part. Detta betyder att planprocessen troligtvis kommer företrädas av tre aktörer där kommunen är en av dem.

### 5.1 Detaljplan

Stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet utgör ett delområde i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen våren 2015.

Birkaområdet ligger strategiskt vid den kommande tunnelbanestationen Järla, och mellan två områden som avses förtäts och bli mer stadsmässiga; Järlahöjden i öster och Sickla plania i väster. Genom sitt läge utgör Birkaområdet en länk som kan knyta samman Järlahöjden och Sickla Plania till en sammanhängande stadsmiljö.

Birkaområdet är komplext. Det innehåller stora kulturhistoriska värden, natur som utgör viktiga spridningsvägar, en svår terräng med stark topografi. Samtidigt växer centrala Nacka fram i de angränsande projekten, och behovet finns att förtäta området för att få in fler bostäder i direkt närhet till den kommande tunnelbanan. För att på ett rättvist sätt väga de olika värdena och intressena mot varandra, och för att kunna ta tillvara på dem på bästa vis, där rätt funktion hamnar på rätt plats i största möjliga mån, kommer planarbetet att inledas med en översiktig analys och strukturskiss för hela området. Detta arbete kommer sedan att fördjupas under planarbetet.

Utgångspunkten är att projektområdet ska planläggas i en och samma etapp. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Som underlag till detaljplanen behöver följande frågor utredas:

- Dagvattenhantering för hela Birkaområdet samt en konsekvensanalys avseende rening och födröjning inom projektområdet samt risker vid skyfall i området och nedströms.
- Naturvärdesinventering inklusive trädinventering för att ta reda på vad som ska bevaras och skyddas inom detaljplanen.
- Riskutredning från Värmdöleden, eventuella risker ska utredas i tidigt skede.
- Bullerutredning för hela Birkaområdet som ska visa hur bebyggelse på platsen är möjlig utifrån gällande riktvärden och hur bullerskydd mot Värmdöleden kan begränsa buller nära källan.

- Konsekvensanalys för kulturmiljön.
- Landskapsanalys som beskriver hur bl.a. landskapsbild, terräng, rekreation och upplevelsevärden kan tas tillvara och utvecklas.
- Skyfallsanalys.
- Trafikutredning samordnas med närliggande projekt Järlahöjden Idrottskvarteren, bildningskvarteren och parkkvarteren. Utredningen ska undersöka angöring, trafikalstring till och från nya bostäder och verksamheter i syfte att hitta en generellt fungerande, säker och hållbar trafiksituation.
- Parkeringsutredning för att hitta samutnyttjande för parkeringslösningar.

Fler utredningar kan visa sig nödvändiga under arbetets gång.

## 5.2 Markanvisning

Inom området finns kommunal mark som ska markanvisas. Kommunens avsikt är att det ska byggas bostäder på platsen. Det största markområdet som kommun avser avyttra ligger direkt väster om Birkavägen inom fastigheterna Sickla 132:9-10 samt del av Sicklaön 40:11. Området utgörs av ett naturområde som är kuperat med höjdskillnader upp till 15 meter.



Kommunal mark, väster om Birkavägen, som avses markanvisas.

Markanvisningen kommer att föregås av en översiktlig analys samt strukturskiss för att avgöra lämplig omfattning och placering för bebyggelse samt andra funktioner såsom allmän platsmark (grannskapspark) och yta för dagvattenfördröjning.

I samband med den tidigare startpromemorian, då projektområdet var mindre, togs en volymstudie fram. Studien föreslog ny bebyggelse om cirka 100 lägenheter inklusive stadsradhus på den kommunala marken på Birkavägens västra sida. Förstudien var ett sätt att undersöka vilken exploatering som skulle kunna vara möjlig men tog inte ställning till konsekvenser för stadsbilden eller effektivt marknyttjande.

Förutsättningarna för projektet har sedan dess förändrats. Projektområdet har vuxit och möjligheterna att ta ett helhetsgrepp kring området, där rätt funktion hamnar på rätt plats, har därmed också ökat. Som en direkt följd av tunnelbaneutbyggnaden har ett brandgastorn tillkommit på den kommunala marken, vilket begränsar möjligheten till exploatering.

Marken är också starkt kuperad vilket kan innebära att bebyggelse i detta område kräver stora sprängningar. Följden kan bli en minsning av naturvärden samt höga bergsskärningar som bitvis är 2-3 våningar höga (10-15 meter). Bostäderna på dessa våningar blir då mörka och dessutom bullerutsatta. Frågan om hur och var bebyggelse ska utformas på den kommunala marken samt i vilken omfattning, bör studeras i det fortsatta planarbetet då skisser på bebyggelsestruktur för hela området kommer att tas fram.

Kommunen äger även fastigheterna Sicklaön 134:4-5, Sicklaön 129:3 samt Sicklaön 132:9-10 som ligger insprängt bland andra fastigheter inom planområdet. Nämnda fastigheter föreslås direktanvisas till de byggherrar som förvärvar omkringliggande fastigheter till ett marknadsmässigt pris.

Villkor för den av kommunen ägda mark som markanvisas regleras först i ett markanvisningsavtal och senare i ett markgenomförandeavtal. Överlätelsen av marken fastställs i ett marköverlätelseavtal. Kommunens program för markanvändning ska följas.

### **5.3 Viktiga frågor**

Nedan följer ett antal viktiga frågor som alla ska studeras under det kommande planarbetet.

#### **Kulturmiljö**

Järla-Birka är kulturhistoriskt värdefullt ur flera aspekter.

Utifrån landskapsbildssynpunkt är området värdefullt tack vare den dramatiska och karakteristiska topografin. Vägar och bebyggelsens placering har tydligt förhållit sig till landskapets förutsättningar. Birkavägens historiska sträckning, som en gång i tiden knöt samman Järla gård med Ryssbergen, är av intresse. Området som helhet med bebyggelse anpassad till sprickdalslandskapet är också kulturhistoriskt värdefullt.

Flera byggnader är klassade som kulturhistoriskt värdefulla. Vissa är utpekade som särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen (2010:900) och kommer att bevaras, men flertalet är klassade som kulturhistoriskt värdefulla. Konsekvensen av att delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen rivas är att området som helhet förvanskas och att den historiska avläsbarheten försvinner. Det är därför viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till platsens

natur – och kulturvärden samt stads- och landskapsbild. Hur kulturhistoriska värdena ska integreras i den nya, tätare och mer stadslikna miljön, och hur den nya bebyggelsen kan anpassa sig till de identifierade kulturvärdena, kommer att vara en viktig fråga i planarbetet.

## **Topografi**

Den starka topografin och bristen på plana ytor innebär att ny bebyggelse inte enkelt kan placeras in i området utan måste, om man vill minimera sprängning, anpassas till terrängen i största möjliga mån. Det innebär också att många funktioner kommer att göra anspråk på de naturliga plana ytor som finns.

## **Rekreation och upplevelsevärden**

Den starkt kuperade och bergiga terrängen har stora upplevelse- och rekreativa värden. Birkaområdet är en framträdande del av den södervända bergåsen, som kännetecknar Nackas kuperade topografi och landskapsbild. De lummiga villaträdgårdarna har växt fram i detta småbrutna naturlandskap med gamla träd, berghällar och trädgårdsanläggningar.

## **Naturvärden**

Inom området finns ett stort antal skyddsvärda och värdefulla träd av främst tall men även ek. Det finns även ett antal träd som uppfyller kriterierna som särskilt skyddsvärda. Träden är viktiga för den biologiska mångfalden och hyser flera rödlistade arter. Området är också en viktig spridningskorridor mellan ädellövsmiljöer i nord-sydlig riktning.

I analysen och förslaget till stadbyggnadsstruktur för området kommer placeringen av parkmark att studeras. Förslagsvis i den västra delen där det redan idag finns en enklare anläggning med sittplatser och lekyta, som kan upprustas och utvecklas. Området är också utpekat för parkmark i programmet för centrala Nacka.

## **Dagvatten**

En tätare bebyggelse innebär även större andel hårdgjord yta, mindre växtlighet och sannolikt att träd behöver fällas inom området. Stora delar av området idag är icke hårdgjorda trädgårdar och en viktig fråga för ett planarbete blir hur dagvatten hanteras för att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Birkavägen lutar dessutom i nord-sydlig riktning och med dess naturliga placering i sprickdal omges den av högre landområden som lutar mot Birkavägen. Följden blir att vägen fungerar som något av ett stuprör, där regnet från omgivande mark leds söderut via Birkavägen. Då områdets villaträdgårdar troligtvis hårdgörs vid en exploatering, och grönområden försvinner, minskar möjligheterna till naturlig fördrójning. Dagvattnet kommer att behöva fördröjas så att det inte får en negativ påverkan bl.a. på de områden som ligger i lågpunkter i Birkavägens södra del och längre söderut. Det är också mycket viktigt att planera området så att skyfall kan avledas på ytan utan att orsaka skada inom projektområdet eller nedströms.

För att klara miljökvalitetsnormerna kommer dagvattnet behöva renas. Ambitiösa dagvattenlösningar behövs både inom kvartersmark och på allmän plats. Tänkbara lösningar är t ex fördrójningsmagasin, trädgrader med skelettjord, översilningsytor och andra öppna lösningar. Dessa lösningar kan vara ytkravande varför planområdet kan behöva anpassas så att de får plats.

## Buller

Den utbyggda Birkavägen som kopplas vidare mot Ryssbergen norrut under Värmdöleden mot den framtida trafikplatsen Kvarnholmen kommer att innehåra utökade trafikflöden och med det ökat trafikbuller. Även Värmdöleden alstrar buller. Möjligheterna att skapa goda boendemiljöer som klarar bullervärdena måste studeras inom det kommande planarbetet. Placering av byggnader och utformning kan behöva anpassas pga bullersituationen.

## Trafik

TVå gator kommer att byggas om, Birkavägen och Järneksvägen, och en ny gata kommer att anläggas, tvärvägen, inom projektområdet. Tvärvägen har planstöd i äldre planer och ska vara anlagd i preliminärt skick innan tunnelbanaprojektet påbörjar arbetena i Birkavägens södra del. Detta för att möjliggöra framkomlighet då södra delen av Birkavägen kommer att vara avstängd pga arbetet med tunnelbanan. Gatan kommer under planprocessen att ges en sluttgiltig utformning för att möjliggöra ny bebyggelse i området.

Birkavägen behöver utvecklas och anpassas till den nya planerade bebyggelsen, anslutningen mot väg 222 och Idrottskvarteren samt skapa möjligheter för fotgängare och cyklister att ta sig fram på ett tillfredsställande sätt i området. Ombyggnationen av Birkavägen innebär att förutsättningar skapas för högre turtäthet för busstrafik.

Birkavägen kommer att bli viktig för dagvattenhanteringen. Birkavägens förlängning till Ryssbergen och vidare till den nya trafikplats Kvarnholmen kommer troligtvis att innehåra ett ökat trafikflöde genom området. Hur detta ska hanteras avseende buller, parkering m.m. måste studeras inom det kommande planarbetet. För att uppnå en effektiv markanvändning bör möjligheten att anordna ett gemensamt boendegarage för området studeras.

## Kommunikation

Projektet har många intressenter, dels boende som deltar i projektet, dels boende inom området som inte deltar i projektet, berörda exploater i intilliggande projektområden samt näroboende och berörda exploater i intilliggande projektområden. Det stora antalet intressenter kräver en tydlig och kontinuerlig kommunikationsstrategi, vilket avses tas fram under projektets inledningsfas.

## 5.4 Gestaltning

### Struktur, volymer och material

Vilken bebyggelsestruktur, vilka fasadmaterial och volymer som bäst lämpar sig för Birkamrådet kommer att studeras under det kommande planarbetet. Ny bebyggelse medför påverkan på befintlig topografi, men en utgångspunkt för den tillkommande bebyggelsen är att den ska ha den struktur som bäst lämpar sig för starkt kuperad terräng. En målsättning med de nya husvolymerna är att de ska knyta an till den befintliga kulturmiljön. Närmare tunnelbanan i söder och Värmdöleden i norr finns dock utrymme för större och högre volymer, bl.a. för att klara buller.



Exempel på olika typer av bebyggelse, med olika typer av fasadmaterial.

## 5.5 Genomförande

### Gator

Projektet som inkluderar ny bostadsbebyggelse och utbyggnad av allmänna anläggningar avses att genomföras parallellt med utbyggnaden av tunnelbanan. Tidplanen som presenteras nedan under avsnitt 8 förutsätter därför att projektets utbyggnad är möjlig att samordna med tunnelbanans utbyggnad.

Till följd av planerad tillkommande bostadsbebyggelse behöver Birkavägen byggas om. För att hitta en lämplig utformning planeras en förprojektering av vägarna under planprocessens tidiga skede. Utbyggnaden av Birkavägen ingår i samverkansentreprenaden som Nacka kommun upphandlat för södra centrala Nacka.

Birkavägen planeras att förlängas och ansluts till planerat stadsbyggnadsprojekt vid Ryssbergen norr om Värmdöleden samt mot nya Idrottskvarteren i Järlahöjden.

En ny temporär lokalgata, ”Nya tvärvägen” kommer att anläggas mellan Blomstervägen och Birkavägen för att öka tillgängligheten till området under tunnelbanans utbyggnad. Gatan kommer under planprocessen att ges en slutgiltig utformning för att kunna utgöra en ny permanent angöring till kommande bostadsbebyggelse i området. Anläggningen av den temporära ”Nya tvärvägen” planeras att föregå antagandet av den nya detaljplanen. Stöd finns i gällande stadsplaner.

### Rättsligt genomförande

Markanvisningsavtal ska tecknas med den exploaterör som erhåller anvisning av kommunal mark. Markgenomförandeavtal med exploaterör för vidare reglering av kostnader och ansvar tas fram inför antagandet av detaljplanen. Likaså tecknas exploateringsavtal med de privata fastighetsägarna inför detaljplanens antagande.

### Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan ska undersökas om det är tillämpligt i projektet. Exploateringssamverkan innebär att fastighetsägare i projektet går ihop som en aktör för att göra det lättare för fastighetsägarna och kommunen att utforma och genomföra detaljplanen utan att vara bunden till fastighetsgränser. Kostnader och intäkter för planering och genomförande kan sedan fördelas efter varje fastighetsägares arealbidrag. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploaterörer en viktig del av arbetet, liksom samordningen med intilliggande projekt.

## 5.6 Kommunikation och Konsten att skapa stad

Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra till 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, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

## 6. Risker

### Trafik

I ett tidigt skede har samordningen till utbyggnaden av tunnelbanan identifierats som en risk som i hög grad kan komma att påverka tidplanen för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. En tät dialog kommer att behöva fortgå med landstingets förvaltning för utbyggnad av tunnelbana (FUT) under hela projektet. Detta för att i möjligaste mån samordna och koordinera utbyggnaden av Birkaområdet ihop med tunnelbanan inklusive samordna tunga transporter till och från platsen. Om byggtrafik till och från projektområdet inte kan möjliggöras under längre perioder kommer tidplanen att behöva revideras.

### Miljö

Området angränsar till bullriga miljöer och bebyggelse planeras i natur- och trädgårdsmark som idag renar och fördröjer dagvattnet. Buller-, dagvatten- och översvämningsproblematik finns därför i området, frågor som måste följa miljökvalitetsnormer och riktlinjer för att planen ska kunna antas. Detaljplanen kan försenas eller bli svår att genomföra om inte miljöfrågorna beaktas tidigt i projektet så att utformningen av kvarter och allmän plats anpassas. Detaljplanen kan också komma att överprövas av länsstyrelsen om inte frågorna behandlas tillräckligt under planarbetets gång.

### Kulturmiljö

Projektet innebär stora risker avseende bevarande av kulturmiljövärden. Det högt satta exploateringsmålet kan försvåra möjligheten att utveckla områdets kvaliteter. Det finns en risk att områdets kvalitativa karaktärsdrag med den dramatiska topografin, men framförallt dess gröna struktur till stora delar försvinner till följd av en allt för hög exploatering. Projektet kan innebära att flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna rivs. Det innebär att spår från Nackas förflutna försvinner och att stora delar av områdets avläsbarhet går förlorad. De få byggnader som bevaras tappar sitt historiska sammanhang. Området Järla- Birka som ett fysiskt uttryck för Nackas framväxt och historia, dess samhällsutveckling till följd av industrialiseringen riskerar att försvinna.

De positiva aspekter som följer med en förtäring i Birkaområdet och kring den nya tunnelbanans station i Järla kan uppfattas som en negativ kontrast mot den äldre kulturhistoriskt värdefulla miljön som Birkaområdet idag utgör. Avvägningen mellan olika allmänna intressen där kulturmiljön är en viktig del kommer att göras i detaljplanearbete.

### Stadsbild och kopplingar till Centrala Nacka

Om projektet inte genomförs uteblir en viktig del av centrala Nacka som har stor potential att bidra med en attraktiv och blandad bebyggelse intill tunnelbanans nya station Järla, och som är en viktig länk mellan västra och östra delen av centrala Nacka.

Om utbyggnad av flerbostadshus på villafastigheterna intill södra Birkavägen inte kan genomföras uteblir dessutom möjligheten till att skapa ett attraktivt och stadsmässigt gaturum intill nya tunnelbanan.

### Förskoleplatser

Birkaområdet ska vidare täcka behovet av förskoleplatser för Järlastationsområdet. En risk är att det blir svårigheter att hitta andra lägen att inrymma dessa om projektet inte blir av.

## Kommunikation och dialog

Ett flertal närboende har i ett tidigt skede visat intresse för att delta i detaljplanen och utveckla sina fastigheter, medan andra har uttryckt en oro för kommande förändringar i området. Det är därför viktigt att projektet upprätthåller en god dialog med projektområdets boende samt grannfastigheter.

## 7. Ekonomi, vad kostar det?

Projektet ska bärta investeringskostnader för allmänna anläggningar i området. Privata fastighetsägare i området ska medfinansiera allmänna anläggningar genom att erlägga exploateringsersättning utifrån nya byggrätter som erhålls. Vid överlåtelse av privat mark för ändamål allmän platsmark ersätts fastighetsägaren enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och Expropriationslagen (1972:719).

Då projektet avser att anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder är målsättningen att projektet ska ge ett överskott. Intäkterna från markanvisningen avses att finansiera kommunens andel av utbyggnaden av allmänna anläggningar såsom markägare. Projektet kommer att bevakta kommunens intäkter av den kommunala marken så att projektet gör ett överskott.

Då planområdet består av både kommunal och privatägd mark kommer kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bekostas gemensamt av de privata aktörerna och kommunen. Innan arbete med detaljplan kan påbörjas ska plankostnadsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna i området som innebär att fastighetsägarna/exploatörerna är med och bekostar detaljplanearbetet.

Ramavtal med fastighetsägarna till Sicklaön 135:7, 135:8, 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14 har tecknats. Ramavtalet reglerar bland annat exploateringsersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan och plankostnader för fastighetsägarna. Respektive exploitör på de privata fastigheterna bekostar planarbetet i relation till den andel byggrätter som slutligen medges i detaljplanen. Det avses tecknas ramavtal med resterande 29 fastighetsägare i området eller den som har rätt att företräda fastighetsägarna.

Kostnaden för det förberedande arbetet med det kommunala markområdet i form av nedlagd tid för anställda inom Nacka kommun samt leverantörskostnader för analyser som tas fram som underlag inför markanvisningarna, ska bekostas av kommunen och finansieras genom intäkterna från markanvisningen.

En projektkalkyl är under framtagande för det utökade området och projektet avser att ansöka om en budget till kommande tertialbokslut T1 2018. Projektkalkylen kommer att bli mer detaljerad allteftersom detaljplanearbetet genomförs och projektet kommer att kunna ansöka om budget för hela projektet i ett senare skede.

## 8. Tidplan

Antagen Start PM	kv. 1 2018
Detaljplan samråd	kv. 2 2019
Detaljplan antagande	kv. 4 2020
Byggstart bostäder och förskola	kv. 4 2020 at. Kv.4 2021*
Inflyttning bostäder	2023–2026 alt. 2024–2027*
Driftsatt förskola	2023–2026 alt. 2024–2027*

\*De längre tiderna är anpassade efter en eventuell överklagan av detaljplan

---

Christina Gerremo  
Tf. exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson  
Tf. planchef

Malin Ronnebro  
Projektledare

Anna Hall  
Planarkitekt

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus med Rikshem Skolfastigheter AB, Orminge centrum**

*Fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 med Rikshem skolfastigheter AB, org. nr. 556864-7316.

### **Sammanfattning**

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 inom detaljplan Sarvträsk och Ormingehus har upprättats mellan kommunen och Rikshem Skolfastigheter AB. Föreslaget avtal reglerar övergripande ansvars- och kostnadsfördelning. Detaljplanens övergripande syfte är bland annat att möjliggöra för nya bostäder och förskoleplatser.

### **Ärendet**

Den 29 september 2015 (§ 234) antog kommunstyrelsen ett detaljplaneprogram för Orminge centrum. Programmet innehöll mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet.

I stadsbyggnadsprojektet Ormingehus & Sarvträsk, projektnummer 9436, som ingår i etapp ett av genomförandet av detaljplaneprogrammet för Orminge centrum har kommunen för avsikt att pröva ny bebyggelse för bostäder och verksamheter inom fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1, som ägs av Rikshem Skolfastigheter AB ("Bolaget"). Det övergripande syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, för fler förskoleplatser och göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och levande sätt genom Orminge.

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Orminge 46:1, 46:2 och 59:1 inom detaljplan Sarvträsk & Ormingehus har upprättats mellan kommunen och Bolaget. Föreslaget ramavtal syftar till att tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen samt reglera områdets övergripande struktur. Vidare regleras

översiktligt vilka åtgärder som ska vidtas, vem som ska genomföra åtgärderna och hur åtgärderna ska finansieras. Härutöver syftar föreslaget avtal till att tydliggöra följande:

- Klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Bolagets ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.
- Översiktligt redovisa vilka kostnader som bedöms kunna uppkomma och ange vem som ska stå för dem.

## **Huvuddrag i föreslaget ramavtal**

Huvuddragen i föreslagen ramavtal är följande:

- Områden inom Bolagets fastigheter som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark skall Bolaget överläta till kommunen utan ersättning.
- Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för reglering av allmän platsmark. Bolaget ska bekosta samtliga fastighetsrättsliga åtgärder som berör Bolagets befintliga eller kommande fastigheter.
- För projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och andra allmänna platser, såväl vad avser kommunens interna arbete som externa konsulters arbete, ska Bolaget erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas per ljus kvadratmeter BTA bostad och lokal. Preliminär fördelning av exploateringsbidrag mellan planområdets intressenter framgår av föreslaget ramavtals bilaga 1 och fastställs i kommande exploateringsavtal.
- Bolaget ska ersätta kommunen för kostnader för framtaget planprogram med belopp om 1 315 000 kronor. Betalning ska vara kommunen tillhanda inom 30 dagar från att detta avtal vunnit laga kraft.
- Kostnader för generella utredningar rörande all kvartersmark inom projektområdet ska fördelas. Bolaget ska bekosta utredningar som specifikt berör Bolagets blivande kvartersmark inom Sarvträskområdet.
- För kommunens övriga åtaganden enligt detta avtal ska Bolaget ersätta kommunen ekonomiskt enligt vid var tid gällande timpris. Exempel på sådana åtaganden är samordning, projektledning och kommunens interna administrationsarbete i samband med projektet. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen.
- Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I exploateringsavtalet ska bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar regleras mer detaljerat.
- Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå ramavtalet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Det föreslagna ramavtalet säkrar framtida intäkter för kommunen i form av exploateringsersättning för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Föreslaget ramavtal innebär även att Bolaget ersätter kommunen för del av kostnader för planprogram för Orminge centrum enligt 12 kap. 9§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Ett separat planavtal för att täcka kommunens kostnader för detaljplanearbetet ingås genom delegationsbeslut i samband med inlämning av ramavtalet till politisk beredning.

## **Konsekvenser för barn**

Föreslaget ramavtal är ett led i kommunens arbete med att detaljplanelägga nya bostäder och nya förskoleavdelningar inom detaljplan Sarvträsk och Ormingehus. I övrigt innebär beslutet om att ingå föreslaget ramavtal inte några särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Bilaga 1      Föreslaget ramavtal inklusive bilagor

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare  
Exploateringenheten Nacka

## RAMAVTAL

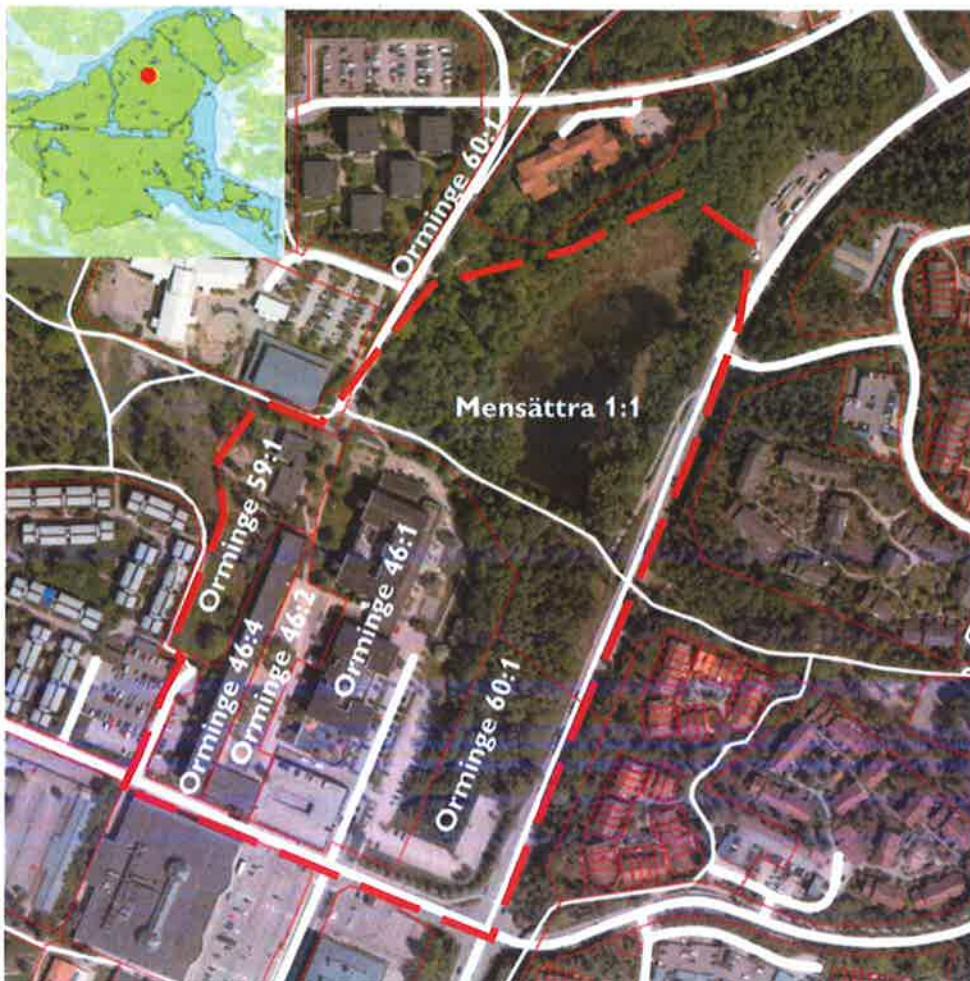
### FÖR SARVTRÄSK & ORMINGEHUS, ORMINGE C

#### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, nedan kallad Kommunen, och Rikshem Skolfastigheter AB, Vasagatan 52, 111 20 Stockholm, org.nr 556864-7316, nedan kallad Explotören, träffats följande ramavtal, "Ramavtalet", avseende stadsbyggnadsprojektet "Sarvträsk och Ormingehus" i Orminge centrum, Nacka kommun.

#### § 2 OMRÅDE

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



B

## § 3 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett planprogram för centrala Orminge antogs av Kommunen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag. Planprogrammet syftar till att utveckla Orminges karaktär och identitet. Området för Sarvträsk och Ormingehus utpekas i planprogrammet som en första etapp av kommande detaljplaner.

Exploatörens intention för området är att skapa en tät kvartersstruktur med flera mindre kvartersindelningar längs Kanholmsvägen, Edövägen och Röda Torget. Förslaget innehåller cirka 275 nya bostäder i fyra nya kvarter, ett äldreboende samt flera nya förskolor. De nya bostäderna och förskolorna ska komplettera det övriga innehållet som finns i Orminge idag. Ormingehus verksamheter utvecklas och blir en integrerad del av Orminges nya stadskärna.

## § 4 SYFTE

Detta avtal syftar till att:

- Tydliggöra parternas förväntningar och avsikter med den kommande exploateringen.
- Reglera programområdets övergripande struktur
- Klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Sarvträsk och Ormingehus
- Ange förutsättningar för marköverlåtelser/markupplåtelser
- Ange principiella förutsättningar för genomförandet av en ny detaljplan och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa principer för Exploatörens ansvar och kostnader för allmänna anläggningar.
- Översiktligt redovisa vilka kostnader som bedöms kunna uppkomma och ange vem som ska stå för dem.

## § 5 EXPLOATÖRENS BUNDENHET

Exploatörens bundenhet av Ramavtalet förutsätter att Kommunen beslutar att ingå avtalet senast den 30 juni 2018.

## § 6 DETALJPLANELÄGGNING

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar angivna i startpromemoria daterat 2016-09-22. Huvuddraget av startpromemorian är att projektområdet ska planläggas så att befintliga byggnader kan utvecklas och ny bebyggelse kan tillkomma.

Enligt startpromemorian är målet med detaljplanen att:

- Skapa byggrätt för ca 400 bostäder, varav ca 120 bostäder på mark som ingår i kommande markanvisning, upplåtna som hyresrätter.
- Skapa lokaler i bottenvåningarna utmed Kanholmsvägen och Edövägen.
- Skapa byggrätt för minst 160 platser eller åtta nya förskoleavdelningar, utöver existerande idag.
- Utveckla norra delen av Kanholmsvägen till ett grönstråk med ökad attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Skapa en dagvattendamm och parkmiljö vid Sarvträsk.

## § 7 MARKÖVERLÅTELSER OCH UPPLÅTELSER

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark skall Exploatören överläta till Kommunen utan ersättning.

## § 8 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsättsliga åtgärder för reglering av allmän platsmark. Exploatören ska bekosta samtliga fastighetsättsliga åtgärder som berör Exploatörens befintliga eller kommande fastigheter.

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och andra allmänna platser. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa. Vad som ska vara allmän anläggning eller plats bestäms inom detaljplanen.

## § 10 ERSÄTTNING

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens kostnader som härför sig till den planerade exploateringen enligt detta avtal. Detta innebär följande:

1. Kommunen ansvarar för allmänna anläggningar i enlighet med § 9. Exploatören har nyttat av dessa anläggningar. För de kostnader som detta ansvar föranleder hos Kommunen inom Samordningsprojektet Orminge C, såväl vad avser kommunens interna arbete som externa konsulters arbete, ska Exploatören därför erlägga ett beräknat exploateringsbidrag som fördelas per ljud BTA bostad och lokal. Preliminär fördelning av exploateringsbidrag mellan planområdets intressenter framgår av bilaga 1. Om fördelningen av byggrätter i den detaljplanen som går upp för antagande avviker från fördelningen i bilaga 1 med mer än 5 % ska kostnadsfördelningen justeras i motsvarande mån. Vilket belopp exploateringsbidraget ska uppgå till ska fastställas i exploateringsavtalet.
2. Exploatören ska ersätta Kommunen för kostnader för framtaget planprogram med belopp om 1 315 000 kronor enligt bilaga 2. Betalning ska vara Kommunen tillhanda inom 30 dagar från att detta avtal vunnit laga kraft.
3. Kostnader för generella utredningar rörande all kvartersmark inom projektområdet ska fördelas enligt bilaga 1. Exploatören ska bekosta utredningar som specifikt berör Exploatörens blivande kvartersmark inom Sarvträskområdet.
4. För Kommunens övriga åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören ersätta Kommunen ekonomiskt enligt vid var tid gällande timpris. Exempel på sådana åtaganden är samordning, projektledning och kommunens interna administrationsarbete i samband med projektet. Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen. Fakturering sker löpande var tredje månad. Kostnaderna fördelas på projektområdets intressenter utefter byggrätter i planområdet. Fördelning framgår av bilaga 1. Fördelningsgrundet enligt bilaga 1 kan över tid förändras om antal intressenter ändras. Om fördelningen av byggrätter i den slutliga detaljplanen avviker från fördelningen i bilaga 1 med mer än 5 % ska kostnadsfördelningen justeras i motsvarande mån när detaljplanen vunnit laga kraft.



Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av projektområdet i enlighet med den framtagna detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

## § 11 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbetet eller detta avtal ska den andra parten omgående skriftligen meddelas.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

## § 12 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för detaljplanen innan planarbetet påbörjas. I planavtalet ska regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken ersättning som Exploatören ska betala för kommunens arbete med detaljplanen.

Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplan antas av kommunfullmäktige. I exploateringsavtalet ska bland annat marköverlåtelser, rättighetsupplåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar regleras mer detaljerat.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå Ramavtalet.

## § 13 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## § 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 15 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

## § 16 AVTALS BILAGOR

Bilagor till avtalet utgörs av:

- Bilaga 1: Kostnadsfördelning
- Bilaga 2: Planprogramskostnader

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....

Stockholm den 2018-02-28

För Nacka kommun

Personuppgift borttagen

.....

.....



20161208

Dnr. KFKS 2016/558-214  
Projekt 9436**Bilaga 1****Detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus****Fördelning kostnader på intressenter****Fördelningsnyckel kostnader**

Rikshem	56 %
Nacka kommun	34 %
Brf Betsövägen	10 %

**Underlag för fördelningsnyckel, ny BTA per intressent**

Rikshem	25000	54 %
Nacka kommun	15000	33 %
Brf Betsövägen	6000	13 %
Total ny BTA	46000 kvm	

## Bilaga 2: Kostnader planprogram Orminge C

	Totalt	2013-2016
IB 2004	975 275	
Fakturerade timmar, Nacka kommun	8 432 351	5 084 481
Kommersiell Utveckling, x	1 457 250	1 047 250
Utredning bussterminal, Structor m.fl	1 110 343	
Genomförande, kalkyl etc., Structor	1 102 629	1 102 629
Planprogram 2013-2015 - Arkitekt planarbete, White	1 081 370	1 081 370
Planprogram 2006-2010, WSP	765 169	
Dagvattenutredning, Sweco	406 474	406 474
Advokatkostnader, annonsering, upphandlingsstöd mm	348 515	
Fastighetsvärdering	322 266	
Kommersiell Utveckling, Structor/x	200 340	200 340
Riskanalys, Structor	83 819	83 819
Groddjursutredningar, Calluna	77 282	77 282
Landskapsarkitekt, Temagruppen	42 157	
Trafikutredningar, Ramböll	39 226	19 136
<b>Totalt</b>	<b>16 628 620</b>	<b>9 175 733</b>

**Utav detta ska stadsbyggnadsprojektet för Sarvträsk och Ormingehus stå för följande:**

	2013-2016
Fakturerade timmar, Nacka kommun	1 449 077
Utredning kommersiellt, Structor mfl	57 097
Genomförande, kalkyl etc, Structor	314 249
Planprogram, White	308 190
Dagvattenutredning, Sweco	115 845
Riskanalys, Structor	23 888
Groddjursutredning, Calluna	77 282
Landskapsarkitekt, Temagruppen	0
Trafikutredning, Ramböll	5 454
<b>Totalt</b>	<b>2 351 083</b>

Motsvarande 28,5% av totala kostnaderna

### Fördelning inom stadsbyggnadsprojektet för Sarvträsk och Ormingehus

Rikshem 56 %	1 316 606 kr avrundat till 1 315 000 kr
Brf Betsövägen 10 %	235 108 Avrundat till 235 000 kr

Nacka kommun står resterande del, samt delar som ej bedömts skäligt att fördela ut på exploater

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Knutpunkten, Orminge**

*Yttrande vid samråd*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 64.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen är en del av Orminge centrum och bedöms resultera i cirka 450 bostäder varav 250 på kommunal mark, 6 000 kvadratmeter BTA handel, 400 infartsparkeringar, en gruppstad och en mini-återvinningscentral. Den har utformats i enlighet med översiktliga planer för området och uppfyller bostads- och arbetsplatsmålet för området. Det förskolebehov som planen genererar kommer att tillgodoses inom andra detaljplaner, men planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av detta. En sådan redovisning bör därför göras. Planen leder till ökad stadsmässighet, och bidrar även positivt till den övergripande transportinfrastrukturen genom kapacitetsökningen i bussterminalen. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Knutpunkten i Orminge centrum på remiss under samrådstiden. I det föreslagna remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna. Den ska vidare

möjliggöra en utveckling av öppen bussterminal längs Kanholmsvägen samt möjliggöra för infartsparkeringar i ett parkeringsgarage.

Detaljplanen är en del av Orminge centrum och bedöms resultera i cirka 450 bostäder varav 250 på kommunal mark, 6 000 kvadratmeter BTA handel, 400 infartsparkeringar, en gruppstad och en mini-återvinningscentral. Tidplanen anger ett antagande i kommunfullmäktige 1: a kvartalet 2019.

### **Trafik**

Planförslaget innebär ett gatunät som är lättare att färdas på för buss, bil och cykel och som möjliggör för en utvecklad bytespunkt för bussresenärer från flera trafikantgrupper, genom att den befintliga öppna bussterminalen längs Kanholmsvägen utvecklas för att möjliggöra en större kapacitet. Detaljplanen utgör inget hinder för en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

### **Välfärdsfastigheter**

Detaljplanen innehåller gruppstädader. Det förskolebehov som planen genererar ska tillgodoses i detaljplanen för Sarvträsk och Ormingehus, samt i detaljplaner för bebyggelse i det nuvarande kraftledningsstråket.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Detaljplanen överensstämmer med översiksplanen och detaljplaneprogrammet för Orminge centrum. I samband med planprogrammet bedömdes hela etapp 1, som inbegriper ytterligare två planområden, innehålla 730–1 010 bostäder och 15 500 – 25 000 kvadratmeter BTA. De andra två planerna uppskattas i dagsläget generera 740 bostäder tillsammans. Detta innebär att detaljplaneprogrammets ambition för bostadsbyggandet kan uppfyllas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av rondeller, gator, gång- och cykelvägar, dagvattenåtgärdande trädplanteringar längs gator och övriga allmänna anläggningar.

Detaljplanen ingår i genomförandet av planprogram för Orminge centrum och de allmänna anläggningarna ska byggas ut gemensamt för hela Orminge centrum. En gemensam teknisk förstudie är genomförd och visar på utbyggnadskostnader om sammanlagt 180 miljoner kronor. Kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärderna, i enlighet med plan- och bygglagen. Inom

Orminge centrum har Nacka kommun ett stort fastighetsbestånd och ska därför bekosta delar av dessa exploateringskostnader i egenskap av fastighetsägare.

Det innebär även värdeökningar i mark och kommer att generera intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

## Konsekvenser för barn

Planområdet innehåller idag inga särskilda ytor för lek och vistelse. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar och på takterrass på kvarter ”Parkeringshuset”. Cirka 100 meter öster om planområdet ligger närmaste kommunala lekplats och bollplan. Västerut finns Centrala parken med stora ytor och ett brett utbud av aktiviteter, vilket nås bilfritt genom det centrala gångstråket.

## Bilagor

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Yttrande över förslag till detaljplan Knutpunkten |
| Bilaga 2 | Planbeskrivning                                   |
| Bilaga 3 | Plankarta   |

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig  
Enhetschef

Linda Sjögren  
Stadsutvecklingsstrateg

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Knutpunkten, Orminge**

*Yttrande vid samråd*

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Orminge som anges i kommunens översiktsplan och detaljplaneprogram för Orminge centrum. Projektet uppfyller bostads- och arbetsplatsmålet för området samt bidrar till att uppfylla behovet av gruppställningar och en mini-ÅVC i Orminge centrum. Det förskolebehov som planen genererar kommer att tillgodoses inom andra detaljplaner, men planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av detta. En sådan redovisning måste därför göras. Projektet bidrar positivt till den övergripande transportinfrastrukturen genom kapacitetsökningen i bussterminalen, ökad framkomlighet och tillskapande av infartsakeringar inom Orminge. Kommunens roll som markägare och ekonomiska konsekvenser är tillfredsställande redovisat i planbeskrivningen.

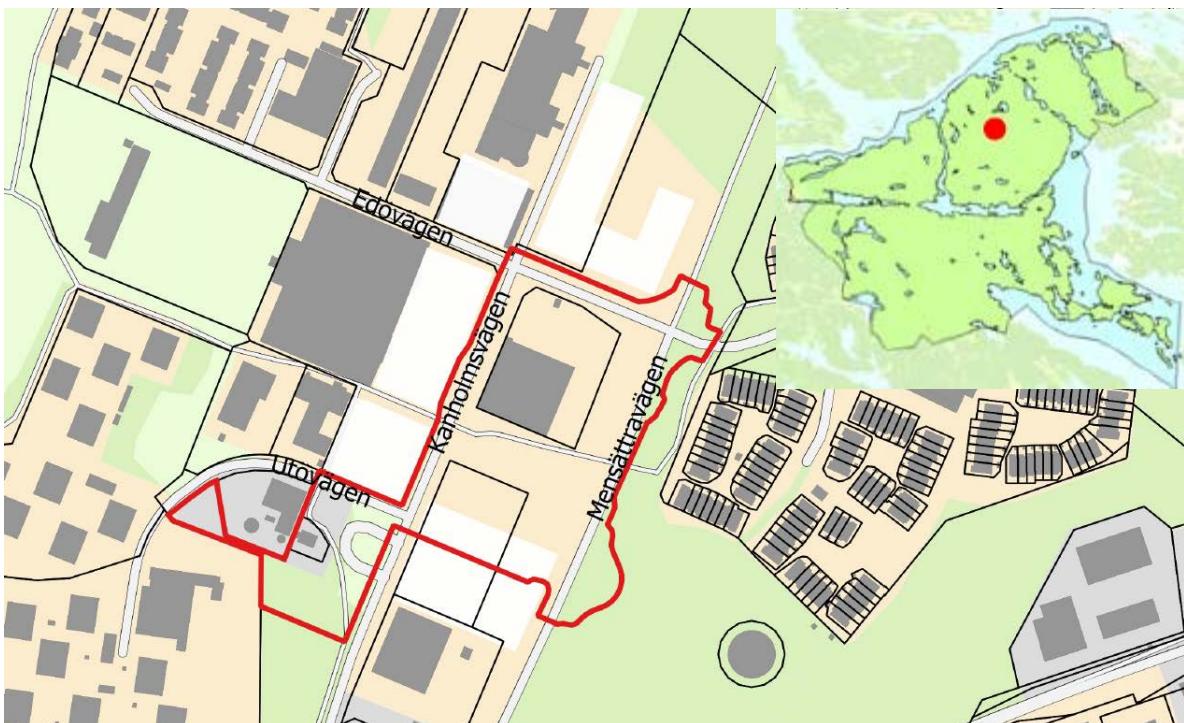
För kommunstyrelsen

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

## Knutpunkten, Orminge

Detaljplan för Knutpunkten, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo,  
Nacka kommun



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

### Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för nya bostäder i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen ska vidare möjliggöra en utveckling av öppen bussterminal längs Kanholmsvägen samt möjliggöra för infartsparkeringar i ett yteffektivt parkeringshus.

### Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet 2016-10-25 § 178. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprgram för Orminge, september 2015
- Trafikutredning Orminge, Ramböll, februari 2017
- Flyghinderanalys Orminge centrum, Luftfartsverket, april 2017
- Mensättravägen – riskbedömning transport farligt gods, Prevecon, april 2017
- Utvecklad riskutredning Panncentral, ÅF, maj 2017
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, Orbicon, juni 2017
- Luftkvalitetsutredning för Orminge panncentral, SLB Analys, september 2017
- Naturvärdesinventering Orminge centrum, Enviro planning, oktober 2017
- Parkeringsutredning, kvarter Parkeringshuset, oktober 2017
- Teknisk förstudie för gatumark Orminge centrum inkl. skyfallsutredning och dagvattenutredning, Ramböll, november 2017
- Bullerutredning för detaljplan Knutpunkten och Hantverkshuset, Sweco, oktober 2017
- PM Dagvattenutredning - kvarter Utövägen (Cowí), oktober 2017, kvarter Hantverkshuset (Topia), november 2017, kvarter parkeringshuset (Ramböll), november 2017
- Bebyggelseförslag inkl. gestaltningsprinciper, upprättad av Brunnberg & Forshed arkitektkontor för Magnolia bostad AB samt för Nacka kommun och Kirsh + Dereka arkitekter för Gotska fastighets AB, februari 2018
- Miljöredovisning för detaljplan Knutpunkten, miljöenheten Nacka kommun, februari 2018
- Studie lokalklimat Orminge centrum, Sweco, februari 2018

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 32
5. Så genomförs planen	s. 36
6. Medverkande i planarbetet	s. 44

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i Boo. Planområdet utgörs av en sträcka längs Kanholmsvägen som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och panncentralen tillhörande Fortum AB i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och del av Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

Planförslaget innehåller en förtätad miljö med ett rikare innehåll. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 bruttoarea handel, cirka 400 infartsparkeringar, en gruppbostad och en mini-ÅVC.

Planförslaget utvecklar del av Orminge centrum med flera kvartersindelningar. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenvägg. Planförslaget möjliggör för två tydliga kvarter öster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4–8 våningsplan, samt ett kvarter väster om Kanholmsvägen med i huvudsak 4–9 våningsplan och en höghusdel i 20 våningsplan.

Planförslaget innehåller en utvecklad bytespunkt för bussresenärer genom att den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen ges en utformning som möjliggör utökad kapacitet. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en levande, trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. Gatunätet utformas även för att skapa god framkomlighet.

Planförslaget ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Förslag till infartsparkeringar och möjliggörandet av en bussterminal med fler avgångar än i dagsläget skapar incitament till resor med kollektivtrafik. Planförslagets kvartersbebyggelse och skala innehåller en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. Detta innehåller negativa konsekvenser för Orminges tidstypiska och välbevarade zonindelning samt för områdets säregna karaktär. Större delen av den befintliga naturmarken inom planområdet exploateras vilket innehåller att områden med naturvärde minskar i yta och ekologiska spridningskorridorer påverkas negativt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

Planförslagets genomförande innehåller för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

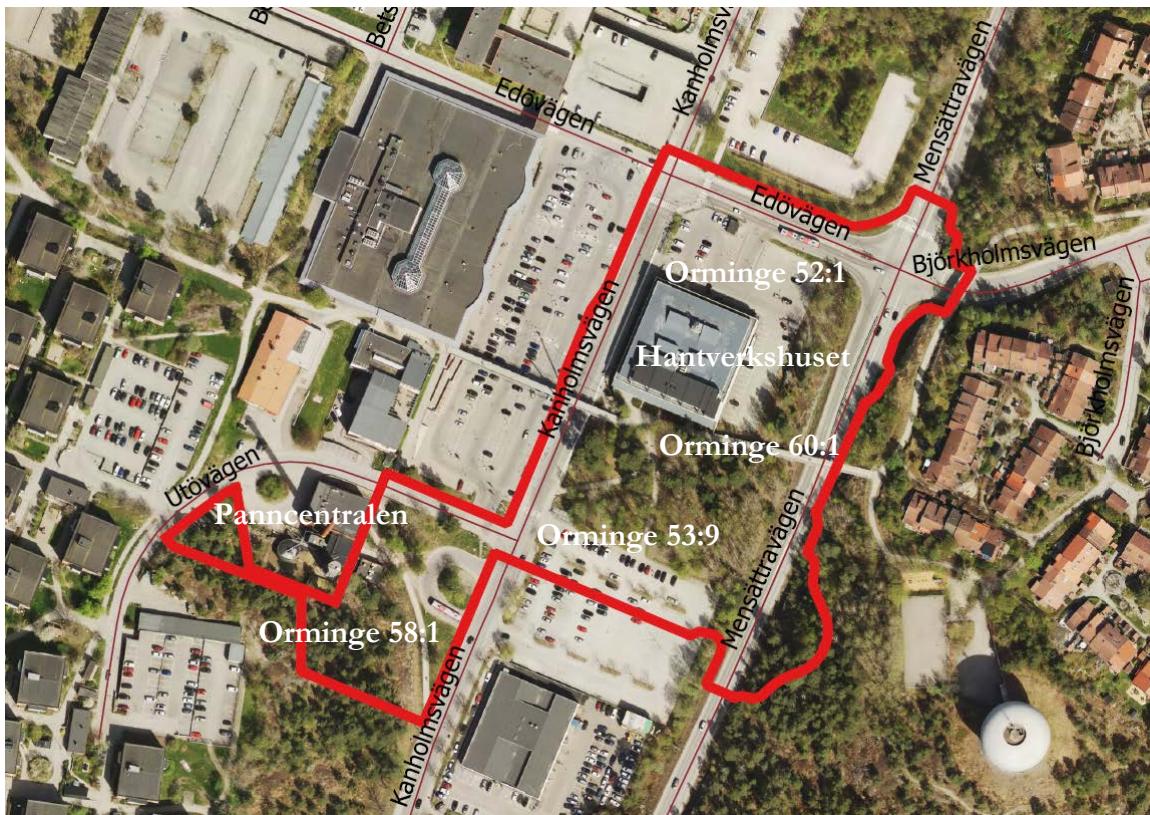
Detaljplanen utgör en del av en större utbyggnad i etapper som kommer att påverka enskilda fastighetsägare främst i form av inlösen av mark för allmän platsmark.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar ett område på cirka 3,3 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, stadsdelscentrum i kommundelen Boo. Planområdet utgörs av en sträcka längs Kanholmsvägen som avgränsas av Mensättravägen i öst, Edövägen i norr och panncentralen tillhörande Fortum AB i väst. Planområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och bil, samt fungerar som huvudgata genom centrumområdet.

Planområdet omfattar del av fastigheten Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, del av Orminge 47:1 som ägs av Löfcap Orminge Handel AB, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och del av Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.



Röd linje motsvarar föreslagen plangräns

### Översiktlig planering

I översiksplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som detaljplanen berörs av:

- Kompletterat transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiksplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Enligt översiksplanen är en ny

bussterminal prioriterad i centrumutvecklingen. Mark bör avsättas för tunnelbana med station i Orminge centrum. En aktualitetsprövning av överskiksplanen är under framtagande.

### **Detaljplaneprogram**

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Aktuell detaljplan ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner. Inom planområdet föreslås ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och parkeringshus, samt en utvecklad bussterminal. I planprogrammet beskrivs två alternativa utformningar av den planerade bussterminalen, en inbyggd bussterminal i kvarteret söder om Hantverkshuset och en öppen bussterminal längs med Kanholmsvägen.

Orminge centrum är idag främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatumark och markparkeringar domineras området, vilket kan medföra en miljö som upplevs otrygg och ett mindre levande centrum. I och med kommande utveckling av Orminge centrum så föreslås områdena där det idag finns infartsparkering och markparkering att bebyggas. Detaljplaneprogrammet pekar ut en lämplig plats inom planområdet för ett nytt parkeringshus, där en del av det framtida behovet av infartsparkering kan lösas.

### **Andra projekt/beslut som berör planen**

Orminge är en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till år 2030. Efter planprogrammets antagande har en trafikutredning studerat hur en öppen bussterminal samt hur en inbyggd bussterminal påverkar trafikföringen i centrumområdet. Utredningen har även studerat vilka trafikåtgärder som krävs inom centrumområdet för att förbättra framkomligheten för bil och buss. Utredningen indikerar att en öppen busslösning i gata är fördelaktig och leder till bra trafikflöden med de trafikmängder som alstras av befintlig och planerad bebyggelse inom centrala Orminge.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen.

Planområdet berörs av projektet Stockholms Ström då Energimarknadsinspektionen meddelat nätkoncession för markförläggning av Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar. Projektet innebär att Vattenfalls luftburna 130 kV ledningar ska markförläggas längs Mensättravägen. Boo Energi planerar att samförlägga ledningar i samband med Vattenfalls markförläggning. Projektet planeras genomföras innan 2027.

Parallelt med pågående planarbete pågår andra detaljplaneprocesser inom Orminge centrum.

### **Detaljplaner**

En del av planområdet omfattas idag av detaljplan Spl 82, laga kraft 1969, som anger att området ska användas för allmän plats, park. Befintlig infartsparkering samt omgivande

naturmark omfattas av Spl 218, laga kraft 1971, som möjliggör för allmän parkering och samhörigt ändamål samt allmän plats, park. Hantverkshuset omfattas av Dp 41, laga kraft 1990, som anger småindustri och kontor samt prickmark (mark som inte får bebyggas) för tillhörande parkering. Hantverkshuset omfattas även av planändringen Dp 385, laga kraft 2006, som syftar till att möjliggöra för handel och annan centrumverksamhet. Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.

### **Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken**

Detaljplaneområdet berörs inte av något riksintresse.

Dagvatten från planområdet avleds inte direkt till vattenförekomst utan avleds idag mot dagvattenanläggning vid Kocktorpssjön som ligger någon dryg kilometer söderut. Avledningen planeras inte att förändras vid normala flöden, utan endast skyfall när ledningarna är fulla planeras avledas ytligt norrut mot Sarvträsk. Kocktorpssjön mottar stora mängder dagvatten från exploaterade ytor. Enligt Nacka kommunens dagvattenstrategi (2008) är den mycket känslig för påverkan av föroreningar och förändringar av vattenomsättningen. Kocktorpsjön rinner till Kvarndammen innan det når vattenförekomsten Skurusundet i Stockholms inre skärgård. Skurusundets ekologiska status är i dagsläget måttlig. Kvalitetsfaktorn växtoplankton visar måttlig status och har varit utslagsgivande. Kvalitetskravet är god ekologisk status med tidsfrist till år 2027. Skurusundets kemiska status uppnår ej god med avseende på kvicksilver och PBDE, för vilka ett undantag i form av mindre stränga krav har getts. Vattenförekomstens kemiska status utan överallt överskridande ämnen är god.

De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för planförslaget är kvävedioxid och partiklar. Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget.

### **Området idag**

Planområdet omfattar del av Edövägen, del av Mensättravägen, del av Kanholmsvägen, del av Utövägen samt angränsande markområden. Större delen av planområdet utgörs främst av hårdgjorda plana ytor. Kuperad naturmark finns bevarad mellan Hantverkshuset och infartsparkeringen samt i planområdets sydvästra hörn.

Inom Orminge 52:1 ligger Hantverkshuset med tillhörande parkeringsytor i norra delen av planområdet, vilket utgör en av de två större handelsytorna i Orminge centrum. Hantverkshuset är byggd i tre våningsplan, varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Hantverkshuset tar upp höjdskillnaderna mellan de omkringliggande gatorna och höjden med naturmark i söder.

Del av fastigheten Orminge 53:9, söder om Hantverkshuset, består idag till stor del av en asfalterad yta för infartsparkering samt naturmark.

Väster om Kanholmsvägen i planområdets södra del ligger en vändplan, som bland annat används för tidsreglering av bussar, omgiven av en gräsyta och angränsande naturmark. På platsen finns även en gång- och cykelväg som korsar Utövägen i en gångtunnel och förbinder Kanholmsvägen med Centrumhuset, beläget utanför planområdet förutom en mindre del som berörs av Kanholmsvägen föreslagna breddning. En mindre del av planområdet, cirka 450 kvadratmeter, utgörs av del av Orminge 58:1 som omfattar byggnad för teknikutrymmen som tillhör intilliggande panncentral. I angränsning till planområdet ligger en panncentral. Planområdet omfattar även ett mindre markområde naturmark väster om panncentralen i anslutning till Utövägen, som i dagsläget delvis används av Fortum Värme AB för upplag.

### **Geotekniska förutsättningar**

Orminge centrum ansluter till en nord-sydlig dalgång som för 300 år sedan var en långsträckt våtmark med avrinning åt sydväst. Våtmarken vid Sarvträsk har över tid dikats ut med avvattring norrut mot dagens Myrsjön.

I söder består marken av fyllningar på lösa sediment och toryjordar. I området naturmark mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen består marken av berg under ett tunt lager morän. Vägkroppen på delar av Kanholmsvägen och Mensättravägen ligger troligen på framsprängd bergterass. Sättningar kan förväntas vid belastning av jorden mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen.

### **Markföroringar**

Inom planområdet finns en förorenad yta med PAH över nivån känslig markanvändning, (KM) som bör avgränsas vid genomförandet. I schakthög inom del av fastighet Orminge 60:1 har PCB påvisats där halten överskrider riktvärdet för KM. Schakthögen ska hanteras som jord med halter >KM-<MKM i det fall jordmassorna ska flyttas eller köras bort från området. Vid en av grundvattenprovpunkterna (GV05 norr om Hantverkshuset) har låg halt av klorerade klorväten påvisats. Klorerade kolväten har dock inte påvisats i de porgas- eller jordprover som har utförts.

### **Natur**

Den befintliga naturmarken inom planområdet består till största delen av gammal hällmarkstallskog (cirka 150 år) där naturvärdena främst är knutna till gamla träd, vedsvampar och insekter. Arter som hittats i området tyder på att det sedan länge funnits en kontinuitet av gammal skog och de ytor som finns kvar utgör viktiga spridningskorridorer för till exempel vedinsekter och rödlistade svampar.

Söder om Hantverkshuset blandas gamla tallar med ett mer lövrikt parti där trädslag som asp, sälg och björk domineras och enstaka granar förekommer. Trivialöv växer i en bård utmed den västra kanten av Mensättravägen. I övrigt finns enstaka gamla träd av bland annat tall och björk utspridda inom planområdet. En naturvärdesinventering visar att området har påtagligt naturvärde (av kommunalt intresse för naturvården).

## Kulturmiljö

Planområdet ligger centralt i Orminge centrum inom ett område med flerbostadshusbebyggelse från slutet av 1967 till 1971. Planeringen och utformningen skapades av Curmans Arkitektkontor genom arkitekt Ulf Gillberg. Orminge har en i stort sett bibehållen struktur sedan invigningen 1971. De flesta kompletteringar har skett under 1990-talet.

Planeringen av Orminge är tidstypisk med en uppdelning i olika zoner; en inre grön zon omgiven av bostadsbebyggelse och centrum samt en yttre trafikzon, enligt dåtidens trafiksepareringsideal. Orminge består än idag av såväl fysiskt som karaktärsmässigt tydligt skilda områden. Dessa förenas genom en sammanbindande ringväg samt genom gemensamma och grupperade samhälls- och servicefunktioner. Inom Orminge kan urskiljas fyra sinsemellan olika bebyggelsemiljöer, alla med ännu väl bibehållen ursprunglig karaktär. Dessa områden är tidstypiska och representativa för specifika bebyggelse- och bostadslösningar som rådde under 1960- och 1970-talen och genomfördes i anslutning till det så kallade ”miljonprogrammet”.

Planområdet angränsar till panncentralen, som bedöms ha ett lokalt värde för kulturmiljövården. Panncentralen uppfördes 1968 och har en självständig arkitektur, med en hög skorsten och en fasad som är utförd i ett kassettssystem i corténstål och andra plåtdetaljer i svartlackad plåt. Viktiga element som utgör byggnadsspecifika karaktärsdrag för panncentralen är byggnadsform och karaktär, fasadmateriel och kulör samt fönstersättning.

Den ursprungliga visionen för Orminge var låghusstaden. Området gavs en luftig och småskalig planering. Det fanns en ambition om att skärgårdsnaturen skulle få dominera och stor hänsyn togs till områdets topografi och markterräng. Idag finns bevarade talldungar och bergshällar som ett uttryck för detta.

Delar av Orminge bedöms idag som ett bebyggelseområde med särskilt kulturhistoriskt värde för kulturmiljövården. Planområdet ligger inte inom den del som utpekas som särskilt värdefullt, men angränsar till detta och utgör en betydelsefull del av uttrycket för dåtidens planeringsideal.

## Landskapsbild

Planområdet har en tydlig nord-sydlig riktning i topografi och vägnät med Kanholmsvägen och Mensättravägen. Bebyggelsen i Orminge förhåller sig till landskapet och den karaktäristiska hällmarkstallskogen finns bevarad mellan byggnaderna ända intill centrum. Två landmärken i närhet till planområdet är panncentralens höga, smala skorsten och vattentornet Svampen. Snedkabelbron utgör ett landmärke inom planområdet. Dessa tre utgör tillsammans med tallarna Orminges karaktäristiska landmärken.

## Lokalklimat

Den förhärskande vindriktningen på platsen är från väster. Då byggnaderna sträcker sig i nord-sydlig riktning bryter de vinden och skapar platser i lä. Vindklimatet är generellt sett bra med generellt låga medelvindhastigheter och få platser där turbulens väntas uppstå. Den låga och glesa bebyggelsen inom planområdet gör att solen når marken nästan överallt. De goda ljusförhållandena ger bra förutsättningar för områdets växt- och djurliv och förstärker de rekreativa värdena på platsen.

## Service

Planområdet utgör del av Orminge centrum som är välförsett med medborgar- och kommersiell service. Hantverkshuset inrymmer kommersiell service och danslokaler samt en större livsmedelsbutik. Totalt finns i Hantverkshuset cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I omedelbar närhet till planområdet ligger även Boo Folkets hus och Kyrkans hus samt Centrumhuset och Ormingehus med medborgar- och kommersiell service. Inom gångavstånd finns förskolor, grundskolor, idrottshallar och Myrsjö idrottsplats.

## Friytor

Planområdet är glest bebyggt men saknar iordningställda ytor för lek och vistelse. Det största rekreativa värde inom planområdet är det gröna gångstråket mellan centrum och östra Orminge. Cirka 100 meter öster om planområdet ligger närmaste kommunala lekplats och bollplan. Där finns även naturmark med iordningställda gångvägar. Västerut finns Centrala parken med stora ytor och ett brett utbud av aktiviteter och norrut finns Sarvträsk med kringliggande gångvägar i park- och naturmark. Närmaste strövområde är Skarpnäs och närmaste kommunala badplats är Glasbruksjön, cirka två kilometer från planområdet.

## Parkering

Planområdet domineras av bilparkering i form av markparkering. En markparkering omger Hantverkshuset med cirka 80 parkeringsplatser för handel. Planområdet omfattar del av en markparkering som i sin helhet inrymmer drygt 200 parkeringsplatser ämnade för infartsparkering. Inom parkeringsytan finns även plats för cykelparkering.

## Gator och trafik

Orminges trafikstruktur karaktäriseras av ”utifrånmatning” med Ormingeringen, säckgator och vändplaner. Planområdet ligger centralt i förhållande till huvudvägnätet. Edövägen, Utövägen samt Kanholmsvägen trafikförsörjer området via Mensättravägen och Ormingeringen. Varutransporter till centrum sker via Edövägen från Mensättravägen som även är en huvudled förbi centrum. Planområdet har hög tillgänglighet med kollektivtrafik, genom att ett stort antal busslinjer trafikerar Orminge centrum med hållplatslägen längs med Kanholmsvägen, vilken är reserverad för busstrafik från Edövägen till Utövägen. Busstrafiken består av motorvägsbussar med direkttrafik till Stockholm samt lokalbussar. Bussgatan är idag smalare än Trafikförvaltningen föreskriver i sina riktlinjer.

Planområdet har god tillgänglighet för cykel och till det regionala cykelstråket längs Värmdövägen med cykelparkering nära hållplatserna samt i centrum vid infartsparkeringen. Gång- och cykelnätet är väl utbyggt och trafiksepareringen möjliggör trafiksäkra rörelser. Avskildheten medför dock även otrygghet, där bra cykelförbindelser in till och genom centrum saknas. Utövägen saknar gångbana och få passager finns för oskyddade trafikanter inom centrumet. En snedkabelbro över Kanholmsvägen samt pelarbron över Mensättravägen förbinder östra och västra Orminge och möjliggör för gående att röra sig tillgängligt och trafikseparerat från de högre markpartierna genom centrumet i väst-östlig riktning.

### Teknisk försörjning

#### *VA och dagvatten*

Befintliga allmänna anläggningar för vatten, spill- och dagvatten finns anlagda inom planområdet i Kanholmsvägen, Utövägen och Mensättravägen. Befintligt VA-nät är dimensionerat för att försörja befintlig bebyggelse i Orminge samt kringliggande bebyggelse väster och öster om planområdet.

Flertalet ytor inom planområde är idag hårdgjorda. Dagvattnet avleds via befintliga dagvattenledningar söderut via en våtmark, kulverteringar och öppna diken till Kocktorpsdammen/Kocktorpssjön. Slutlig recipient är Skurusundet i väster.

#### *Ledningar*

Inom detaljplanområdet finns flera ledningar under allmän platsmark och vissa under kvartersmark. Ledningsstråken är koncentrerade till vägkanter och i naturmarken mellan infartsparkering och Hantverkshuset. Boo Energi AB svarar för områdets elförsörjning med en transformatorstation belägen i norra delen av fastigheten Orminge 52:1.

Inom planområdet finns fjärrvärmceledningar inom området tillhörande AB Fortum Värme. Panncentralen i anslutning till planområdet är en hetvattencentral och en av Fortums spetsanläggningar.

Inom planområdet finns ledningar för optokablar tillhörande Skanova AB, Stokab AB och Svensk infrastruktur AB. Inom området finns även VA-ledningar tillhörande Nacka Vatten och Avlopp AB samt ledningar för belysningar tillhörande Nacka kommun. En huvudvattenledning går genom detaljplaneområdet.

#### *Arfallshantering*

Återvinningsstation för tidningar och förpackningar finns söder om planområdet. Tre återvinningsstationer finns i närheten av Orminge. Närmaste befintliga återvinningscentral finns i Boo, som har ett tillfälligt bygglov och planeras att ersättas av en ny kretsloppscentral i Kil.

*Buller*

Planerad bebyggelse i planområdet påverkas av buller från vägtrafik främst på Kanholmsvägen, Edövägen och Mensättravägen och från bussterminalen på Kanholmsvägen, men även av industri- och verksamhetsbuller. Övrigt trafikbuller kommer från omkringliggande vägar.

*Risk*

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods. Planområdet angränsar till Fortums panncentral i väst och cirka 140 meter från planområdets södra gräns finns en bensinmack (OKQ8).

### **3. Planförslaget**

**Ny bebyggelse**

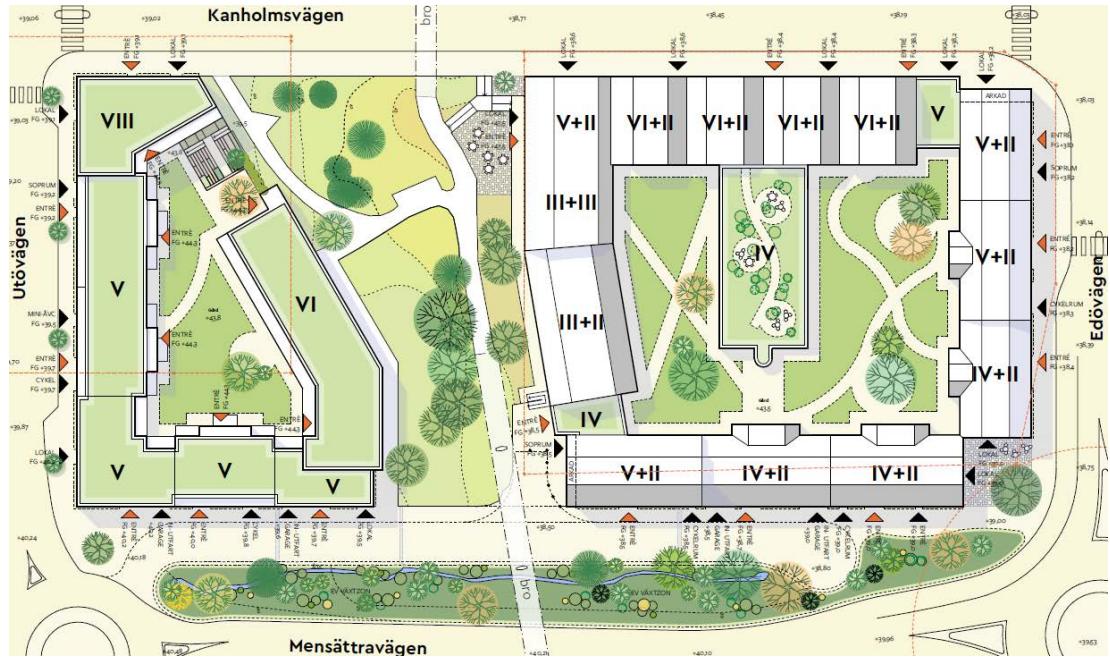
Föreslagen bebyggelse utgörs av tre kvarter som till placering och utbredning bestäms utifrån den ytmässiga begränsningen av gatorna inom planområdet. Ett nytt kvarter föreslås på befintlig naturmark samt vändslinga för bussar söder om Utövägen mellan Kanholmsvägen och befintlig panncentral. Kvarteret benämns i planhandlingarna som kvarter Parkeringshuset. Ett nytt bostadskvarter föreslås öster om Kanholmsvägen, norr om Utövägens förlängning, på mark som idag utgörs av naturmark och en remsa infartsparkering. Föreslaget kvarter benämns i planhandlingarna som Kvarter Utövägen. Ett nytt bostadskvarter föreslås även söder om Edövägen där Hantverkshuset idag ligger. Hantverkshuset föreslås rivas och det nya föreslagna kvarteret på platsen benämns i planhandlingarna som kvarter Hantverkshuset. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen, Edövägen och Utövägen reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenväg. Kvarteren utgörs av varierade hushöjder genom att kvarterens byggnadsvolymer delas i mindre enheter för att uppnå variation i skala.



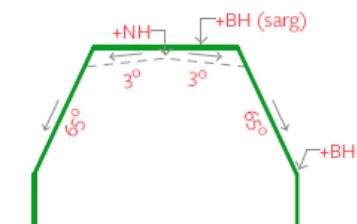
*Övergripande situationsplan för planområdet, nya byggnader i grått, svarta linjer motsvarar nya gator.*

#### *Bebyggnelsestruktur*

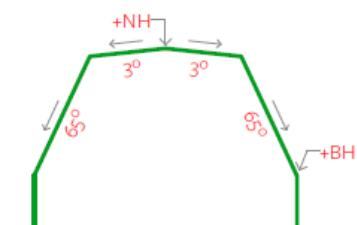
Kvarter Hantverkshuset föreslås som ett större slutet kvarter kring en gård i 4–8 våningsplan, med en högre skala mot Kanholmsvägen. Kvarteret har i huvudsak takfot ut mot allmän platsmark med brutna sadeltak som tar ner den upplevda skalan från gatunivå. Takutförandet tillåter att de övre våningsplanen kan utnyttjas till bostäder samtidigt som skalan hålls ned, vilket dessutom ger plats för fläckrum som inordnas i byggnadsvolymen. Den del av byggnaden som vetter mot Kanholmsvägen har fyra gavelmotiv mot gatan och taklandskapet hjälper därmed till att bryta ner skalan på den kvartersstora volymen som angränsar till Ormingeplans öppna yta.



Illustrationsplan Brunnberg & Forshed: kvarter Utövägen och Hantverkshuset, norr åt höger (utformning av allmän platsmark ej enlig med planförslaget)



GAVELFASADER MED SARG MOT  
KANHOLMSVÄGEN

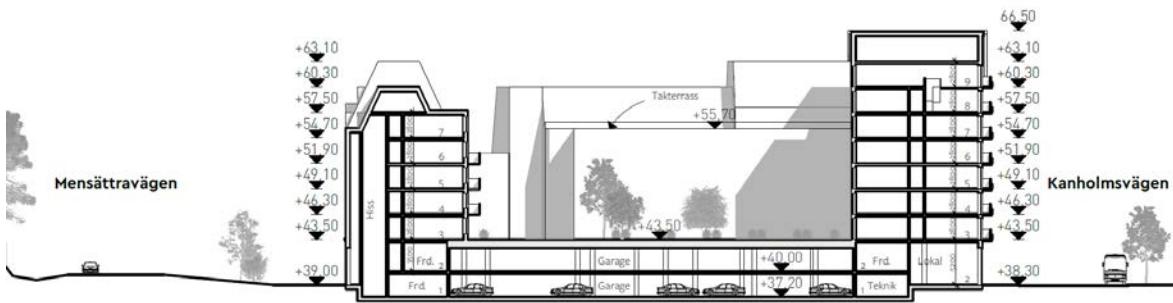


TAK FÖR HUS MOT EDÖVÄGEN,  
MENSÄTTTRÄVÄGEN OCH PARKEN

Kvarter Hantverkshuset, principer takfall



Preliminär volymskiss Kvarter Hantverkshuset, vy från väst vid bron över Kanholmsvägen

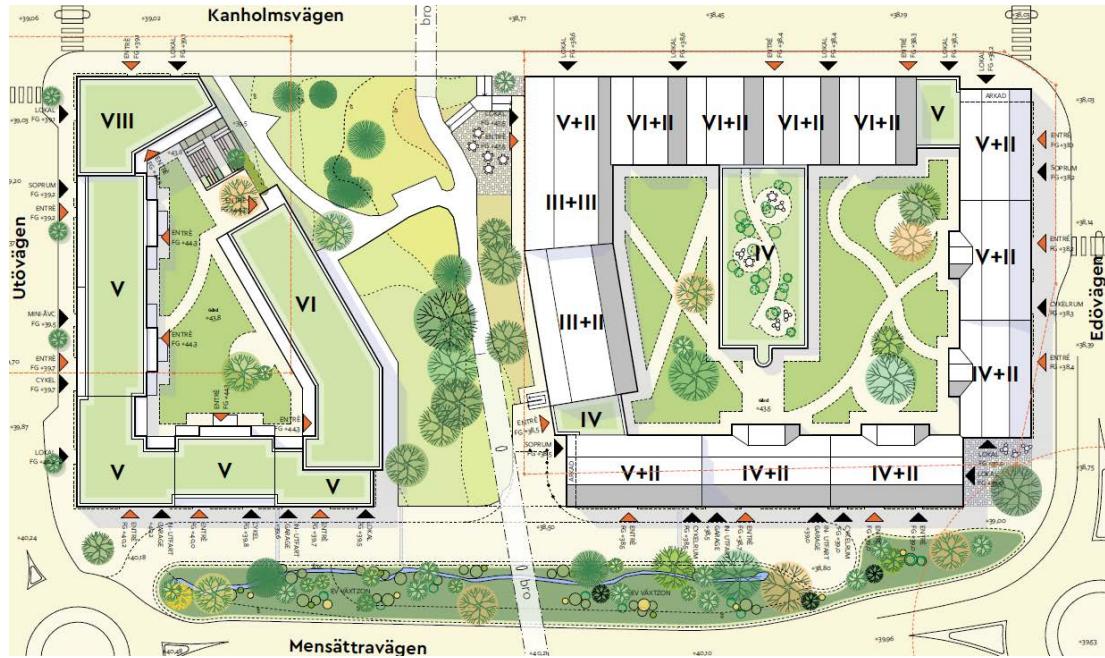


Principsektion, vy från norr, kvarter Hantverkshuset



Principsektion, vy från väst, kvarter Hantverkshuset

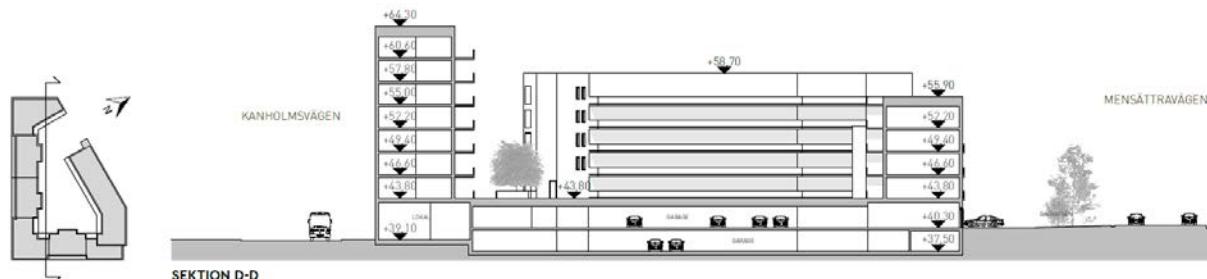
Kvarter Utövägen föreslås som ett slutet kvarter kring en gård som öppnar upp mot intilliggande park och anpassas till topografin. En terrassering i öppningen från kvarterets innergård bildar en grön länk till parken. Kvarteret föreslås i 5–8 våningsplan, där det högsta våningsplanet delvis är indraget från gatan för att ta ner den upplevda skalan från gaturummet. Mot Kanholmsvägen tillåts skalan vara högre för att markera kvarterets möte med korsande huvudstråk.



Illustrationsplan Brunnberg & Forshed: kvarter Utövägen och Hantverkshuset, norr åt höger (utformning av allmän platsmark ej enlig med planförslaget)

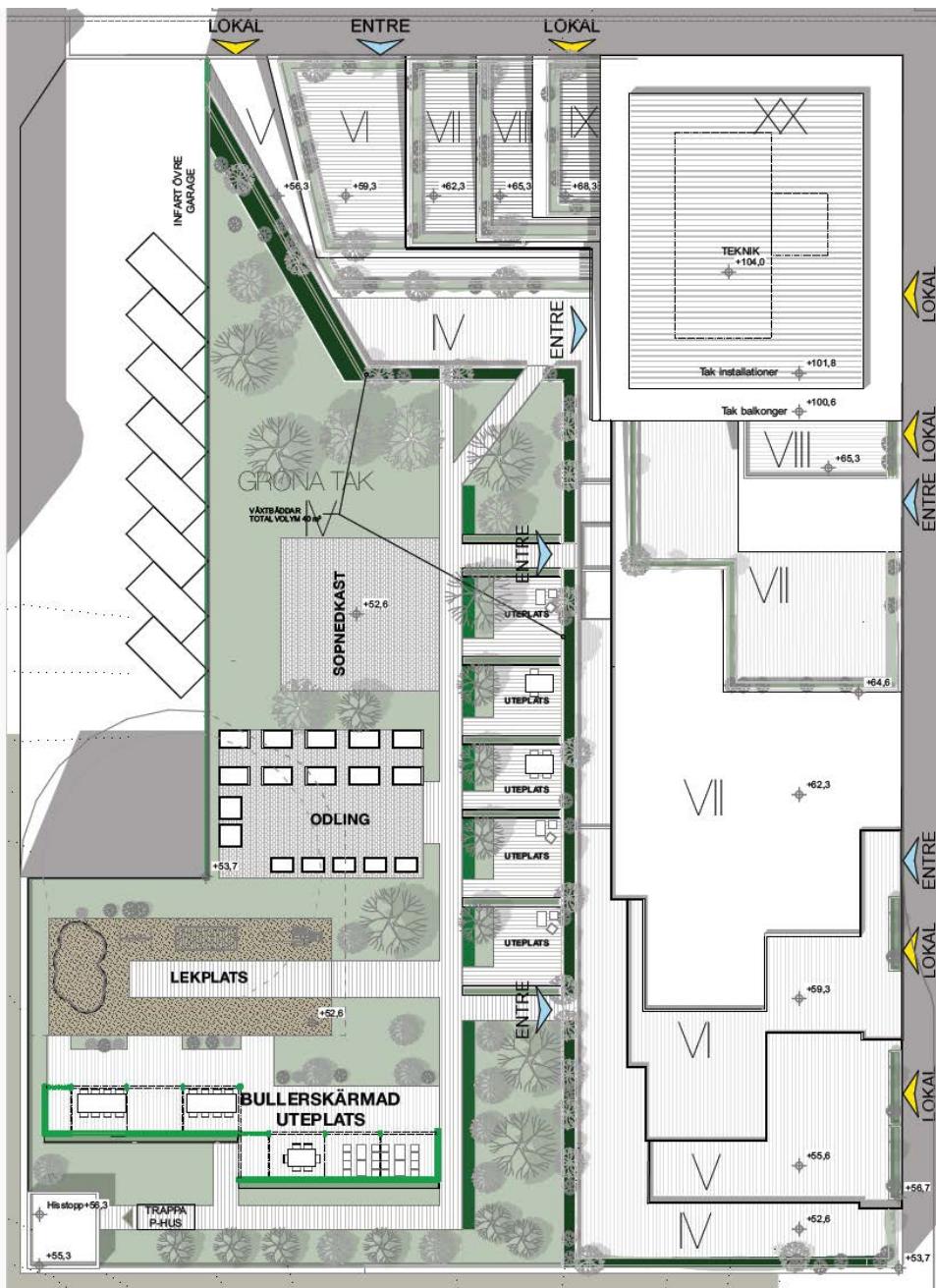


Preliminär volymskiss kvarter Utövägen, vy från sydost vid korsning Mensättravägen/ Utövägens förlängning

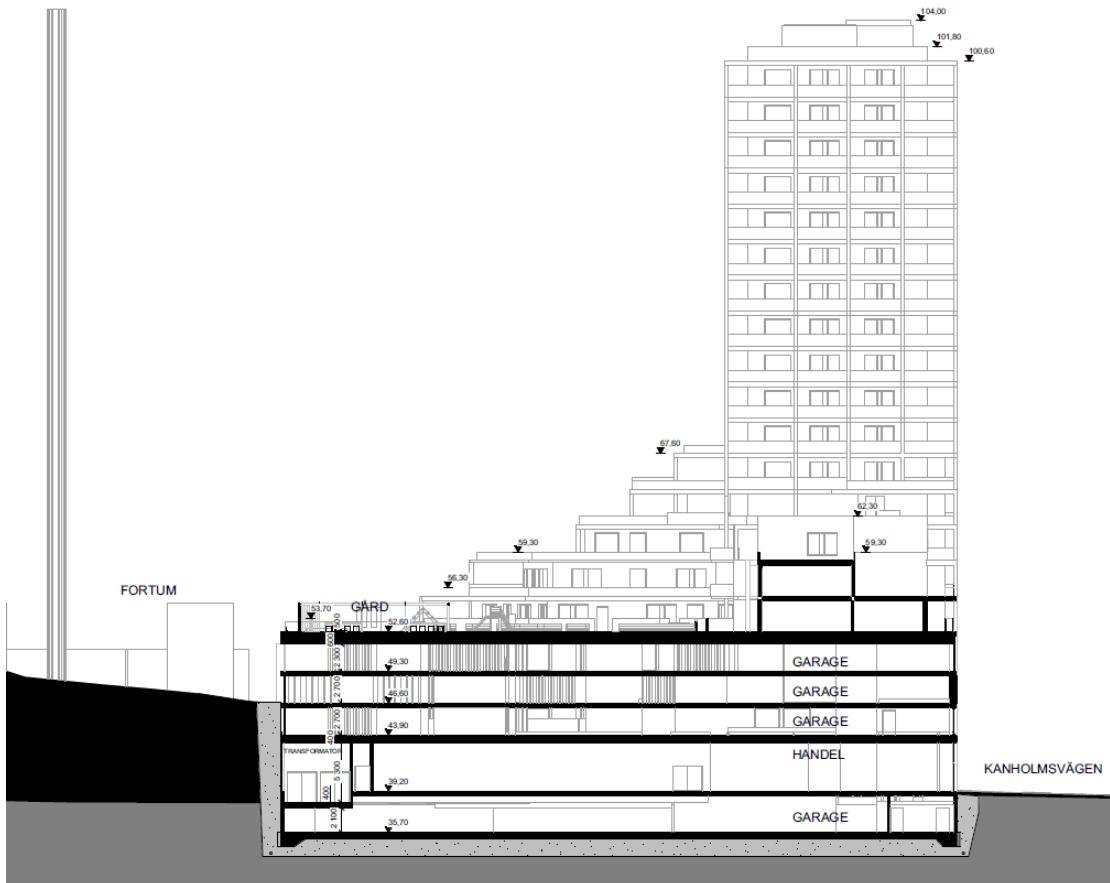


Principsektion, vy från söder, kvarter Utövägen

Kvarter Parkeringshuset föreslås som en större byggnadsvolym med en längre fasad mot Kanholmsvägen. Volymen utgörs av ett våningsplan under mark samt 4 våningsplan över mark i sutteräng, där volymen delvis ligger under marknivå mot intilliggande bergsslutning i sydväst och över marknivå mot Utövägen och Kanholmsvägen. Högre byggnadsdelar föreslås mot Utövägen och Kanholmsvägen med trappade volymer upp till totalt 9 våningsplan över mark. En höghusdel föreslås i totalt 20 våningsplan, vilket markerar mötet mellan de korsande huvudstråken. Höghuset medför ett nytt landmärke i Orminge.



Illustrerad illustrationsplan, parkeringshus med handel och bostäder.



*Sektion, Kvarter Parkeringshuset och intilliggande panncentral, vy från söder*

#### *Markanvändning*

Planförslaget innehåller ett förtätat centrum med ett rikare innehåll. Planförslaget medger att planområdet utvecklas med nya bostäder, lokaler för handel, infartsparkeringar samt utvecklade gaturum och offentliga platser. Planförslaget medger totalt cirka 450 bostäder, cirka 6000 BTA handel, cirka 400 infartsparkeringsplatser, en gruppstad och en mini-ÅVC.

Kvarter Hantverkshuset medger cirka 250 bostäder, cirka 1000 LOA (lokalarea) och en gruppstad för 6 bostäder förlagd på kvarterets innergård. Kvarteret domineras av bostadsanvändning med entréer och bostadskomplement på delar av bottenvåningen ut mot omkringliggande gator. Lokaler för handel möjliggörs i bebyggelsens bottenplan.

Kvarter Utvägen medger cirka 100 bostäder, cirka 2700 LOA lokaler för handel och en mini-ÅVC (återvinningscentral i bottenplan på kvarteret) på cirka 150 LOA. Kvarteret domineras av bostadsanvändning med entréer och bostadskomplement i bottenvåningen ut mot omkringliggande gator. Lokaler för handel föreslås i kvarterets bottenplan.

Kvarter Parkeringshuset föreslås inrymma blandade funktioner. Byggnadens bottenvåning planeras för lokaler för handel, vilket utgör cirka 2400 BTA. Här kan mindre lokaler för handel inrymmas, alternativt en större handelsetablering såsom en livsmedelsbutik. I byggnadens bottenvåning föreslås även en transformatorstation. Källarvåningen samt våningsplan 2–5 planeras för infartsparkering, boendeparkering samt handelsparkering. Våningsplanen 6–20 planeras för bostadsändamål som möjliggör cirka 100 bostäder, vilket bedöms bidra till ett levande gaturum. Taket på våningsplan 5 planeras som yta för gemensam utevistelse för de boende.

#### *Gestaltning och utformning*

Planförslaget ger Orminge en ny årsring i centrum med platskänsla och förstärkt identitet som skapar nya attraktiva bostäder, lokaler och offentliga rum. Ett sammanhållet gaturum och höjdsättning av bottenvåning föreslås i kombination med ett varierat arkitektoniskt uttryck. Val av fasadgestaltning ska vidare utredas till granskningsskedet av detaljplanen. Fasadgestaltning bör utföras med omsorgsfulla detaljer.

Bebygelsen i planförslaget föreslås få en förhöjd bottenvåning som tillåter rymliga lokaler och entréer samt ger fina proportioner åt fasaderna. Socklevåning ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering för att bidra till en levande gatumiljö som samspelear med omgivningen, vilket regleras på plankarta. Byggnadernas fasader ut mot Edövägen, Utövägen och Kanholmsvägen bör utformas med entréer, fönster och skylning som ger innehåll och levandegör gaturummet. Fasader ut mot parken och Mensättravägen utformas för att stödja en stillsammare miljö genom att fasaden utformas med entréer till bostäder och andra lokaler för bostadskomplement.

Kvarter Hantverkshuset föreslås gestaltas med en vertikal indelning av kvarteret där gavelmotivet mot Kanholmsvägen förstärker uppdelningen och delar upp det stora kvarteret. Föreslagna karaktäristiska tak samt gavelmotiv skapar en silhuett och kontrasterar Hantverkshuset mot omgivande bebyggelse. En smal hybridzon på 0,4 meter föreslås mellan föreslagen bebyggelse och gångfartsområdet längs med Mensättravägen för att möjliggöra för bland annat växtlighet och eventuell möblering på kvartersmark (se röd markering på plankarta).

Höghuset i 20 våningsplan inom Kvarter Parkeringshuset utgör ett nytt landmärke i Orminge centrum, vilket ställer höga krav på utformning och gestaltning. Delar av bottenvåningens fasad föreslås dras in från gatan för att skapa väderskyddade entréer, utrymme för intilliggande handelsytor på kvartersmark samt en varierad fasad.



Illustration Brunnberg & Forshed: exempel på hur fasader kan utformas, kvarter Hantverkshuset, vy från nordöst



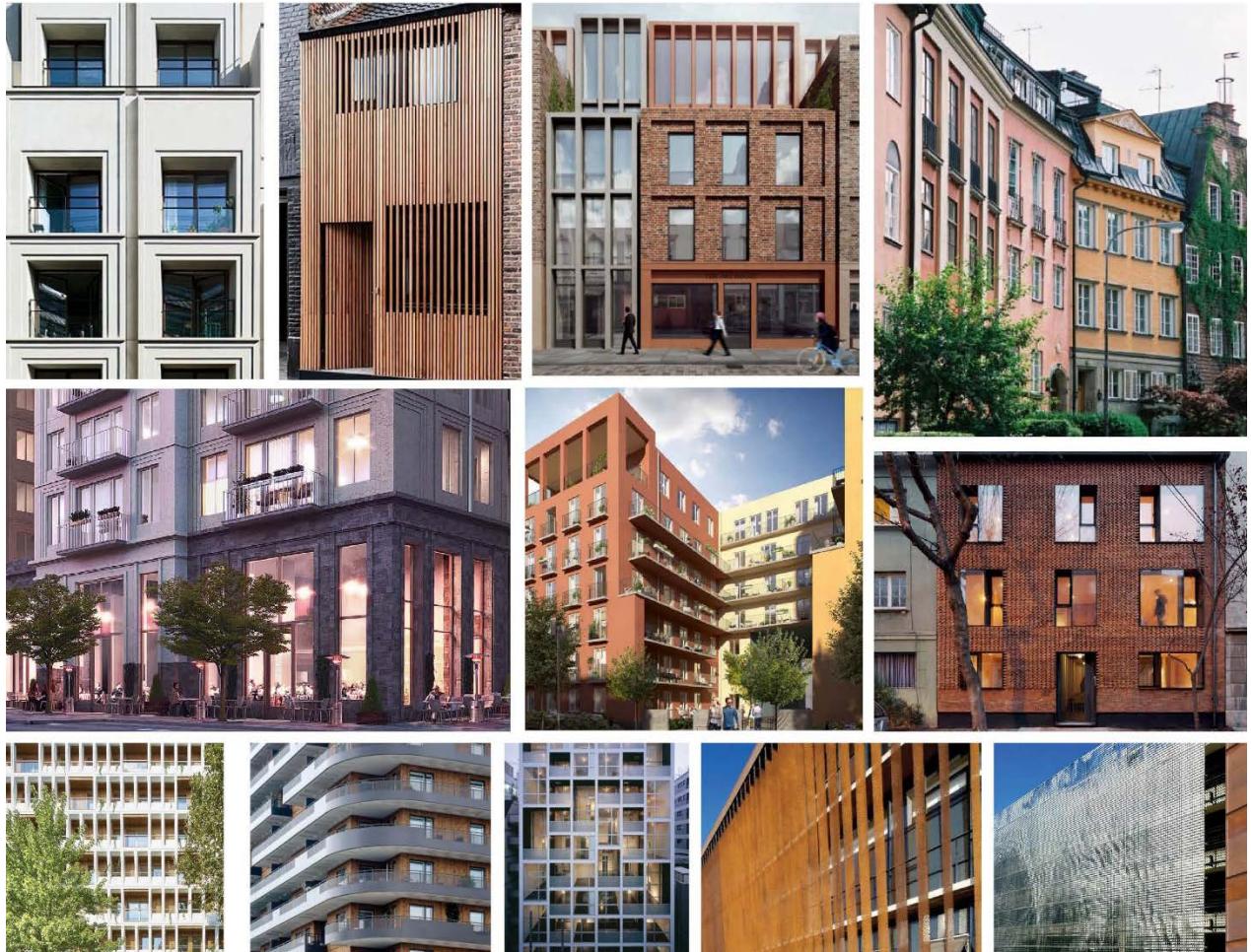
Illustration Brunnberg & Forshed: exempel på hur sockelvåning kan gestaltas, kvarter Hantverkshuset, vy från Kanholmsvägen



*Illustration Brunnberg & Forshed: exempel på hur fasader kan gestaltas, kvarter Hantverkshuset, vy från nordväst*



*Illustration Kirsh & Dereka: exempel på hur fasader kan gestaltas, parkeringshus med handel och bostäder, vy från nordöst vid Kanholmsvägen*



Referensbilder, exempel på alternativ fasadgestaltung: Vera arkitekter, Brunnberg & Forshed, Studio Kyson, Mapo, Moatti-Riviere, Penda architects, Makoto Yokomizo architects + Hase architects, GH+A, Ned Kahn. Foton: Brunnberg & Forshed.

### Mark och växtlighet

Planförslaget innebär att större delen naturmark inom planområdet försvinner och flertalet gamla träd med naturvärde tas ner. Mindre ytor av natur- eller parkmark bevaras med enstaka äldre tallar och en del lövträd. Träd föreslås i möbleringszonen inom gatuområdet på Kanholmsvägen, Utövägen samt Edövägen. Träd skyddas med planbestämmelse inom område J på plankarta.

### Lek och utevistelse

Lekplatser ska anordnas inom kvartersmark för varje bostadskvarter, se illustrationstext *lek* på plankarta. Söder om kvarter Hantverkshuset planläggs ett område PARK på plankartan som planeras utformas som ett grönt gångstråk. Utformning ska vidare studeras till granskningsskedet av detaljplanen.

## Buller

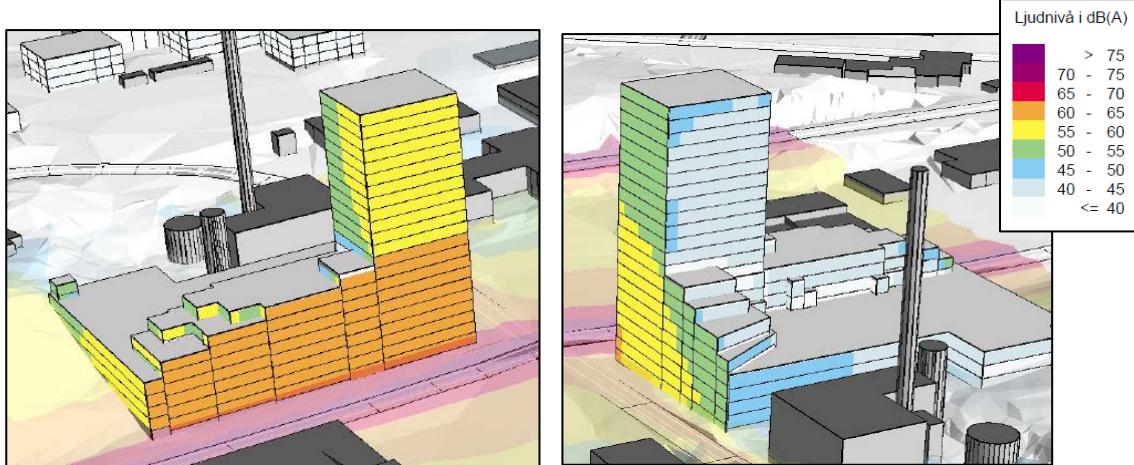
Trafikbullernivåerna längs bussgatan klarar förordningen om trafikbuller, men med så många passager av bussar måste bullret beaktas noggrant för att minimera risken för störningar i bostäder mot den gatan. Detta görs genom rätt dimensionering av fönster och fasader så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras.

Buller från olika verksamheter kring detaljplanen har kartlagts. Mellan kvarter Parkeringshuset och panncentralen planeras en godsmottagning för byggnaden. Godsmottagningen kommer ske under tak, vilket gör att bostäderna skyddas för buller från denna.

OKQ8 bensinmack, Toyota bilhandel/verkstad samt Orminge bedöms inte påverka detaljplanen så att riktvärden för buller överskrids. De verksamheter som ger upphov till bullernivåer kring och över riktvärden för verksamhetsbuller är centrumhuset och Fortums panncentral samt planerad godsmottagning.

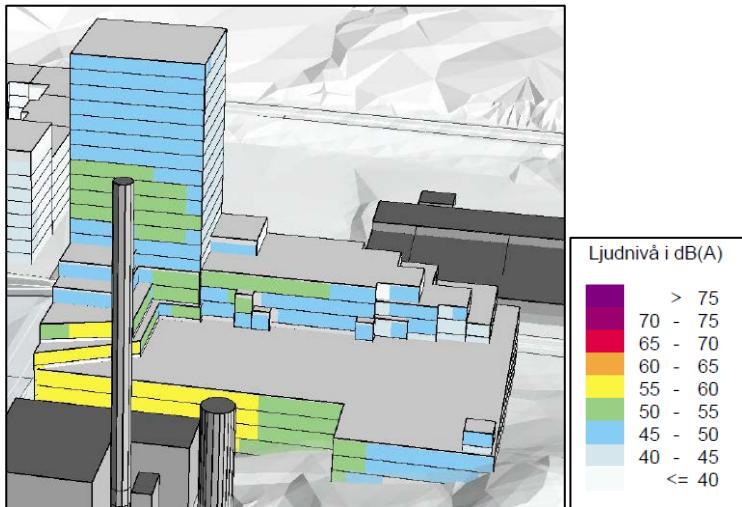
En förutsättning för att kunna bygga så många bostäder så nära in på verksamheter med så många olika bullerkällor bedöms vara att riktvärden för verksamhetsbuller följer zon A. Zon A gör att bostäder inte behöver anpassas till verksamhetsbullret, utan att det istället måste säkerställas att alla intilliggande källor klarar högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader (riktvärdet nattetid).

De ekvivalenta trafikbullernivåerna för kvarter Parkeringshuset på fasad mot Kanholmsvägen överstiger 60 dB(A). Här planeras enkelsidiga lägenheter mindre än 35 kvadratmeter, vilket gör att riktvärdet 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras. För att klara riktvärdet för större lägenheter, 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, behöver balkonger förses med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak. Mot övriga sidor blir den ekvivalenta ljudnivån högst 60 dB(A) och lägenhetsutformning kan planeras utan hänsyn till buller vid dess fasad. Uteplatser med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå kan klaras mot gården.



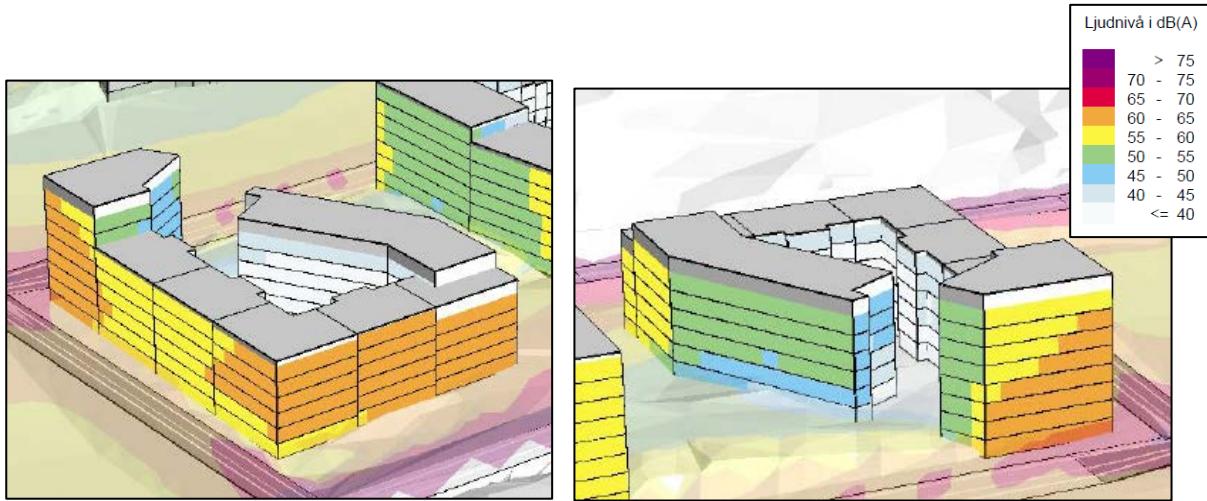
Kvarter Parkeringshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafikbuller

Kvarter Parkeringshuset påverkas av verksamhetsbuller från panncentralen och centrumhuset. De ekvivalenta ljudnivåerna från panncentralen blir 50-55 dBA mot höghusdelens fasad. Ljudnivåerna överstiger riktvärden för zon A och B, vilket gör att åtgärder behöver göras vid källorna. Åtgärderna behövs även för att skapa uteplatser som klarar riktvärden på taket till parkeringshuset. För att klara varuleveranser till godsmottagningen i kvarter Parkeringshuset måste dessa leveranser ske kl. 06-22.



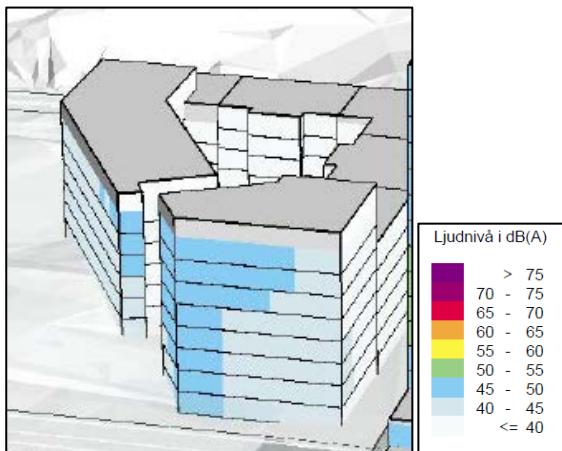
Kvarter Parkeringshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbuller

De ekvivalenta ljudnivåerna för trafik för kvarter Utövägen blir 60-65 dBA vid fasad mot Mensättravägen och mot stora delar av fasad mot Kanholmsvägen och Utövägen. Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan planeras utan anpassning till bullersituationen. Större lägenheter måste planeras så att hälften av boningsrummen får en bullerdämpad sida. Fasader mot innergården få högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Gemensamma uteplatser kan placeras på gård där riktvärden innehålls. Fasaden mot Kanholmsvägen är utsatt av buller från främst busstrafik vilket ökar kraven på fönster och fasad för att inomhusnivåerna ska bli acceptabla. Fasaders ljudisolering ska dimensioneras enligt SS-EN-12354-3 för ljudklass B, vilket kräver tung fasad och fönster med mycket hög ljudisolering (andel fönster i fasad kan behöva begränsas).



Kvarter Utövägen, ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafikbuller

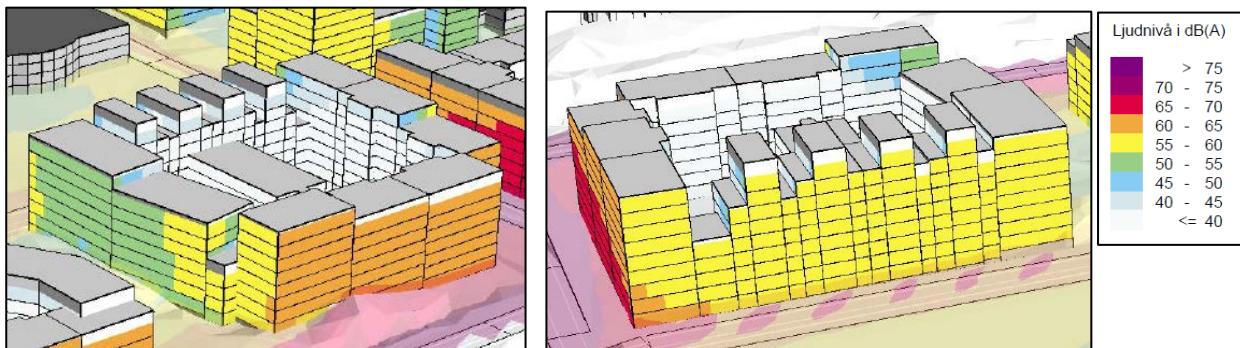
Kvarter Utövägen påverkas av verksamhetsbuller från panncentralen och Orminge centrum och riktvärde 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid överskrids mot Kanholmsvägen och parken. Verksamhetsbullernivåer beräknas bli som högst cirka 45-50 dBA. För att klara riktvärdet enligt zon A nattetid behöver åtgärder göras vid källorna. Verkstaden vid Toyota påverkar också kvarteret med 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå. Verksamheten pågår dagtid och riktvärde 50 dBA klaras.



Kvarter Utövägen, ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbuller

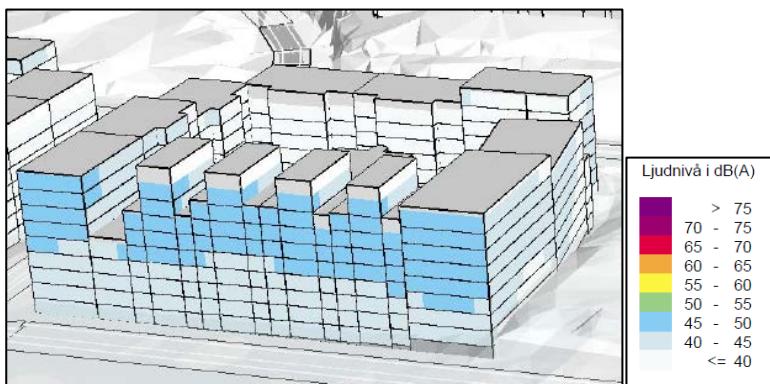
De ekvivalenta ljudnivåerna för trafik för kvarter Hantverkshuset blir 60-65 dBA vid fasad mot Mensättravägen och Kanholmsvägen samt 65-70 dBA mot stora delar av fasad mot Edövägen. Lägenheter mot Edövägen måste vara genomgående för att få tillgång till bullerdämpad sida på gård. Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan planeras mot Mensättravägen och Kanholmsvägen utan anpassning till bullersituationen. Fasader mot innergården klarar riktvärde på bullerdämpad sida om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Fasaden mot Kanholmsvägen är utsatt av buller från enbart busstrafik vilket ökar kraven på fönster och fasad för att inomhusnivåerna ska bli acceptabla. Fasaders

Ljudisolering ska dimensioneras enligt SS-EN-12354-3 för ljudklass B, vilket kräver tung fasad och fönster med mycket hög ljudisolering (andel fönster i fasad kan behöva begränsas).



Kvarter Hantverkshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafikbuller

Kvarter Hantverkshuset påverkas av verksamhetsbuller från panncentralen och centrumhuset och riktvärde 40 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider nattetid mot Kanholmsvägen. Industribullernivåer beräknas bli som högst cirka 45-50 dBA. För att klara riktvärdet enligt zon A nattetid behöver åtgärder göras vid källorna.



Kvarter Hantverkshuset, ekvivalent ljudnivå vid fasad från verksamhetsbullret

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i detaljplanen införs skydd mot störning från trafikbuller och verksamhetsbuller i detaljplanen. Störningsbestämmelse om trafikbuller återfinns på plankartan. Skydd mot störning från verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs i planbestämmelserna som en hänvisning till riktvärden nedan.

### Trafikbuller

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

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

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

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

Utifrån förutsättningarna kring verksamhetsbuller och lågfrekvent buller införs en hänvisning i planbestämmelserna till följande stycken om verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

#### ***Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer***

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

*Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:*

- Buller från verksamheter inte överstiger 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vardagar kl 06.00-18.00 och 45 dB(A) övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärdet).
- Buller från verksamheter inte överstiger 55 dB(A) maximal ljudnivå kl 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärdet)
- Buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer, inte överstiger 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå kl. 22.00-06.00 och 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå övrig tid vid bostadsbyggnads fasad (frifältsvärdet)
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

#### ***Lågfrekvent buller***

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

- Fasad mot Kanholmsvägen ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dB(A) maximal ljudnivå.

#### ***Luftkvalitet***

Påverkan på luftkvaliteten från utsläpp från närliggande panncentraler skorsten har belysts i en luftkvalitetsutredning. Utredningen visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar, PM10, klaras med god marginal vid de planerade husen, från marknivå och upp till den högsta beräknade höjden på 100 meter ovan mark. Föreslaget höghus öster om Orminge panncentral är den byggnadsdel som får ta emot störst haltbidrag från panncentralens utsläpp. Största haltbidraget och högsta totalhalten av kvävedioxid erhålls på den översta våningen, cirka 50 - 60 meter ovan mark beroende på utbyggnadsalternativ. Tilluftsintag och andra ventilationsanordningar ska därmed inte placeras på tak på föreslaget höghus, vilket regleras med planbestämmelse på plankarta.

## Risk

Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods. Planområdet angränsar till Fortums panncentral i väst och cirka 140 meter från planområdets södra gräns finns en bensinmack (OKQ8).

Oljeavfall, spillolja och gasol transportereras på Mensättravägen till verksamheter inom Kummelbergets industriområde, beläget norr om planområdet. Totalt förväntas 0,4 transporter per dag av farligt gods ske på vägen år 2030. Med hänsyn till den framräknade individ- och samhällsrisken bedöms riskbilden längs med Mensättravägen vara acceptabel utan att åtgärder vidtas. Hänsyn ska dock tas till Länsstyrelsen i Stockholms Län senaste skrift om riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporterats farligt gods, vilket innebär att 0–15 meter från Mensättravägen ska utgöra bebyggelsefritt område. Inom område beläget 15–25 meter från Mensättravägen ska byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensättravägen.

Vid bebyggelse nära bensinstation, belägen cirka 140 meter från planområdet, ska hänsyn tas till skyddsavstånd. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska skyddsavståndet vara minst 25 meter medan Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar 50–100 meter.

En utvecklad riskutredning med avseende på skyddsavstånd från Orminge panncentral har genomförts under planprocessen. Panncentralens huvudsakliga riskkällor är lagringen och hanteringen av bioolja och pellets. Panncentralen används som reserv- eller spetslast, normalt under vinterhalvåret med en driftperiod på cirka 2–3 månader. Olycksriskerna bedöms för all befintlig bebyggelse i närheten av panncentralen vara låga och acceptabla. Inget skyddsavstånd bedöms krävas avseende bränsleleveranserna till panncentralen på Utövägen. Olycksriskerna för planerad bebyggelse bedöms bli acceptabla om 15 meter bebyggelsefritt avstånd hålls från panncentral, pelletssilo och biooljecistern och ingen stadigvarande vistelse planeras inom 15 meter från dessa byggnader panncentral, pelletssilo och biooljecistern. För att riskerna ska bli acceptabla måste även ett antal riskreducerande åtgärder tillämpas, i enlighet med planbestämmelser på plankartan rörande störningsskydd.

## Gator och trafik

### *Gator*

Trafikåtgärder föreslås för att förbättra framkomligheten. Åtgärderna är att korsningarna utförs som cirkulationsplatser längs Mensättravägen, då denna utformning är kapacitetsstark. Planförslaget innebär även att Utövägen förlängs från Kanholmsvägen till Mensättravägen för att avlasta de befintliga korsningarna mot Mensättravägen. Därigenom förbättras både trafikkapaciteten samt integreringen med det befintliga gångnätet i centrumet. Därtill föreslås Mensättravägen utökas med ett körfält norrut. Anslutningen mellan Utövägen och Mensättravägen löses med en cirkulationsplats varifrån en angöringsgata också anläggs parallellt med Mensättravägen, vilken avses utformas som en gågata/gångfartsgata. Angöringsgatan möjliggör trafikförsörjning mot kvarteret i norr. En

ny gångbana föreslås längs med Utövägen och ersätter den gångväg som idag går i tunnel under Utövägen fram till Kanholmsvägen.

De mest trafikerade delarna utmed Edövägen och Kanholmsvägen förses med en ny cykelbana med koppling till Mensättravägen, som blir ett nytt huvudstråk genom centrum och förbinder Orminge centrum med befintliga gång- och cykelstråk. Särskilt hänsyn har tagits till att minimera antalet cykelöverfarter och i möjligaste mån undvika konfliktpunkter med tung trafik samt dåliga siktvinklar. I kommande detaljplaneetapper föreslås cykelstråket genom Orminge centrum förbindas med de regionala cykelstråken längs med Värmdövägen.

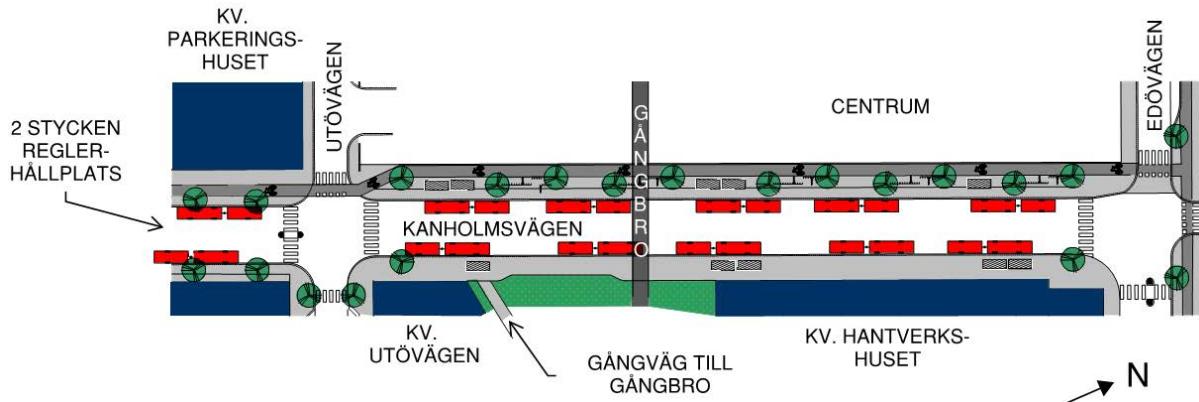
Alla befintliga och nya gator inom planområdet föreslås gestaltas om med trottoarer, belysning och trädplantering. Bredden för dubbelduktad cykelbana föreslås vara minst 2,5 meter och gångbanas bredd 2 meter. Gator med mycket trafik och högre andel tungtrafik har en bredd av 7,0 meter, övriga gator med färre tunga transporter varierar mellan 6,5 till 5,5 meter. Vissa korsningar breddas och dimensioneras för större transporter som kräver mer utrymme på sträckor de blir hänvisade att använda.

Nya angöringar för varu- och persontransporter till kvarter Utövägen samt kvarter Hantverkshuset förläggs dels utmed Edövägen samt på den nya förlängningen av Utövägen. Kvarteren trafikförsörjs via en gågata/gångfartsgata med anslutning mot cirkulationsplats från Mensättravägen som dimensioneras för enstaka tunga fordon såsom sophämtning, flytt och leveranser samt boendetrafik. En ny angöringsgata föreslås på kvartersmark trafikförsörja och angöra kvarter Parkeringshuset mellan byggnaden och panncentralen, med anslutning mot Utövägen. Gatan dimensioneras för verksamheternas transporter samt trafik för infartsparkering och boende. Panncentralens behov av en angöringsmöjlighet för lastbil med släp inryms också i den nya tvärgatan som ansluter mot Utövägen. Gator planeras och gestaltas för att bidra till en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister.

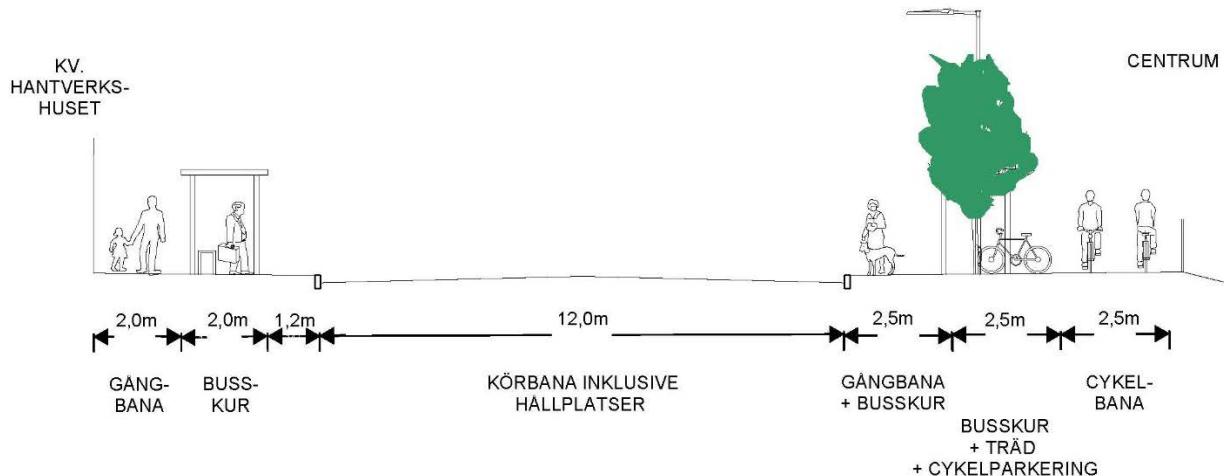
För orientering av gator, se illustrationsplan över planområdet, sida 12.

#### *Öppen bussterminal längs Kanholmsvägen*

Planförslaget innebär en utvecklad bytespunkt för bussresenärer. Bussterminalen har utformats i samråd med Trafikförvaltningen och gällande standard. Övergångsställen planeras i norr och söder av bussgatan. På västra sidan av bussgatan planeras träd och möbleringszon för bland annat cykelparkeringar samt cykelbana. Den befintliga bussterminalen längs Kanholmsvägen föreslås utvecklas för att möjliggöra en större kapacitet med 10 hållplatsslägen för bussar och 6 stycken väderskydd. Därutöver planeras 4 reglerplatser för bussarna.



*Illustrationsplan öppen bussterminal, norr åt höger*



*Normalsektion öppen bussterminal, vy från norr*

### Parkering

All parkering för bostäder och handel planeras inom kvartersmark för respektive kvarter. Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens riktlinjer för rekommenderade parkeringstal.

- Inom kvarter Hantverkshuset planeras cirka 153 boendeparkeringsar och cirka 11 handelsparkeringar. Parkeringsbehovet har beräknats efter kommunens p-policy med parametern ”gröna P-tal på medelnivå”. Förslaget möjliggör även för cirka 550 platser för cykelparkering inom kvarteret. Parkering förläggs inom kvarteret i två garageplan indragna bakom föreslagna ytor för handel och bostadskomplement.
- I kvarter Parkeringshuset planeras cirka 56 boendeparkeringsar, 36 handelsparkeringar och 400 infartsparkeringar. 15 parkeringsplatser ska samutnyttjas för infartsparkering och handel. Infartsparkeringarna är tänkta att ersätta de befintliga infartsparkeringar som planeras inom parallella planarbeten. Cirka 300 cykelparkeringsar planeras inom byggnaden.
- I kvarter Utövägen planeras cirka 53 boendeparkeringsar samt 6 handelsparkeringar. Parkeringsbehovet har beräknats efter Nacka kommuns beräkningsmodell med parametern ”gröna P-tal på ambitiös nivå”. Parkering förläggs inom kvarteret i två

garageplan indragna bakom föreslagna ytor för handel och bostadskomplement. Cirka 240 platser för cykelparkering planeras inom kvarteret.

### Tillgänglighet

Ny bebyggelse blir fullt tillgänglig från omkringliggande gatumark med undantaget Utövägen väster om Kanholmsvägen som likt i dagsläget på en delsträcka får en lutning på upp till 7,5 % som en konsekvens av områdets topografiska förutsättningar. Tillgång till gångbroarna över Kanholmsvägen och Mensättravägen nås inom planområdet från föreslaget parkområde. Till granskningsskedet ska tillgängligheten för gångstråket inom området parkmark studeras vidare.

### Markföroreningar

Plankartan reglerar genom planbestämmelse att bygglov inte ska ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpendeåtgärder avseende markföroreningar. Utifrån de föroreningar som har påvisats bedömer kommunen att det är möjligt och ekonomiskt rimligt att sanera de delar av området som kan behöva saneras så att föröreningshalterna understiger KM.

### Teknisk försörjning

#### *VA och dagvatten*

Befintliga vatten, spillovatten och dagvattenledningar (VA) inom planområdet kommer att behöva läggas om på grund av att nya fastigheter och byggrätter tillkommer.

Uppdimensionering av ledningsnätet erfordras på grund av utökade byggrätter samt utbyggnad av nya VA-ledningar för nya tillkommande exploateringar.

Det dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås omhändertas i nedsänkta gallertäckta växtbäddar innan anslutning till ledningsnät. I de fall detta inte är möjligt föreslås dagvattnet istället omhändertas i makadammagasin. Dimensionerande dagvattenflöde beräknas enligt P110 (svenskt vatten publikation). Dagvatten inom kvartersmark fördröjs och renas enligt Nackas riklinjer för dagvattenhantering innan anslutning till allmänna dagvattennätet. Vid begränsad kapacitet beträffande infiltration och perkolation ska möjligheter till utjämning och fördröjning av dagvattenflöde eftersträvas. Detta kan göras genom exempelvis olika former av fördröjningsmagasin och gröna ytor (växtbäddar och gröna tak).

Planförslaget reglerar planbestämmelser på kvartersmark i syfte att åstadkomma rening och fördröjning av dagvatten. Inom gårdsmark ska ett jordtäcke om minst 0,8 meter ska finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras. Dagvattenåtgärder ska utformas inom kvartersmark så att minst 10 mm regndjup fördröjs.

### *El och fjärrvärme*

Fjärrvärmennätet är väl utbyggt i området. Möjlighet finns för att ansluta ny bebyggelse mot fjärrvärmennätet. Fjärrvärmeledningar i konflikt med ny bebyggelse kommer att flyttas och samordnas mot övriga ledningsarbeten.

Eltransformatorstationen föreslås flyttas till placering under gångbron över Mensättravägen, användning E och E<sub>1</sub> på plankartan. En ny eltransformatorstation föreslås även i kvarter Parkeringshuset, användning E för att möjliggöra laddstationer för elbilar.

### *Arfallshantering*

I kvarter Parkeringshuset föreslås soprum för restavfall och matavfall att placeras i bottenvåningen invid vändplan på ny tvärgata. Soprummet föreslås nås via det bakre trapphuset innanför föreslagen transformatorstation. Inom kvarter Utövägen kommer insamling av restavfall och matavfall ske genom uppsamling i kärl i ett avfallsutrymme (soprum) i bottenvåningen mot Utövägen. I bottenvåningen planeras även för en miniåtervinningscentral (mini-ÅVC), där hushallen i området ska kunna lämna grov-, el- och farligt avfall samt återbruksmaterial. Utanför soprummet och planerad mini-ÅVC anläggs en lastficka för sopbil och flakbil. I anslutning till kvarteret på föreslagen gångfartsgata planeras en yta för där förpackningar och tidningar ska kunna lämnas i nedgrävda behållare.

I kvarter Hantverkshuset planeras två soprum för restavfall och matavfall. Det ena soprummet placeras i gaveln av huset som vetter mot gångfartsgatan parallellt med Mensättravägen. Det andra soprummet placeras i kvarteret mot Edövägen, i anslutning till en lastficka där sopbil kan angöra.

### **Hållbarhet**

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.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbygnadsprojekt som även innehåller flera utbyggnadsfaser. För stadsbygnadsprojektet har några målområden valts ut och prioriterats.

### *Hållbarhetsmålet Effektiv mark- och resursanvändning*

- Detaljplanen innebär att ett yteffektivt parkeringshus föreslås i syfte att mer effektivt kunna nyttja mark som idag används som markparkering, se vidare avsnitt *Markanvändning* sida 16.
- Planförslaget innebär utveckling av ett befintligt stadsdelscentrum med redan utbyggd infrastruktur, god service och i anspråkstagen mark. Föreslagna bostäder, verksamheter med mera på platsen bidrar till en effektiv användning av resurser.

#### *Hållbarhetsmålet Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

- Planförslaget möjliggör för flera blandade funktioner i området såsom bostäder, handel, lokaler och parkering, se vidare avsnittet *Planförslaget*, sida 11.
- Planförslaget möjliggör för blandad bebyggelse genom kvarter med handel i bottenvåningarna som möjliggör för ytor för verksamheter och handel och bidrar med ökad upplevelse av trygghet. Se vidare avsnittet *Sociala konsekvenser och trygghet* på sida 28.

#### *Hållbarhetsmålet Hållbart resande*

- Planförslaget möjliggör en utbyggnad av befintlig bussterminal och möjliggör för en god kollektivtrafikförsörjning. Planförslaget innebär även ett nytt cykelstråk längs Kanholmsvägen, se vidare avsnitt *Gator och trafik*, sida 24.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

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

### **Sociala konsekvenser och trygghet**

Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för en befolkad miljö under olika tider på dygnet, vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till den upplevda tryggheten. Föreslag till infartsparkeringar och möjliggörandet av en bussterminal med fler avgångar än i dagsläget skapar incitament till resor med kollektivtrafik.

Kvarter Utövägen planeras att markanvisas för hyresrätter. Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det sannolikt med en spridning med både stora och små lägenheter beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Ett antal bostäder inom planområdet avses att upplåtas som LSS-lägenheter samt gruppbostad vilket bidrar till en social mångfald. Planförslaget föreslår lekytor på bostadsgårdar och på takterrass på kvarter Parkeringshuset. Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för barn i fråga om ökad upplevd trygghet.

### **Rekreation**

Naturmarken minskar och naturområdet i mitten av planområdet ändrar karaktär från naturmark till grönt gångstråk. De rekreativa värdena längs gångstråket minskar när ytan krymper. Området kommer ligga i slagskugga av föreslagen bebyggelse större delen av tiden, vilket påverkar upplevelsen. Bebyggelsens blandade funktioner med verksamheter och bostäder gör att området kommer upplevas som tryggare och mer omhändertaget.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till och inom planområdet förbättras i och med planförslagets genomförande. Planförslaget bedöms innebära ett bredare gaturum för samtliga gator inom

planområdet med ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet. På Utövägen väster om Kanholmsvägen klaras, likt idag, dock inte tillgänglighetskraven då en delsträcka av gatan får lutningar upp till 7,5 % på grund av topografiska förhållanden. Full tillgänglighet uppnås inte heller mellan gångstråket som förbinder Östra och Västra Orminge samt omkringliggande gator, vilket gör att omvägar kan behövs tas för att nå vissa målpunkter i östra samt västra Orminge.

### Trafik

Planförslaget innebär ett gatunät som är lättare att färdas på för buss, bil och cykel och som möjliggör för en utvecklad bytespunkt för bussresenärer från flera trafikantgrupper.

Trafikalstring samt konsekvenser för gatuutformningen är bedömd utifrån hela Orminge centrums exploatering och generell ökning till år 2030 då Boo växer. De största alstringarna utgörs av handel, olika transporter och generell ökning för området till 2030. Ökning av kollektivtrafikresandet förväntas från tillkommande bostäder, verksamheter och handelsytor som leder till ökad trafik inom centrumområdet. Kollektivtrafiken förväntas öka med 250–300 fordon per dygn, vilket innebär dryga cirka 80 trafikrörelser i högtrafik.

Mensättravägen ökar från 1200–1300 f/d (fordon per vardagsmedeldygn) till drygt 16 000 f/d. Övriga trafikflöden som ökar markant är trafiken på Edövägen och Ormingeringen mellan korsningarna närmast Mensättravägen som ger ökning från 8300 f/d till 10 200 f/d respektive 12 900 f/d till 15 500 f/d. Trafikalstringen från den nya bebyggelsen har uppskattats till 1100 fordon per dygn inom planområdet. Uppskattade trafikmängder är osäkra eftersom området får bra cykelförvaring med egen cykelverkstad, bilpool samt att läget är centralt med god tillgång till en tät kollektivtrafik, vilket sammantaget uppmuntrar till annat resande än med bil.

Trafikåtgärder föreslås enligt planförslaget för att förbättra framkomligheten. Avstånden mellan de mest belastade korsningarna mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen är inte helt idealiska för större fordons ekipage, såsom buss och lastbilar, vilket innebär som idag en fortsatt känslighet mot köbildung.

Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum.

### Buller

För att en acceptabel ljudmiljö ska åstadkommas och gällande riktvärden för buller uppnås krävs anpassningar av föreslagna bostädernas planlösningar och åtgärder vid omkringliggande verksamheter. Lägenhetsplanlösning eller lägenhetsstorlek kommer behöva anpassas till att klara förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullerkällor hos centrumhuset och panncentral ska åtgärdas så att den samlande ljudnivån från industrierna inte överskrider 40 dBA. För fasader mot Kanholmsvägen, som påverkas av busstrafik, måste

ljudisoleringen dimensioneras enligt SS-EN-12354-3 för ljudklass B, vilket kräver tung fasad och fönster med mycket hög ljudisolering (andel fönster i fasad kan behöva begränsas). För kvarter Parkeringshuset måste balkonger på plan 4–7 utformas med bullerskyddsåtgärder.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planförslagets slutna kvarter innebär att Orminges tidigare så avläsbara zoner blir svårare att avläsa. Kvartersbebyggelse innebär en helt ny typ av stadsplaneringsstruktur än den som tidigare funnits i området. Detta innebär negativa konsekvenser för Orminges tidstypiska och välbevarade zonindelning. Likaså innebär de föreslagna byggnadshöjderna negativa konsekvenser för områdets säregna karaktär. Ianspråktagande av områdets talldungar och naturmark innebär negativa konsekvenser för en av områdets karaktäristiska kvalitéer. Panncentralens dominans kan påverkas till följd av tillkommande stora och höga volymer. Planområdet får en ändrad karaktär med mer tät och hög bebyggelse. Nya landmärken tillkommer och gamla landmärken får mindre betydelse.

### **Lokalklimat**

Planförslaget har positiv inverkan på vindklimatet, fler gator och ytor kommer oftare befina sig i lä vilket gynnar utomhusaktiviteter. En ökad andel bebyggelse i planområdet kommer generellt sett att resultera i mindre solinstrålning på markytan. Byggnadshöjderna gör att största delen av innergårdarna kommer ligga i slagskugga under stor del av året. Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte inom samtliga kvarter och ska studeras vidare till granskningsskedet.

### **Natur**

Större delen av den befintliga naturmarken exploateras. Främst påverkas områden med äldre tallar, vedinsekter och rödlistade svampar men även lövrika områden försinner. Områden med naturvärde minskar i yta och ekologiska spridningskorridorer påverkas negativt.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

I och med att nivåerna för luftkvalitet är relativt låga idag bedöms att det finns en marginal inför eventuell ökad påverkan på luftkvaliteten i framtiden inom planområdet. Samtliga miljökvalitetsnormer för luft bedöms därför klaras inom planområdet efter genomförande. Påverkan från panncentralen bedöms vara godtagbar både ur ett hälsoperspektiv och med tanke på olägenheter från rökgasen.

### **Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten**

Genom att låta dagvattnet passera genom reningsåtgärder beräknas belastningen från detaljplaneområdet minska jämfört med idag, även om föroreningsbelastningen kan öka för vissa ämnen för ett enskilt kvarter. Från Orminge centrum beräknas de årliga föroreningsmängderna minska för samtliga studerade ämnen efter genombrottet reningsprocessen.

Att LOD-åtgärder går att genomföra som renar ett 10 mm regn inom varje kvarter visas av respektive kvarters dagvattenutredning. Det innebär att miljön i Kocktorpssjön inte kommer att försämras vilket inte påverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom vattenförekomst nedströms inte försämras av exploateringen. Inga grundvattenförekomster finns i närområdet som kan påverkas.

### **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan**

Det bör eftersträvas att bebyggelsen utförs så att den vardagliga energiåtgången hålls nere samt att detaljplanen inte omöjliggör att det inom kvarteren även kan finnas anläggningar som producerar el eller värme. Bebyggelsen kommer kunna anslutas till fjärrvärme och planen ger goda förutsättningar för ökade transporter med kollektivtrafik och närhet till service, vilket bedöms vara positivt för klimatet.

Detaljplanen höjdsätts så att skyfall kan avledas från allmän plats och kvarter i gaturummet, via Kanholmsvägen mot Sarvträsk. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatfaktor finns därför av vad som framkommit hittills. Planförslaget innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL). Det är viktigt att *hela* centrumområdet höjdsätts och anpassas så att vattnet kan avledas hela vägen till recipient, vilket måste bevakas i kommande samt parallella detaljplanearbeten. Planområdet bedöms inte vara känsligt för översvämningar på grund av höjda havsnivåer.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader.

Planförslaget innebär nyttor för de boende och framtida boende i Orminge till följd av förbättrade möjligheter till resor med kollektivtrafik, med cykel och till fots genom utvecklingen av befintlig bussterminal och tillkommande gång- och cykelvägar. En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tätare bebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att generera en intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

Läs mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Planförslaget utgör en del av en större utbyggnad i etapper som kommer att påverka enskilda fastighetsägare främst i form av inlösen av mark för allmän platsmark. Inom planområdet påverkas fastigheterna Orminge 47:1 och Orminge 52:1 då mark behöver

inlösas för allmän platsmark. Detta avser allmän platsmark som krävs för att möjliggöra breddning av Kanholmsvägen, breddning av Edövägen samt anläggande av en tillkommande cirkulationsplats i korsningen mellan Edövägen och Mensättravägen.

Även fastigheten Orminge 58:1 påverkas av planförslaget då mark kommer att överföras från Orminge 60:1 till fastigheten för industriändamål, medan mark kommer att överföras från Orminge 58:1 till Orminge 60:1 för bostadsändamål.

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd.

## **5. Så genomförs planen**

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

### **Förslag till tidplan**

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

Markanvisning	4:e kvartalet 2016
Plansamråd	1:a kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2019
Markanvisning*	2:a kvartalet 2019
Laga kraft*	2:a kvartalet 2019
Genomförande allmän platsmark*	2019–2023

\*tidplan under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under andra kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Det enskilda byggandet ska samordnas med utbyggnad av de allmänna anläggningarna i enlighet med genomförande- och exploateringsavtal. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Exploateringsbidrag och VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

## **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

## **Ansvarsfördelning**

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

Fastighetsägaren till fastigheten Orminge 52:1 samt framtida fastighetsägare till markanvisade delar av fastigheten Orminge 60:1 och Orminge 53:9 (nedan benämnda exploatererna) ska vara huvudman för kvartersmarken och ansvara för all utbyggnad och skötsel av kvartersmark inom deras respektive fastigheter. Utbyggnad på kvartersmark sker i egen regi av respektive exploater; Ormingeplan 2-4 KB (ett dotterbolag till Magnolia Bostad) för kvarteret Hantverkshuset på fastigheten Orminge 52:1, Gotska Fastighets AB för kvarteret Parkeringshuset på markanvisad del av Orminge 60:1 och kommande exploater för kvarteret på del av Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1. Utbyggnad ska ske i enlighet med kommande markgenomförande- eller exploateringsavtal.

Nacka kommun ska genom Nacka Vatten och Avfall AB vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar också för driften av den planerad mini-ÅVC.

Boo Energi AB svarar för områdets elförsörjning. Flytt av elektrisk transformatorstation inom fastigheten Orminge 52:1 samt anläggande av ny transformatorstation inom del av fastigheten Orminge 60:1 sker i samband med utbyggnaden av planområdet. Vid omläggning av ledningar tillhörande Boo Energi svarar Boo Energi för projektering och entreprenad av ledningsanordning och Nacka kommun för projektering och entreprenad för gatuanordning inom allmän plats, i enlighet med kommande genomförandeavtal.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad svarar för fjärrvärmeförsörjning inom området. Vid omläggning av ledningar tillhörande Fortum Värme svarar Fortum Värme för projektering och entreprenad av ledningsanordning och Nacka kommun för projektering och entreprenad för gatuanordning inom allmän plats, i enlighet med kommande genomförandeavtal.

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

Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun. Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

### **Avtal**

#### *Kvarter Hantverkshuset*

Ett ramavtal avseende utvecklingen av kvarter Hantverkshuset har upprättats mellan kommunen och Ormingeplan 2-4 KB. Ramavtalet reglerar övergripande förutsättningar för kommande exploatering och lägger grund för övriga avtal.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar förutsättningar samt kostnader för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för kvarter Hantverkshuset regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, flytt av ledningar och transformatorstation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

#### *Kvarter Parkeringshuset*

Ett markanvisningsavtal avseende utvecklingen av kvarter Parkeringshuset har upprättats mellan kommunen och Gotska Fastighets AB. Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningar för detaljplaneläggning och markanvisning. I markanvisningsavtalet framgår att ytterligare mark som ingår i fastigheten Orminge 58:1 och ägs av Fortum Värme ska erbjudas exploatören som en del av markanvisningen, förutsatt att marken förvärvas av Nacka kommun från Fortum. Markanvisningen innebär även ett åtagande för exploatören att tillhandahålla minst 400 platser för infartsparkering. Dessa ska regleras i ett särskilt avtal om infartsparkering som ska ingås innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

En överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Fortum ska upprättas innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar markbyte mellan parterna där kommunen erhåller mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål, vilket ska utgöra del av kvarter Parkeringshuset, och Fortum erhåller mark för industriändamål.

Ett markgenomförandeavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för kvarter Parkeringshuset regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### *Kvarter Utövägen*

Ett markanvisningsavtal avseende utvecklingen av kvarteret längs Utövägen ska upprättas mellan kommande exploater och Nacka kommun efter att en markanvisning genomförs. Markanvisningen planeras genomföras efter antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Detaljplanen kommer att utgöra underlag och förutsättning för den kommande markanvisningen.

Ett markgenomförandeavtal mellan kommunen och exploateren ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige i samband med en beviljad bygglovsansökan. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Kvarter Utövägen regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, uppförande av mini-ÅVC med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### *Marköverlåtelser*

Planförslaget medför justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheterna Orminge 47:1, Orminge 52:1, Orminge 60:1, Orminge 53:9 och Orminge 58:1.

#### *Kvarter Hantverkshuset*

Planförslaget medför att del av fastighet Orminge 52:1 ska markregleras till Orminge 60:1 för allmän platsmark. Del av fastighet Orminge 60:1 ska markanvisas till fastighetsägaren av Orminge 52:1 för kvartersmark, vilket föranleder en markreglering.

#### *Kvarter Parkeringshuset*

Del av fastighet Orminge 60:1 har markanvisats och ska avstyckas till en ny fastighet. Den nya fastigheten kan utgöra föremål för 3D-fastighetsbildning. Del av Orminge 58:1 ska markregleras till Orminge 60:1 innan avstyckning för att ingå i den nya fastigheten. Del av Orminge 60:1 ska markregleras till Orminge 58:1 för att utgöra industrimark.

#### *Kvarter Utövägen*

Del av fastighet Orminge 53:9 ska markregleras till Orminge 60:1 för allmän platsmark. Del av Orminge 53:9 ska avstyckas för att utgöra ny fastighet för kvartersmark. Del av Orminge 60:1 ska markregleras till den nya fastigheten. Planförslaget medför att del av Orminge 47:1 ska markregleras till Orminge 60:1 för allmän platsmark.

I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar och omläggning av ledningar som idag går över kvartersmark kan tillfälligt släntinträng och åtkomst på kvartersmark behövas under utbyggnaden. Det gäller arbeten och fastigheter/delar av området enligt följande:

- Rivning av gångtunneln under Utövägen, berör fastighet Orminge 47:2 (Kyrkans hus), Orminge 47:1 (centrum), Orminge 58:1 (Fortum).

- Omläggning av ledningar längs med Edövägen, berör fastighet Orminge 46:1 (Ormingehus), Orminge 47:1 (centrum), Orminge 52:1 (Hantverkshuset).
- Flytt av brofäste till bron över Kanholmsvägen, berör fastighet Orminge 47:1 (centrum), Orminge 52:1 (Hantverkshuset)
- Omläggning av ledningar längs Kanholmsvägen, berör fastighet Orminge 47:1 (centrum), Orminge 52:1 (Hantverkshuset), Orminge 54:2 (Toyota) och Orminge 54:1 (OKQ8)

#### *Rättigheter*

Inom kvarter Parkeringshuset kommer angöringsgatan som ansluter till Utövägen vara gemensam för flera fastigheter. I samband med 3D-fastighetsbildning kommer flera anläggningar att bli gemensamma, såsom dagvattenanläggningar och bärande konstruktioner.

Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättningsför bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Servitut/ledningsrätt kommer att behövas för Boo Energis transformatorstationer inom planområdet. Ledningsrätt kommer att behövas för Fortums fjärrvärmeläningar inom kvartersmark.

#### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i underlag till detaljplanen, vilket förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i berörda underlag verkligen kommer att genomföras.

#### *Trafikanläggningar*

Under genomförandet kommer stor vikt läggas vid god framkomlighet för kollektivtrafik samt gående och cyclister. Trafik och besökare till centrum ska hela tiden kunna ta sig till och från området. Tillfälliga avstängningar och omledningar av trafik på vissa delsträckor kan dock komma vara nödvändiga. Arbeten på vägar kommer samordnas mot byggherrar inom planområdet för att minimera påverkan på tredje man.

I samband med ledningsarbeten på bussgatan på Kanholmsvägen planeras en tillfällig omläggning av samtliga busshållplatser till Kanholmsvägens södra del. Utövägens förlängning och den nya cirkulationsplatsen kommer ge förutsättningarna för en total avstängning längs befintlig bussgata. Vid avstängningen kan arbete med ledningsomläggningar genomföras snabbare vilket bedöms minimera störningarna för kollektivtrafik och övrig trafik. Samordning i tid kommer också ske mot planerade arbeten med snedkabelbron. Den befintliga trappan mellan Nybackastigen och Kanholmsvägen behålls men får en ny gestaltning anpassad till den nya bergskärningen och byggnaden. En ny trappa tillkommer mellan Nybackastigen och Mensättravägen.

### *Ledningsomläggningar*

Flera stora ledningsstråk, bland annat en huvudvattenledning, inom planområdet kommer behöva flyttas. Samtliga ledningar kommer behöva vara i drift under utbyggnaden.

Omkopplingar kommer i huvudsak behöva ske nattetid. Arbeten med fjärrvärmeläggningar kommer förläggas till den varmare delen av året och i etapper för att inte skapa störningar i Fortums värmeveranser. Ledningssamordning med berörda ledningsägare kommer ske under så väl projektering som i utbyggnadsskedet. Ledningssamordning har genomförts av Ramböll och genomförandeavtal ska tecknas med respektive ledningsägare.

### *Snedkabelbron*

Snedkabelbrons fästen hindrar en utökning av bussgatan och planerade gångbanor.

Snedkabelbrons östra fästen kommer därför behöva flyttas längre öster ut. Nya fästen anläggs och kablar förlängs. Under arbetet med fästena kommer bron behöva bäras upp med hjälp av tillfälliga konstruktioner inne på centrumhusets fastighet. Tillfälliga förbindelser för gång och cykeltrafik planeras mot centrum när bron byggs om. Arbeten planeras genomföras samtidigt som planerad tillfällig avstängning av bussgatan och ledningsarbeten i gatan för att minimera påverkan på kollektivtrafiken.

### *Gångtunneln*

Gångtunneln under Utövägen kommer att rivas. Genom att riva tunneln i etapper och med hjälp av tillfälliga anläggningar ska vägen kunna hålla öppen för trafik. Rivningen möjliggör omläggning av ledningar i vägen. I samband med rivningen sänks också vägens profil för att möjliggöra angöring till ny byggnad. Sänkningen är också nödvändig för Fortums fjärrvärmeläggningar. För att bära upp vägen där tunneln tidigare varit mot centrum norr om Utövägen, gjuts en permanent stödmur. Tillfällig omledning av gångstråket kommer att ske för anslutning mot gångbana längs Kanholmsvägen.

### *Parkering*

Infartsparkering uppförs i privat regi i kvarter Parkeringshuset, enligt avtal för infartsparkering mellan Gotska Fastighets AB och Nacka kommun. Avtalet reglerar Gotskas möjlighet att ta ut parkeringsavgifter till maximalt 30 kr/dag, vilket möjliggörs av att infartsparkeringen planeras på kvartersmark.

### *Vatten och avlopp*

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

### *Dagvattenhantering*

Förslag på utformning av växtbäddar och makadammagasin för allmän plats framgår av den tekniska förstudie som utförts under planarbetet. Växtbäddarna ska innehålla träd som blir en del av gatans gestaltning. Makadammagasin utformas som ett avlångt kontinuerligt magasin under gång- eller cykelbana som dagvattnet avleds till.

### *Markföroreningar*

Vid genomförandet av planen kommer en generell vaksamhet för föroreningar behövas och provtagning kan bli aktuell för att avgöra hur jordmassor ska användas.

### *Avgångsplatser*

Körvägen och angöringsplatsen för sopbilar ska utformas för bärighet motsvarande minst BK 2.

Planerad lokal för mini-ÅVC ska vara isolerad och uppvärmd till normal inomhus temperatur samt utföras med brandskydd, brandisolering och ventilation för den tänkta användningen. Det ska finnas personalutrymme med wc med dusch, kökspentry, anpassat för personer med funktionshinder samt övriga krav som ställs på en verksamhetslokal. Närmare utformning och placering ska ske i samråd med Nacka vatten och avfall.

För angöring av sopbilar till soprummet som planeras inom kvarter Hantverkshuset mot gångfartsområdet kommer sopbilen behöva backa för att kunna vända (T-vändning). Gångfartsområdets höjdsättning anpassas så att en frihöjd på 4,7 meter erhålls under befintlig gångbro under Mensättravägen. För att minimera riskerna med backvändning planeras inga portar i närheten av ytan där backrörelse sker. Vid slutlig utformning av väg och trottoar ska någon form av markering/hinder sättas ut för att avgränsa väg mot trottoar, till exempel genom pållare.

### **Ekonomiska frågor**

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

### *Allmän plats*

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar, iordningställande av park, flytt av brofundament, borttagning av gångtunnel, sänkning av Utövägen och Kanholmsvägen, omläggning av huvudvattenledning samt andra ledningar och övrig infrastruktur. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av rondeller, gator, gång- och cykelvägar, dagvattenåtgärdande trädplanteringar längs gator och övriga allmänna anläggningar.

Detaljplanen ingår i genomförandet av planprogram för Orminge centrum och de allmänna anläggningarna ska byggas ut gemensamt för hela Orminge centrum. En gemensam teknisk förstudie är genomförd och visar på utbyggnadskostnader om sammanlagt cirka 180 miljoner kr. Kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av de fastighetsägare som har nyttja av åtgärderna, i enlighet med plan- och bygglagen. Inom Orminge centrum har Nacka kommun ett stort fastighetsbestånd och ska därför bekosta delar av dessa exploateringskostnader i egenskap av fastighetsägare.

Det innebär även värdeökningar i mark som kommer att generera en intäkt till kommunen vid markförsäljning. Intäkterna från markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar för kommunen.

#### *Kvartersmark*

Exploatörerna bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, med mera.

#### *VA-anslutningsavgift*

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

#### *Fjärrvärme*

För uppgift om anslutning kontakta Fortum Värme.

#### *El*

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Boo Energi.

#### *Tele*

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB.

#### *Markinlösen/ släntintrång*

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

#### *Planavgift*

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i planavtal. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### *Bygglov*

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

#### *Fastighetsbildning*

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Kommunen betalar

fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark, som enligt detaljplan utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Jan Eriksson	Projektchef	Exploateringsenheten
Amanda Sterner Nordin	Projektledare	Exploateringsenheten
Johan Buhre	Projektledare	Exploateringsenheten
Tove Mark	Planarkitekt	Planenheten
Miriam Helleday	Kartingenjör	Planenheten
Maria Legars	Kommunantikvarie	Planenheten
Hannu Rauhala	Trafikplanerare	Planenheten
Ann-Sofie Jalvén	Landskapsarkitekt	Planenheten
Björn-Emil Jonsson	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Zlatko Markovic	Projektledare genomförande	Enheten för bygg och anläggning
Anna Herrström	Kommunekolog	Enheten för fastighetsförvaltning
Petter Söderberg	Miljöplanerare	Miljöenheten
Elisabet Du Bois Runesten	Bygglovsarkitekt	Bygglovsenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Amir Pirnia	VA-ingenjör	Nacka Vatten och Avfall AB
Katarina Södergren	Handläggare, avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Catarina Östlund	Handläggare, avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Kerstin Söderström	Kommunikatör	Kommunikationsenheten

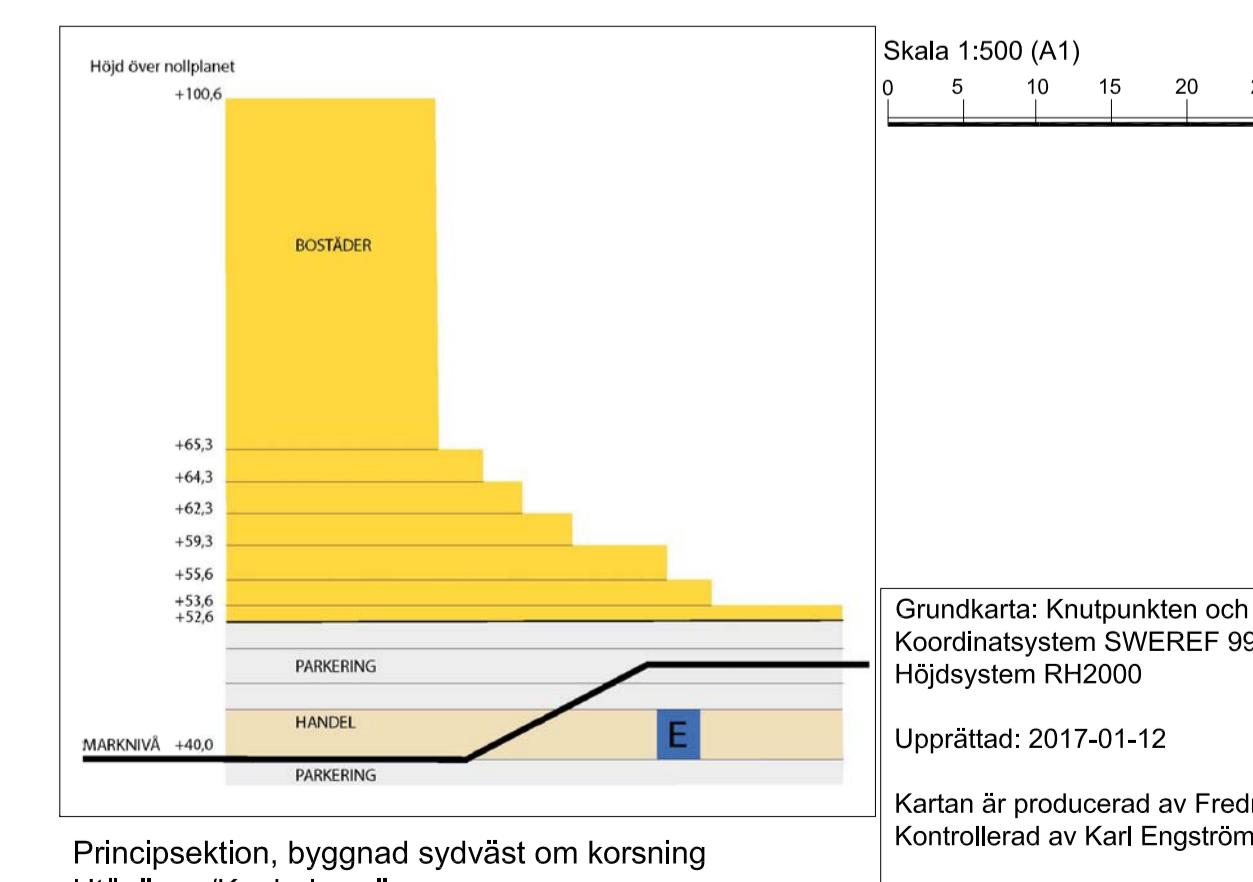
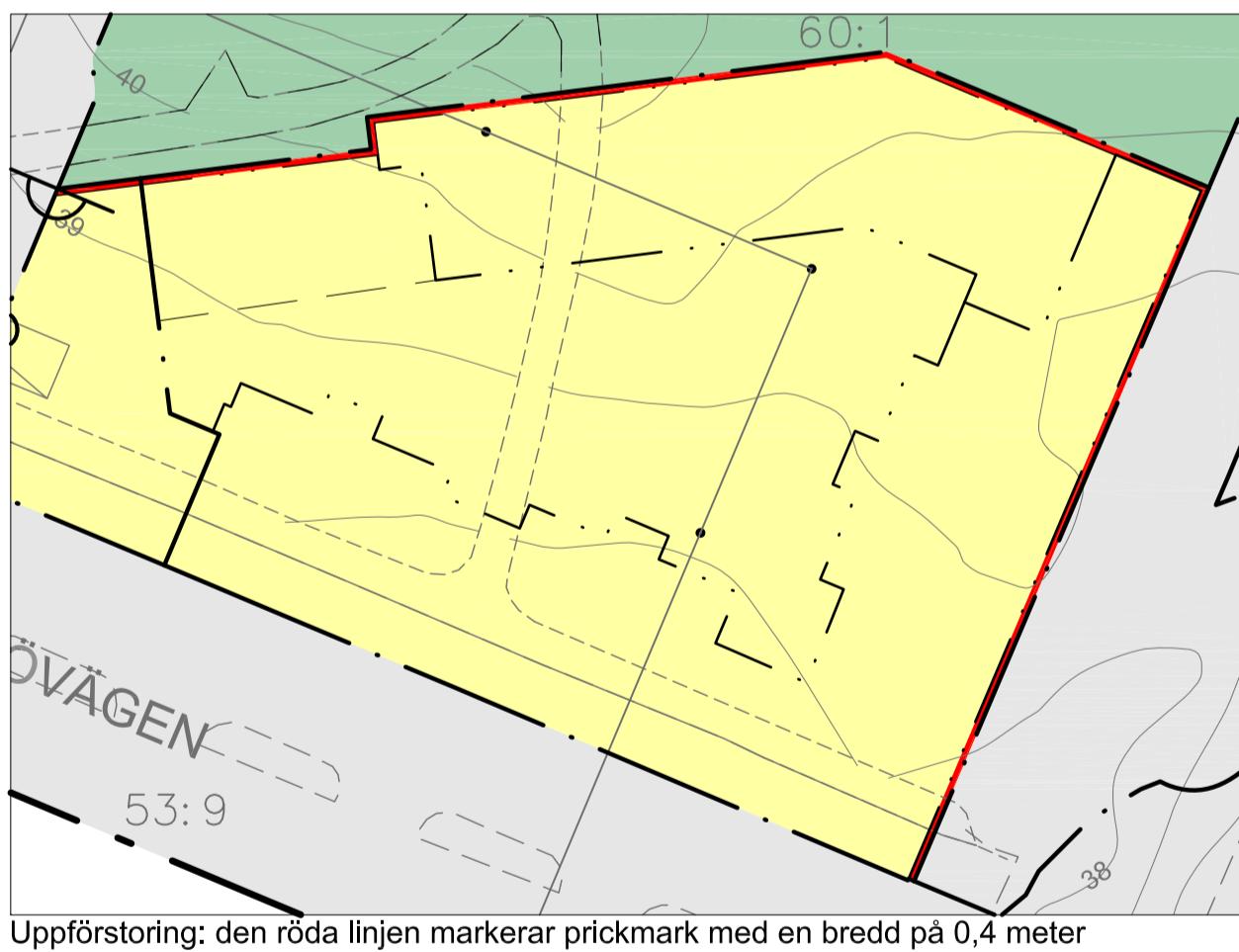
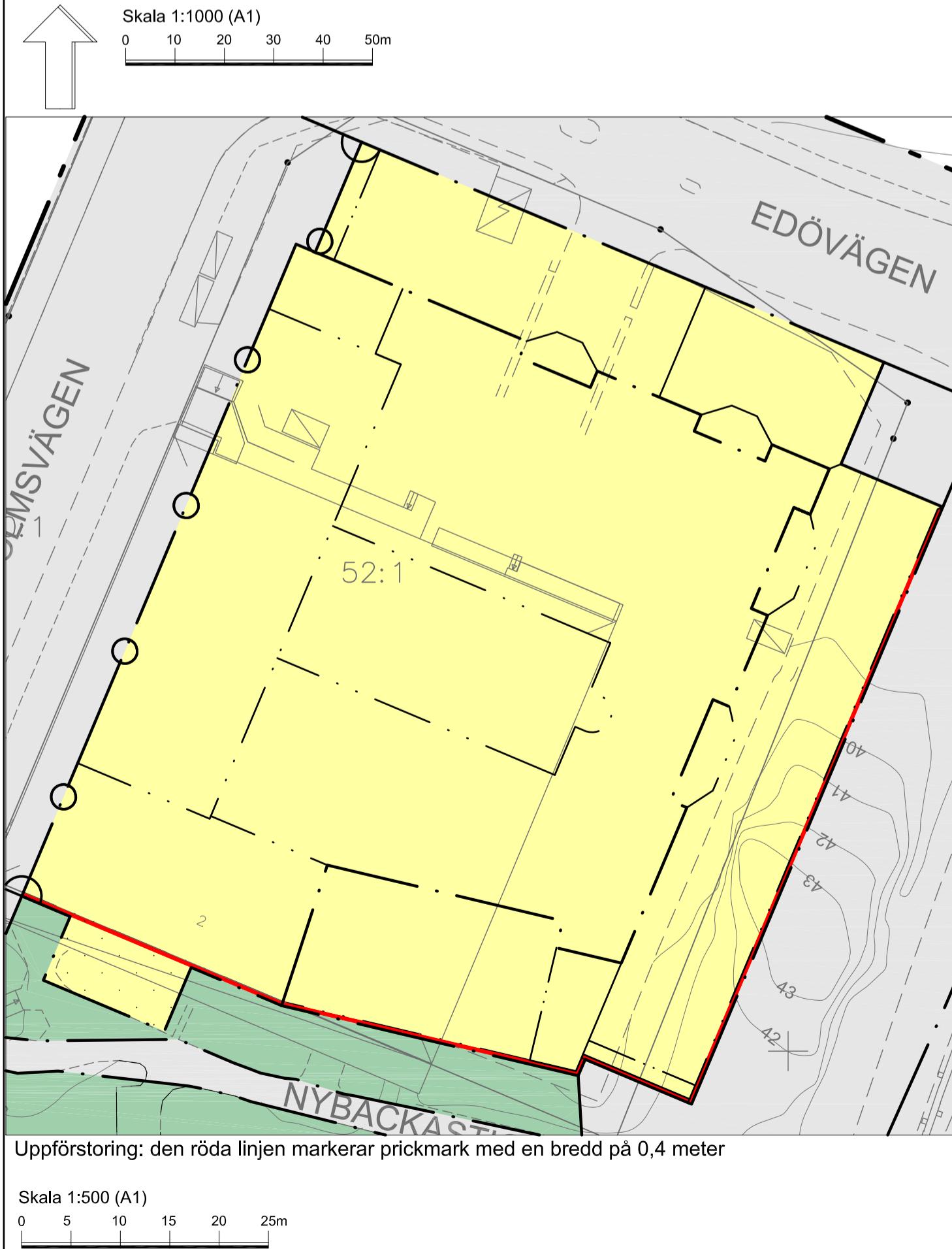
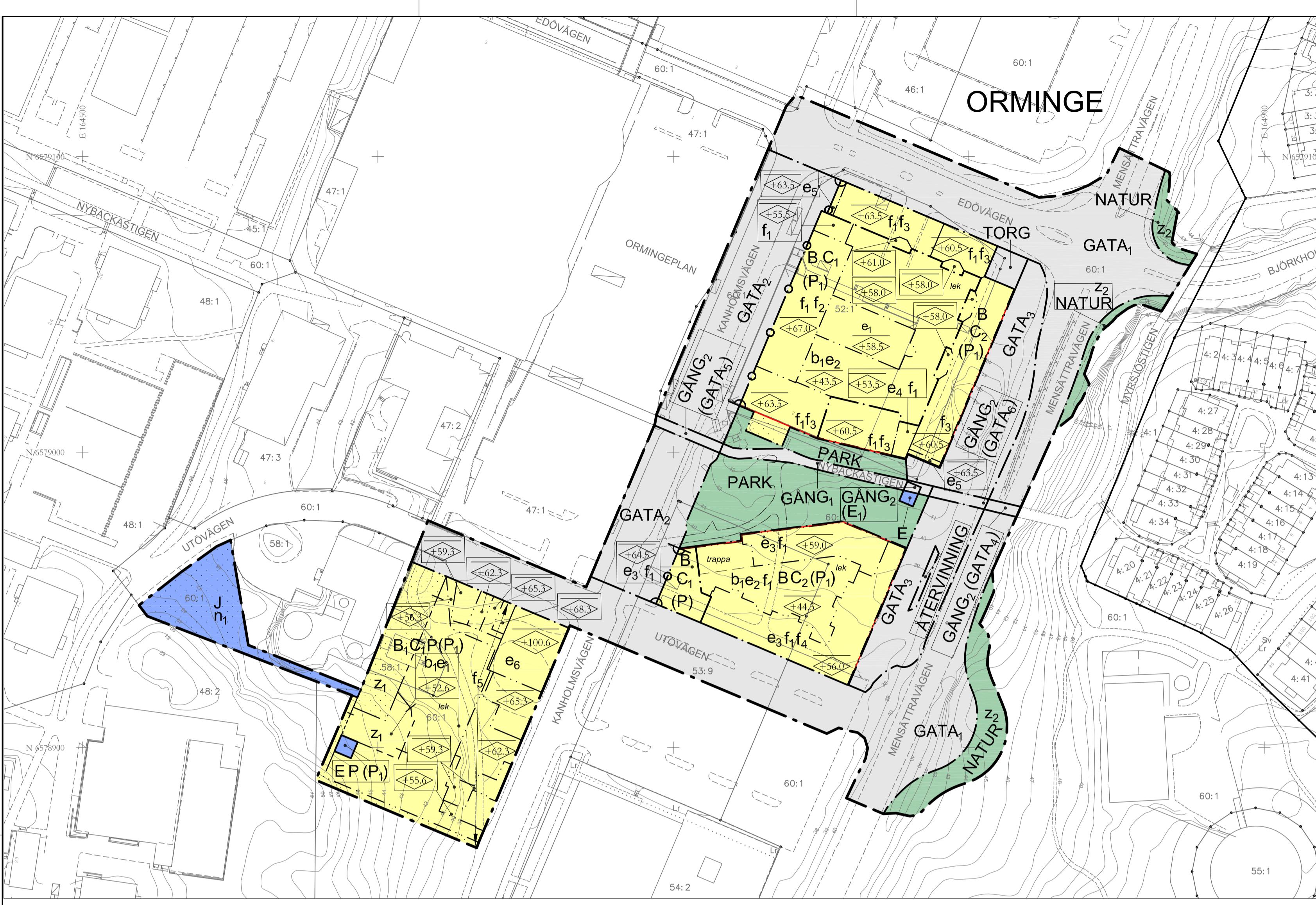
### Arkitektoniskt underlag:

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB för Magnolia bostad AB samt Nacka kommun och Kirsh + Dereka arkitekter för Gotska fastighets AB.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Tove Mark  
Planarkitekt



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Planområdesgräns
- — — — — Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns
- + + + + Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmåna platser med kommunalt huvudmannaskap. [+ Kap 5 § 2](#)

TORG	Torg
GATA <sub>1</sub>	Huvudgata
GATA <sub>2</sub>	Bussgata
GATA <sub>3</sub>	Gångfartsgata
(GATA <sub>4</sub> )	Huvudgata under gångbro
(GATA <sub>5</sub> )	Bussgata under gångbro
(GATA <sub>6</sub> )	Gångfartsgata under gångbro
GÅNG <sub>1</sub>	Gång- och cykelväg
GÅNG <sub>2</sub>	Gång- och cykelbro
PARK	Park
NATUR	Naturområde
ÅTERVINNING	Återvinningsstation
Kvartersmark	
B	Bostäder
B <sub>1</sub>	Bostäder. Bostäder får ej uppföras under nivån +52,6 meter över nollplanet.
C <sub>1</sub>	Centrum. I entréplan mot angränsande gata får endast lokal för centrumändamål samt entré till bostäder anordnas.
C <sub>2</sub>	Centrum. I entréplan mot angränsande gata får endast lokal för centrumändamål eller bostadskomplexet såsom förråd, tvättstuga, entré till bostäder eller föreningslokal anordnas.
E	Tekniska anläggningar
(E <sub>1</sub> )	Teknisk anläggning under gångbro
J	Industri
P	Parkeringsplats
(P <sub>1</sub> )	Parkeringsplats under mark eller upphöjd gård

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Belyggandets omfattning

e <sub>1</sub>	Utöver angivet nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från angivet nollplan. <a href="#">4 kap 11 § 1</a>
e <sub>2</sub>	Utöver angiven nockhöjd får skärmtak och mindre byggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter från bostadsgårdens nivå. <a href="#">4 kap 11 § 1</a>
e <sub>3</sub>	Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt uppföras indragna från fasad. Tillflutsintag ska inte placeras på tak. Plank får uppföras utöver högsta nockhöjd. <a href="#">4 kap 11 § 1</a>
e <sub>4</sub>	Portik ska finnas till en frihöjd upp till nivån +45,5 meter över angivet nollplan. <a href="#">4 kap 11 § 1</a>
e <sub>5</sub>	Arkad ska finnas till en frihöjd av 4,7 meter. <a href="#">4 kap 11 § 1</a>
f <sub>1</sub>	Marken får inte förses med byggnad. <a href="#">4 kap 11 § 1</a>
f <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan <a href="#">4 kap 11 § 1</a>

Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,1 meter över GATA med en frihöjd från underliggande mark om minst 5,2 meter. Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 0,6 meter över PARK och NATUR med en frihöjd från underliggande mark om minst 2,8 meter. Balkonger får glasas in i förtöm i den omfattning som krövs för att uppnå riktvärden avseende buller. Sockelvåning mot Edövägen och kanholmsvägen ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå. [4 kap 16 § 1](#)

Fasader ska utföras med 4 gavlar mot allmän platsmark. Taklutting ska vara minst 65 grader, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sida 13-20. [4 kap 16 § 1](#)

Mot allmän platsmark GATA<sub>1</sub> och GATA<sub>3</sub> ska de två översta våningsplanen utföras med lutande fasad/tak med minst 65 grader lutning, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sida 13-20. Mindre delar av de två översta våningsplanens fasad får utföras vertikalt. [4 kap 16 § 1](#)

Fasadliv ska ligga i gräns mot allmän platsmark och längs minst 40 procent av fasadlängden mot allmän platsmark ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,4 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.

Sockelvåning mot Utövägen och Kanholmsvägen ska vara förhöjd till minst 4,7 meter över gatunivå. Balkongfronter får glasas in. [4 kap 16 § 1](#)

Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierande stadsmiljö. [4 kap 16 § 1](#)

Utförande b<sub>1</sub>

Ovan bjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och den ska i huvudsak planteras och utformas för renin och fördjönning av dagvatten. [4 kap 9 § 1](#)

Markens användande och vegetation

n<sub>1</sub>

Tallar som har en stamdiameter över 0,3 meter på en höjd av 1,3 meter över mark får inte fällas. Marklov för fällning av träd får ges om det finns särskilda skäl t.ex risk för liv och egendom. [4 kap 10 §](#)

Stängsel och utfart

Utfart får inte anordnas. [4 kap 9 §](#)

Skydd mot stormning

Bebyggnelsen ska utformas avseende trafikbuller så att: - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadstrummen vid fasad samtidigt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

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

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

Bebyggnelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller och låglrekvent buller, se planbeskrivning sida 26. [4 kap 12 §](#)

Inom 25 meter från Mensatravägen ska:

- byggnader utformas så att det är möjligt att utrymma bort från Mensatravägen.

Inom 40 meter från panncentral och pelletssilo får huvudentréer inte rikta mot panncentralen och pelletssilo.

Inom 50 meter från panncentral och pelletssilo ska:

- friskluftintag ska rikta bort från panncentral och pelletssilo. Friskluftintag placeras på nedre hälften av byggnaden, alternativt att aggregat stängs av automatiskt vid röketekton.

- byggnader utföras med utrymning från panncentral och pelletssilo.

- fasad i riktning mot panncentral och pelletssilo ska upp till 20 meter ovan mark utföras som lägst i 30/300-glas (hårdt laminerat glas).

Inom 25 meter från panncentral och pelletssilo ska:

- fasad utföras i obränbart material.

- fönster utförs i lägst brandteknisk klass E1 upp till 20 meter ovan mark.

Ovan 20 meter ovan mark utförs fönster i brandteknisk klass EW 30.

- yttertak vara täckt med takteckning som uppfyller brandteknisk klass BROOF(12) och ska läggas på obränbart material för att förhindra risk för flygbond.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft [4 kap 21 §](#)

Villkor för lov

Bygglow får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpendeåtgärder avseende markföroreningar.

Bygglow får inte ges förrän dagvattenåtgärder utformats inom kvartersmark så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördjoras. [4 kap 14 § 1](#)

Markreservat

Z<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 4,7 meter [4 kap 6 §](#)

Z<sub>2</sub>

Markreservat för allmännyttig släntområden [4 kap 6 §](#)

### ILLUSTRATION

trappa

Illustrationslinje

Illustrationstext

## SAMRÅDSHANDLING

### UPPLYSNINGAR:

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdssystem: RH2000

Detaljplan för Knutpunkten, Orminge,

fastigheterna Orminge 52:1 m.fl. i Boo

Nacka Kommun

Standardförfarande

Planenheden i februari 2018

Angela Jonasson  
TF Planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

KFKS 2016/756  
Projektnr.9437

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

Kommunstyrelsen

## **Genomförandeavtal med Stockholm Exergis AB för fjärrvärmceledningar i Orminge centrum**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget genomförandeavtal för gatu- och ledningsombryggnad i Orminge centrum med Stockholms Exergi AB org nr 556016-9095.

Kommunstyrelsen delegerar till exploateringschefen Nacka att ingå överenskommelser om detaljerade tidplaner och bilägga dessa till genomförandeavtalet.

### **Sammanfattning**

Kommunen och Stockholm Exergis AB (tidigare Fortum Värme, samägt med Stockholms stad), har den 15 januari 2018 tecknat ett markavtal som reglerar förutsättningar för ny- och omläggning av Stockholms Exergi ABs ledningar i kommunal mark. Föreslaget genomförandeavtal utgör ett projektspecifikt förtynligande av kostnads- och ansvarsfördelning vid ny- och omläggning av fjärrvärmceledningar i Orminge centrum. När kommunen genomför planprogrammet för Orminge centrum, bygger kommunen ut allmänna anläggningar vilket föranleder flytt av fjärrvärmceledningar och som genomförandeavtalet syftar till att säkerställa.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. I samband med genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum behöver Nacka kommun bygga ut en del av de allmänna anläggningarna genom att bland annat bredda Kanholmsvägen och Edövägen, förlänga Utövägen fram till Mensättravägen och anlägga tre nya cirkulationsplatser. Stockholm Exergi AB ("Bolaget"), som tidigare hette Fortum Värme och som är samägt med Stockholms stad, har fjärrvärmceledningar i marken i Orminge centrum. Planerade åtgärder föranleder att en del av Bolagets ledningar behöver flyttas.

Under våren 2017 har en teknisk förstudie genomförts som även inkluderat en ledningssamordning av alla ledningsägare inom det berörda området. Förlag på nya sträckningar för Bolagets ledningar har tagits fram har i samråd mellan kommunen och Bolaget. I enlighet med ledningssamordningen planeras omläggning av Bolagets fjärrvärmeläningar inom fastigheten Orminge 60:1 som ägs av kommunen. Bolaget har även intresse av att nylägga ledningar i kommunal mark till följd av att privata fastighetsägare ska utveckla mark där Bolaget idag har befintliga ledningar.

Parterna tecknade markavtal den 15 januari 2018, KFKS 2017-12-11 §345, nedan kallat ("**Markavtalet**"), som reglerar förutsättningar för ny- och omläggning av Bolagets ledningar i kommunal mark. Föreslaget genomförandeavtal utgör ett projektspecifikt förtydligande av kostnads- och ansvarsfördelning vid ny- och omläggning av fjärrvärmeläningar i Orminge centrum.

I föreslaget genomförandeavtal i Orminge centrum regleras ansvar och kostnader i samband med projektering, upphandling och utförande av gatu- och ledningsarbeten avseende Bolagets fjärrvärmeläningar samt eventuella provisorier i Orminge centrum.

### **Huvuddrag av genomförandeavtalet**

- Kommunen ansvarar för projektering och upphandling av kommunens och Bolagets gemensamma markarbeten, kallad ("**markentreprenaden**"). Bolaget ansvarar för projektering och upphandling av nyläggning och omläggning/flyttning av ledningar med därtill hörande anordningar, nedan kallad ("**ledningsentreprenaden**").
- Kommunen och Bolaget svarar för projektering av sina respektive anläggningar vilka är definierade i Markavtalet.
- Bolaget ansvarar för samtliga kostnader för ledningsentreprenaden. Vid nyläggning ska Bolaget stå för den del av kostnaden för markentreprenaden som avser Bolagets nyläggning av ledningar/anordningar. Bolaget ska ersätta kommunen för administration, teknisk kontroll och byggledning med 10 procent på Bolagets andel av markentreprenadkostnaden. Bolaget ska även ersätta kommunen för gemensamma kostnader med 12 procent på Bolagets andel av markentreprenadkostnaden.
- Vid omläggning/flyttning av ledning ska kommunen ersätta bolaget för verifierade kostnader som är direkt förknippade med omläggningen/flytten, med en procentuell avskrivning beroende på ledningens ålder.
- Respektive part svarar för sina ATA-arbeten (ändring- och tilläggsarbeten).
- Vid omläggning ska Bolaget stå för kostnaden att flytta eller ändra ledningar, trafikanordningar eller andra anläggningar som tillhör kommunen under förutsättning att det inte är på kommunens begäran som flytten eller ändring ska utföras. Kommunen ska i vilket fall bekosta den eventuella standardhöjning som detta resulterar i.

- Kommunen och Bolaget ska gemensamt arbeta för att begränsa behovet av provisorier. Kostnader för provisorier ska fördelas med en procentuell fördelning beroende på ledningens ålder.
- Detaljerade tidplaner upprättas av kommunen eller dess markentreprenör och ska skriftligen godkännas av Bolaget för respektive etapp. I de detaljerade tidplanerna ska viktiga tidpunkter/milstolpar definieras. De detaljerade tidplanerna signeras och biläggs avtalet i efterhand, dock alltid före start av aktuell etapp.
- Om endera parten inte håller de tidpunkter/milstolpar för aktuell etapp som omnämns i §4.1 sista stycket ovan blir denne ersättningsskyldig för de merkostnader som detta eventuellt orsakar den andra parten. Ersättning sker mot uppvisade verifikat för merkostnader. Dock maximalt 10 procent av entreprenadsumman hos den part som orsakat förseningen. Parterna ska aktivt arbeta för att minimera sådana merkostnader.

### **Kommande bilagor**

Detaljerade tidplaner upprättas av kommunen eller dess markentreprenör och ska skriftligen godkännas av Bolaget för respektive etapp. I de detaljerade tidplanerna ska viktiga tidpunkter/milstolpar definieras. Om någon av parterna inte håller de tidpunkter/milstolpar för aktuell etapp blir denne ersättningsskyldig för de merkostnader som detta eventuellt orsakar den andra parten.

De detaljerade tidplanerna signeras av Bolaget och biläggs avtalet i efterhand.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun ska enligt avtalet bekosta del av omväggning av fjärrvärmceledningar i kommunal mark som behöver flyttas på grund av utbyggnad av allmänna anläggningar. Nacka kommun står däremot inte någon kostnad för nyläggning av ledning till följd av att Bolaget behöver flytta en ledning från en privat fastighet. Detta i enlighet med principerna enligt Markavtalet. Kostnaden för omväggning uppskattas till cirka 1-2 miljoner kronor.

Nacka kommun ska även stå kostnader för projektering, upphandling och markentreprenad för ledningsschakten. Detta kommer att ske samordnat för utbyggnaden av Orminge centrum genom en strategisk partner och ekonomiska konsekvenser redovisas i utbyggnads-promemoria för etapp 2.

Avtalet innebär även intäkter för Nacka kommun då Bolaget ska ersätta Nacka kommun för administration, teknisk kontroll och byggledning med 10 procent på Bolagets andel av markentreprenadkostnaden samt för gemensamma kostnader med 12 procent på Bolagets andel av markentreprenadkostnaden.

## Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget är en del i genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum som antas få positiva konsekvenser för barn i form av ett levande, attraktivt och tryggt kommundelcentrum för Boo. I övrigt förväntas beslutet inte få några särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1 Förfärlaget genomförandeavtal med tillhörande bilagor

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Mellan Nacka kommun, org. nr. 212000-0167, ("**Kommunen**") och Stockholm Exergi AB org. nr. 556016-9095, ("**Bolaget**"), nedan tillsammans benämnt "**Parterna**", har träffats följande

## GENOMFÖRANDEAVTAL

### för gatu- och ledningsutbyggnad inom Orminge centrum

nedan benämnt "**Avtalet**" eller "**detta avtal**"

#### § 1 Bakgrund

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet är tänkt att skapa förutsättningar för att fler resor ska ske med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

I planprogrammet föreslås ca 1 300 tillkommande bostäder och ca 29 000 kvm tillkommande verksamheter. En utökad bussterminal föreslås längst Kanholmsvägen. I samband med genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum behöver Kommunen bygga ut en del av de allmänna anläggningarna genom att bland annat bredda Kanholmsvägen och Edövägen, förlänga Utövägen fram till Mensättravägen och anlägga tre nya cirkulationsplatser. Dessa åtgärder föranleder att en del av Bolagets ledningar behöver omförläggas. Det finns även ledningar som behöver nyläggas i kommunal mark till följd av att privata fastighetsägare vill utveckla sin mark.



1. Ortofoto med blåmarkerad kommunalägd mark.

## 2. Illustrationsbild av tillkommande bebyggelse.

Under våren 2017 har en teknisk förstudie genomförts av Ramböll Sverige AB som även inkluderat en ledningssamordning av alla ledningsägare inom det berörda området. Nya sträckningar för Bolagets ledningar har i samråd med Bolaget föreslagits.

I enlighet med ledningssamordningen planeras omläggning av Bolagets fjärrvärmeläningar inom fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Kommunen. Bolaget har även intresse av att nylägga ledningar i kommunal mark till följd av att privata fastighetsägare ska utveckla mark där Bolaget idag har befintliga ledningar.

## § 2 Giltighet och ikraftträdande

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda Parters undertecknande och gäller till och med dagen för godkänd slutbesiktning av markentreprenaden.

## § 3 Förutsättningar

Parterna har tecknat markavtal den 15 januari 2018 (**Markavtalet**), vilket utgör grund för detta avtal. Detta avtal syftar till att tydliggöra ansvar och kostnader för respektive Part samt hur samordningen mellan Parterna ska ske i samband med om- och nyläggning av Bolagets ledningar i Orminge centrum.

## § 4 Gatu- och ledningsarbeten

### § 4.1 Omfattning och tidplan

Detta avtal omfattar projektering, upphandling och utförande av gatu- och ledningsarbeten avseende Bolagets fjärrvärmeläningar samt eventuella provisorier.

Den geografiska avgränsningen av entreprenaden framgår av **bilaga 1** (Översikt planområde med entreprenadindelning).

För projektet har en översiktlig tidplan upprättats, se **bilaga 2** (Tidplan).

Detaljerade tidplaner upprättas av kommunen eller dess markentreprenör och ska skriftligen godkännas av Bolaget för respektive etapp. I de detaljerade tidplanerna ska viktiga tidpunkter/milstolpar definieras. De detaljerade tidplanerna signeras och biläggs avtalet i efterhand, dock alltid före start av aktuell etapp.

### § 4.2 Samordning

Kommunen och Bolaget ska samordna sina arbeten inom projektet. Kommunen och Bolaget ska träffas för en genomgång av projektet innan projekteringen påbörjas. Vid genomgången ska även klarläggas hur Bolagets deltagande i projektets mötesserier ska ske.

Kommunen ansvarar för Kommunens och Bolagets gemensamma markarbeten, kallad "markentreprenaden".

Bolaget ansvarar för nyläggning och omläggning/flyttning av ledningar med därtill hörande anordningar, nedan kallad "ledningsentreprenaden".

Kommunen och Bolaget ska samverka för att omläggning av Bolagets anläggningar ska kunna ske med så få driftavbrott som möjligt.

Parterna är överens om följande mål för genomförandet:

- Utbyggnad ska ske samordnat
- Kollektivtrafikens framkomlighet ska prioriteras
- Gående och cyklister ska ha god framkomlighet genom hela genomförandet.
- Påverkan på handel och boende ska minimeras.

För att nå uppställda mål krävs samordning och en gemensam ambition om att lösa eventuella problem i genomförandet på bästa sätt. Frågor som inte kan hanteras i samordningen i nom projektets mötesserier förs över till separata möten för att inte hindra framdriften.

### **§ 4.3 Projektering**

Kommunen och Bolaget svarar för projektering av sina respektive anläggningar vilka är definierade i Markavtalet.

### **§ 4.4 Upphandling**

Kommunen ansvarar för framtagande av upphandlingsdokument för markentreprenaden. Kommunen ansvarar för upphandlingen av markentreprenaden. Kommunen avser upphandla strategisk partner för projektering och genomförande av markarbeten i Orminge. Kommunen samordnar projekteringshandlingarna inför genomförande av markentreprenaden. Detta ska ske i samråd med Bolaget och utformas så att Kommunens och Bolagets respektive kostnader kan särskiljas.

Bolaget ansvarar för upphandling av ledningsentreprenaden.

### **§ 4.5 Utförande av markentreprenaden**

Kommunen ansvarar för byggledning, byggmöten och ekonomimöten samt är kontraktsombud. Bolaget ska ges möjlighet att delta i bygg- och samordningsmöten samt för bolaget andra relevanta tillfällen. Bolaget ska delta aktivt i samordningsmöten och ansvarar för att de uppgifter Bolaget tillhandahåller Kommunen är riktiga.

Ändrings- och tilläggsarbeten redovisas på byggmöten och/eller vid separata ekonomimöten. Bolaget ska kontinuerligt skriftligen få information om de tillägg som berör Bolagets delar i markentreprenaden via byggmötesprotokoll, underrättelser samt listor över ändrings- och tilläggsarbeten.

Vid varje entreprenad och/eller deletapp ska en syn på plats göras mellan av Kommunen utsedd representant för markentreprenad och en av Bolaget utsedd representant för att säkerställa förutsättningarna för ledningsentreprenaden. Bolaget är medvetet om att flera arbeten kan pågå parallellt inom arbetsområdet och att sådan syn kan göras gemensamt med andra ledningsägare och aktörer. Protokoll från syn ska godkännas av båda Parter.

Kommunen och Bolaget utövar var och en teknisk kontroll av sin respektive entreprenad.

Besiktning av markentreprenaden ska utföras av besiktningsman som utses av Kommunen.

Garantitid fastställs i upphandlingsdokumentet till markentreprenaden.

Under markentreprenadens garantitid ska Kommunen och Bolaget ansvara för sina respektive anläggningar inklusive drift och underhåll. Eventuella fel och skador ska skyndsamt, skriftligen anmälas till Kommunens kontraktsombud, som ska framföra detta till entreprenören.

#### **§ 4.6 Ändrings- och tilläggsarbeten till följd av felprojektering**

Ändrings- och tilläggsarbeten orsakade av felprojektering bekostas av den Part som ansvarar för respektive projektering.

### **§ 5 Ekonomi**

#### **§ 5.1 Nyläggning av ledning**

Bolaget ansvarar för samtliga kostnader för ledningsentreprenaden. Bolaget ska stå för den del av kostnaden för markentreprenaden som avser Bolagets nyläggning av ledningar/anordningar. Vid samordnat arbete svarar Kommunen för obundet och bundet bärslager samt slitlager som framgår av **bilaga 3** (Planskiss/ritning för typsektion nyläggning)

Bolaget ska ersätta Kommunen för administration, teknisk kontroll och byggledning med 10 % på Bolagets andel av markentreprenadkostnaden. Bolaget ska även ersätta Kommunen för gemensamma kostnader med 12 % på Bolagets andel av markentreprenadkostnaden. Till gemensamma kostnader hör kostnader som är en förutsättning för att genomföra entreprenaden, t ex sammanställning av förfrågningsunderlag, riskanalys, fastighetsbesiktning, vibrationsmätning, trafikanordningar mm.

Respektive Part svarar för sina ÄTA-arbeten.

## § 5.2 Omläggning/flyttning av ledning

Vid omläggning/flyttning av ledning ska kommunen ersätta bolaget för verifierade kostnader som är direkt förknippade med omläggningen/flytten, med en procentuell avskrivning beroende på ledningens ålder. Är ledningen mellan 0 till 5 år gammal ska kommunen bekosta 100%. Är ledningen 50 år gammal eller äldre ska kommunen bekosta 0%. Mellan 6 till 50 år tillämpas rak avskrivning. År 6 är avskrivningen 12%.

Som underlag i kostnaden får bolaget räkna in planering, projektering, projektledning, byggledning, material, montage, isolering, nätomkopplingar inklusive provisoriska pannor (MPC), oförstörande provning, inmätning och dokumentation, provisorier, bevakning och markarbeten i den mån de utförs av bolaget.

Bolaget bekostar alltid eventuell standardhöjning.

Vid samordnat arbete svarar Kommunen för obundet och bundet bälslager samt slitlager som framgår av **bilaga 4** (Planskiss/ritning för typsektion omläggning/flyttning)

Respektive Part svarar för sina ÄTA-arbeten.

Om Kommunen så begär, ska Bolaget utföra och bekosta rivning av befintlig ledning i samband med omläggning/flytt av ledning samt sanering och omhändertagande av miljöfarliga ämnen i egna ledningar/anordningar och föroreningar i övrigt som kan härledas till Bolagets verksamhet. Kommunen svarar, vid rivningar av ledningar, för maskinschakt (friläggning) av de ledningar som ska rivas och återställande av mark i de fall Kommunen ska utföra schakt för egna arbeten på platsen. Bolaget svarar dock för eventuella merkostnader på grund av föroreningar i massor som kan härledas till Bolagets verksamhet.

Bolaget ska stå för kostnaden att flytta eller ändra ledningar, trafikanordningar eller andra anläggningar som tillhör kommunen under förutsättning att det inte är på kommunens begäran som flytten eller ändring ska utföras. Kommunen ska i vilket fall bekosta den eventuella standardhöjning som detta resulterar i.

## § 5.3 Provisorier

Kommunen och Bolaget ska gemensamt arbeta för att begränsa behovet av provisorier.

Om provisorier erfordras vid omläggning/flyttning av anläggning för att tillse att kunder inte blir utan fjärrvärmeförsörjning ska Bolaget redovisa dessa kostnader tillsammans med övriga flyttkostnader som ska fördelas mellan kommunen och bolaget enligt vad som anges i §5.2.

Med provisorier avses ledningar som krävs för att under ledningsentreprenadens byggtid klara leveransåtagande mot kund.

## § 5.4 Fakturering

Kommunen ansvarar för betalning av fakturor för markentreprenaden och fördelar kostnaderna mellan Kommunen och Bolaget.

Bolaget ansvarar för betalning av fakturor för ledningsentreprenadens kostnader, tillhandahållit material och eventuellt egna markarbeten och fördelar dessa kostnader och kostnader för eget arbete mellan Kommunen och Bolaget.

Fakturaunderlaget på ändrings- och tilläggsarbeten som berör den ena Parten ska granskas och godkännas av den andra Parten innan faktura får skickas.

Respektive Part fakturerar efter utfört arbete som stäms av mot en betalplan eller uppmätta mängder. Preliminär fördelning redovisas i **bilaga 5** (Kostnads-/ekonomifördelning). Förutses avvikeler i kostnadsuppskattningen som kan bli väsentliga ska detta anmälas till motparten utan dröjsmål. Sådan avvikelse ska vara sakligt motiverad för att godtas. Kostnaderna slutregleras när slutbesiktning är godkänd. Entreprenadkostnaderna kan komma att justeras på grund av mängdregleringar samt ändringar och tillägg. Samtliga kostnader inklusive mängdregleringar, ändrings- och tilläggsarbeten, tillhandahållit material mm. summeras för respektive ledningssträcka snarast efter färdigställandet och regleras i enlighet med detta avtal jämte bilagor.

Betalningstiden är trettio dagar efter fakturadatum.

## § 5.5 Vite

Om endera Part inte håller de tidpunkter/milstolpar för aktuell etapp som omnämns i §4.1 sista stycket ovan blir denne ersättningsskyldig för de merkostnader som detta eventuellt orsakar den andra Parten.

Med merkostnader avses enbart entreprenörs stilleståndskostnad, det vill säga kostnaden för material, verktyg, maskiner, trafikanordningar och personal som redan beställts, men inte kunnat nyttjas. Merkostnader avser även extra kostnader som kan tillkomma på grund av att arbetet inte kunnat utföras på planerad tid, såsom kostnad för förlängning av tillstånd med mera.

Ersättning sker mot uppvisade verifikat för merkostnader. Dock maximalt 10% av entreprenadsumman hos den Part som orsakat förseningen. Parterna ska aktivt arbeta för att minimera sådana merkostnader.

För det fall respektive Parts avtalsparter, med vilken avtal för aktuellt projekt finns tecknat, orsakar motpart merkostnader på grund av att den avtals parten inte följt tidpunkter/milstoplar i den detaljerade tidplanen som omnämnd i § 4.1 ovan ska den Part ersätta merkostnaden.

Ovan gäller om Parterna inte skriftligen kommer överens om något annat.

## **§ 6 Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

## **§ 7 ABT och AB**

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller de versioner av ABT eller AB som gällde vid respektive entreprenadkontrakt.

## **§ 8 Twist**

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## **§ 9 Överlåtelse**

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

## **§ 10 Force Majeure**

Om fullgörelse av avtalsförpliktelser hindras eller försvaras av någon omständighet – såsom krig, uppror eller uppropp, arbetskonflikt, myndighets beslut eller åtgärd, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage, olyckshändelser, ogynnsamma kommunikations- eller väderleks-förhållanden – som en Part inte skäligen kunnat förutse vid tiden för detta avtals tecknande och vars följer inte heller skäligen kunnat undvikas eller övervinnas ska denne Part i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra åtaganden enligt detta avtal.

För att Part ska ha rätt att anföra gällande befrielsegrund enligt ovan ska denne Part underrätta motparten om att sådan omständighet inträffat. Underrättelse ska ske utan oskäligt uppehåll efter det att Parten insåg eller bort inse att omständighet som kan åberopas som befrielsegrund föreligger.

Sedan befrielsegrund upphört ska motparten underrättas härom samt om möjligt även informeras om när av befrielsegrunden uppskjutna åtgärder kommer att vidtas.

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den *27 februari 2018*

För Nacka kommun

För Stockholm Exergi AB

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Personuppgift borttagen  
\_\_\_\_\_  
*[Signature]*

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

### Bilagor:

Bilaga 1 Översikt planområdet med entreprenadindelning

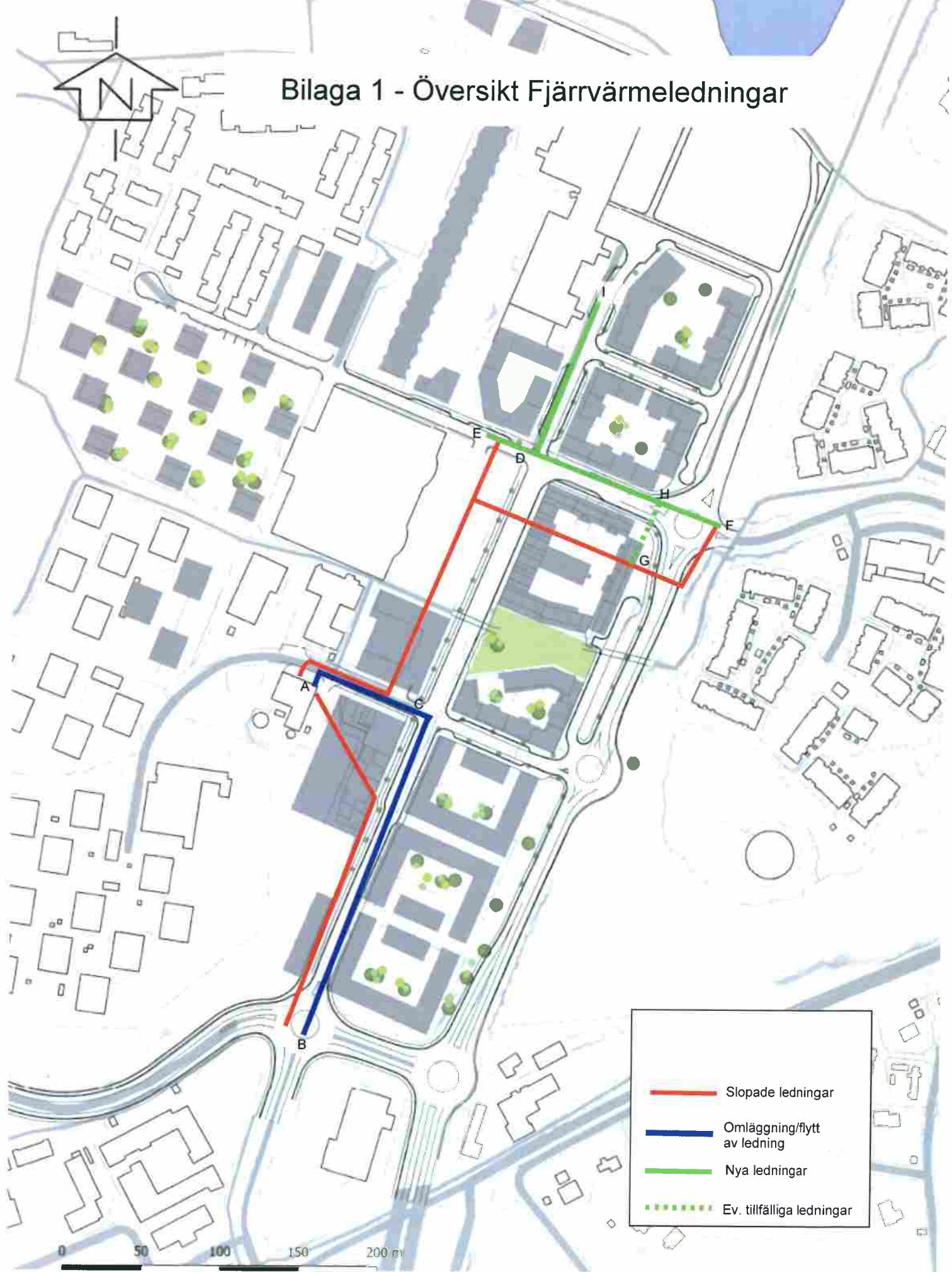
Bilaga 2 Översiktig tidplan

Bilaga 3 och 4 Planskiss/ritning för typsektion nyläggning respektive  
omläggning/flyttning

Bilaga 5 Ekonomifördelning

Bilaga X Detaljerad tidplan etapp X

## Bilaga 1 - Översikt Fjärrvärmceledningar



## Bilaga 2: Preliminär tidplan för ledningsarbeten i Orminge Centrum

Bilaga tillhörande genomförandeavtal mellan Stockholm Exergi AB ("Bolaget") och Nacka kommun ("Kommunen").

Preliminär tidplan för ledningsarbeten längs sträckor utmärkta i *bilaga 1: Översikt fjärrvärmelädningar*.

Sträcka A-C-B	2019
Sträcka G-H-F	2019
Sträcka E-H	2020
Sträcka D-I	2020-2021

Tidplanen är beroende av kommunens övriga planering och utbyggnad av Orminge centrum. Kommunen ska hålla Bolaget informerad om projektets framskridande och meddela behov av ändringar i tidplan snarast. Detaljerade tidplaner med tidpunkter/milstolpar ska tas fram inför respektive etapp.

### Generella tidpunkter/milstolpar:

#### Projektering:

- Bolaget ska leverera färdigställd projektering på den dag som Kommunen meddelat. Kommunen ska meddela Bolaget 60 arbetsdagar (12 veckor) innan projektering behöver vara slutförd.

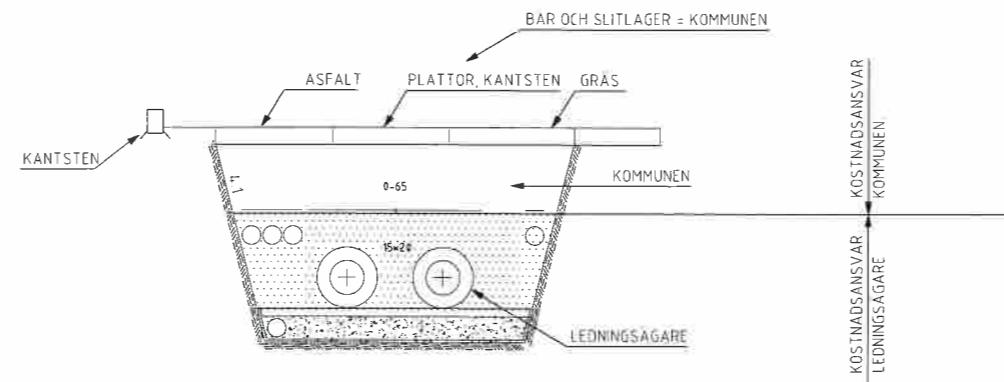
#### Ledningsentreprenad:

- Bolagets ledningsentreprenad ingår i Kommunen samordningsområde.

#### Avstängningar:

- Datum och tid för avstängning och inkoppling ska gemensamt bestämmas senast 25 arbetsdagar i förväg.

Om endera part inte håller de tidpunkter/milstolpar som omnämns i §4.1 blir denne ersättningsskyldig för de merkostnader som detta orsakar den andra parten, se § 5.5.

BILAGA 3BILAGA 3 (NYLÄGGNING)

B	NY LOGO	MZ	180201
A	ANDRING TEXT	MZ	171024
REV ANT	REVIDERAREN AVSER	SIG COOK	DATUM

HÄVNING	BTM-NR	

stockholm  
exergi

Stockholm Exergi AB  
115 77 Stockholm TEL 020-31 31 51

RITAD KONSTR AV GRANSKAD AV

Johan Lindström

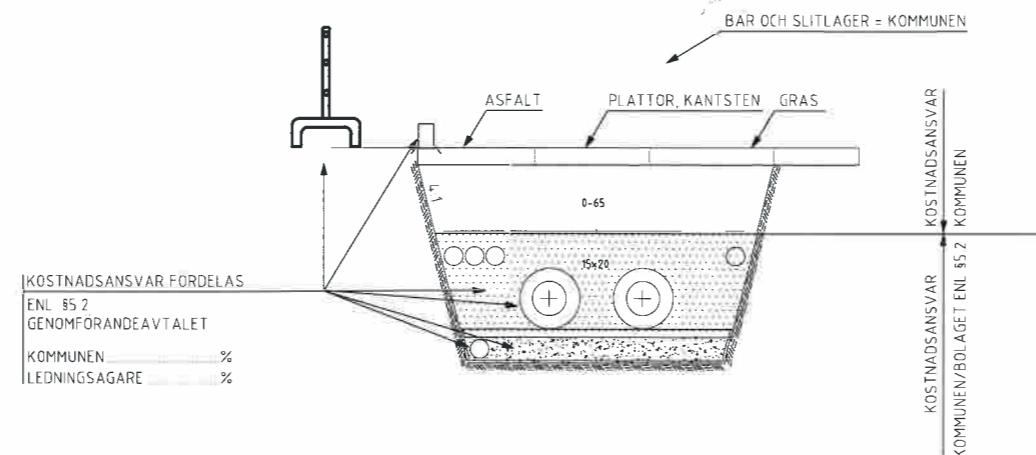
SKALA -

DATUM

2017 09 20

TYPRITNING  
EKONOMIFORDELNING MELLAN  
NACKA KOMMUN OCH LEDNINGSSÄGARE  
BILAGA 3 (NYLAGNING AV FJV, FJK)  
SKALA -  
KLASS NR  
RITNINGSSÄMARE  
96V1-174 REV B

Y

BILAGA 4BILAGA 4 (OMLÄGGNING/ FLYTTNING)

C	NY LOGO	MZ	18-02-01
B	ÄNDRING TEXT	MZ	17-10-24
A	ÄNDRING TEXT	MZ	17-09-26
REV	ANT	REVIDERAREN AVSER	SIGN COOK DATUM

st	stockholm exergi	TYPRITNING EKONOMIFORDELNING MELLAN NACKA KOMMUN OCH LEDNINGSAGARE
Stockholm Exergi AB 115 77 Stockholm TEL 020-313151		BILAGA 4 (OMLAGGN / FLYTTN AV FJV, FJK)
RITAD KONSTR AV	GRANSKAD AV	SKALA -
Johan Lindstrom		
DATUM		KLASS NR
2017 09 20		96V1-175
HÄVNING	RITNR	REV

## Bilaga 5, Ekonomifördelning

### Projekt: Ledningsentreprenad fjärrvärme A-H

Ekonombilaga avseende preliminär kontraktsumma och reglering samt övriga kostnader utifrån genomförandeavtal Projekt Samordning Orminge Centrum, 9438, mellan Nacka kommun (kommunen) och Bolaget (Stockholm Exergi AB) avseende **fjärrvärme**.

Fördelningsbilaga planskiss se bilaga 1. Observera att ledningssträckningarna är preliminära.

ARBETEN	Fördelning kostnader	
	Bolaget (%)	Kommunen (%)
<b>Nyläggning</b>		
<b>Ledningssträcka G-H-F</b>		
Mark/bygg för FV	100%	0%
Ledningsentreprenad	100%	0%
Adminstration, teknisk kontroll och byggleddning	100%	0%
Gemensamma kostnader vid nyläggning	100%	0%
Ändrings- och tilläggsarbeten		
<b>Ledningssträcka E-H</b>		
Mark/bygg för FV	100%	0%
Ledningsentreprenad	100%	0%
Adminstration, teknisk kontroll och byggleddning	100%	0%
Gemensamma kostnader vid nyläggning	100%	0%
Ändrings- och tilläggsarbeten		
<b>Ledningssträcka D-I</b>		
Mark/bygg för FV	100%	0%
Ledningsentreprenad	100%	0%
Adminstration, teknisk kontroll och byggleddning	100%	0%
Gemensamma kostnader vid nyläggning	100%	0%
Ändrings- och tilläggsarbeten		
<b>Summa nyläggning</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

ARBETEN	Fördelning kostnader	
	Bolaget (%)	Kommunen (%)
<b>Omläggning/flyttning</b>		
<b>Ledningssträcka A-C (Byggår 2012 = Bolaget: 12%, Kommunen: 88%)</b>		
Markarbeten Inkl byggnation av kammare	12%	88%
Förstudieprojektering	100%	0%
Projektledning	12%	88%
Kulvertmaterial,Ventiler	12%	88%
Rörmontage	12%	88%
Skarvisolering	12%	88%
Driftarbeten	12%	88%
Kabelarbeten/EI/Opto	0%	100%
Larm/Larmcentral	12%	88%
Byggledning	12%	88%
Projektering	12%	88%
Risk/Röntgen/Besiktn./Vibration	12%	88%
Inmätning/Dokumentation	12%	88%
Veckoavgift markarbeten Nacka kommun	0%	100%
Tillstånd, ledningsrätt Nacka kommun	100%	0%
Övrigt (regleras beroende av ursprung)	12%	88%
Ändrings- och tilläggsarbeten		
<b>Ledningssträcka A-C-B (Byggår 2006 = Bolaget: 24%, Kommunen: 76%)</b>		
Markarbeten Inkl byggnation av kammare	24%	76%
Förstudieprojektering	100%	0%
Projektledning	24%	76%
Kulvertmaterial,Ventiler	24%	76%
Rörmontage	24%	76%
Skarvisolering	24%	76%
Driftarbeten	24%	76%
Kabelarbeten/EI/Opto	0%	100%
Larm/Larmcentral	24%	76%
Byggledning	24%	76%
Projektering	24%	76%
Risk/Röntgen/Besiktn./Vibration	24%	76%
Inmätning/Dokumentation	24%	76%
Veckoavgift markarbeten Nacka kommun	0%	100%
Tillstånd, ledningsrätt Nacka kommun	100%	0%
Övrigt (regleras beroende av ursprung)	24%	76%
Ändrings- och tilläggsarbeten		
<b>Summa Omläggning/ flyttning</b>		
<b>Summa</b>		

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Stadshusområdet, Nya gatan, utbyggnad av allmänna anläggningar, centrala Nacka**

*Utbyggnadspromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Nya gatan och ger exploateringenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018. Kommunen bygger ut allmänna anläggningar genom en samverkansentreprenad med Skanska. Produktionstiden för samverkanentrepenören är ca ett år innan byggnation på kvartersmark startar. När exploaterörerna färdigställt sina byggnader återkommer samverkansentrepenören och färdigställer mark och lokalgator.

### **Ärendet**

Detaljplanen för Nya gatan, stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018. Syftet med planen är att möjliggöra stadsutveckling inom kommunen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Central Nacka. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kommunen bygger ut allmänna anläggningar genom en samverkansentreprenad med Skanska. Exploaterörerna i området bygger sedan sina hus på kvartersmark. Därefter slutför samverkansentrepenaden finplanering och färdigställande av de allmänna anläggningarna.

Tilldelningsbeslut för samverkansentreprenaden södra centrala Nacka fattades av kommunstyrelsen i slutet av januari 2018 och kontrakt med entreprenör (Skanska) tecknades i början av februari 2018. Samverkansentreprenadens syfte är att samordna samt genomföra projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom nio olika områden, där Nya gatan utgör ett av dessa områden. Se bild 2 i utbyggnadsromemorian, bilaga 1.

En grov tidplan är framtagen som ger exploaterorna tillgång till sin mark i kvartal 3 2019 för att påbörja sin bebyggelse. Detta ger samverkansentreprenören cirka ett års produktionstid för allmänna anläggningar innan exploaterorna får tillträde. När exploaterorna färdigställt sina byggnader återkommer samverkansentreprenören och färdigställer mark och lokalgator. Detta skede förväntas att pågå under cirka två år i varierande omfattning med start i mitten av 2020.

Det är ett komplext område att bebygga med tanke på topografin och det centrala läget i Nacka med närhet till både boende och högt belastade vägar samt gång- och cykelvägar. Stort fokus kommer att ligga på framkomlighet för tredje man och kommunikation till berörda parter.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadsromemoria. Utbyggnadsromemorian tas upp för tillstyrkan i natur och trafiknämnden den 27 mars 2018.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Senast beslutade budget (T3 2015) för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan stadshusområdet och elverkshuset är 110 miljoner kronor och inrymmer projektkostnader fram till februari 2018.

En uppdaterad prognos för projektet är en av de första aktiviteterna samverkansentreprenaden startar med i och med fas 1. Detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna inom detaljplanen för Nya gatan har kommit långt i sin process så osäkerheterna i kalkylerna minskar. Sannolikheten för att en utökad budget kommer att äskas är stor. Ambitionen är att hinna färdigställa ett kalkylunderlag inför T1 2018.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att generera ett överskott till kommunen genom markförsäljning.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet har inga kända konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Ärendeöversikt

Bilaga 3 – Detaljplanekarta KFKS 2014-/967-214

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo

Tf exploateringschef

Josefina Blomberg

Projektledare

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9237 Nya gatan - Stadshusområdet**

### **Innehåll**

Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Delprojekt projektering.....	3
Delprojekt utbyggnad.....	5
Delprojekt rättsligt utförande.....	6
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	6
Huvudsakliga mål för projektet .....	6
Målområden för hållbart byggande .....	7
Ekonomi .....	8
Ny prognos .....	8
Problem och möjligheter.....	8
Förslag till beslut.....	9

## Sammanfattning

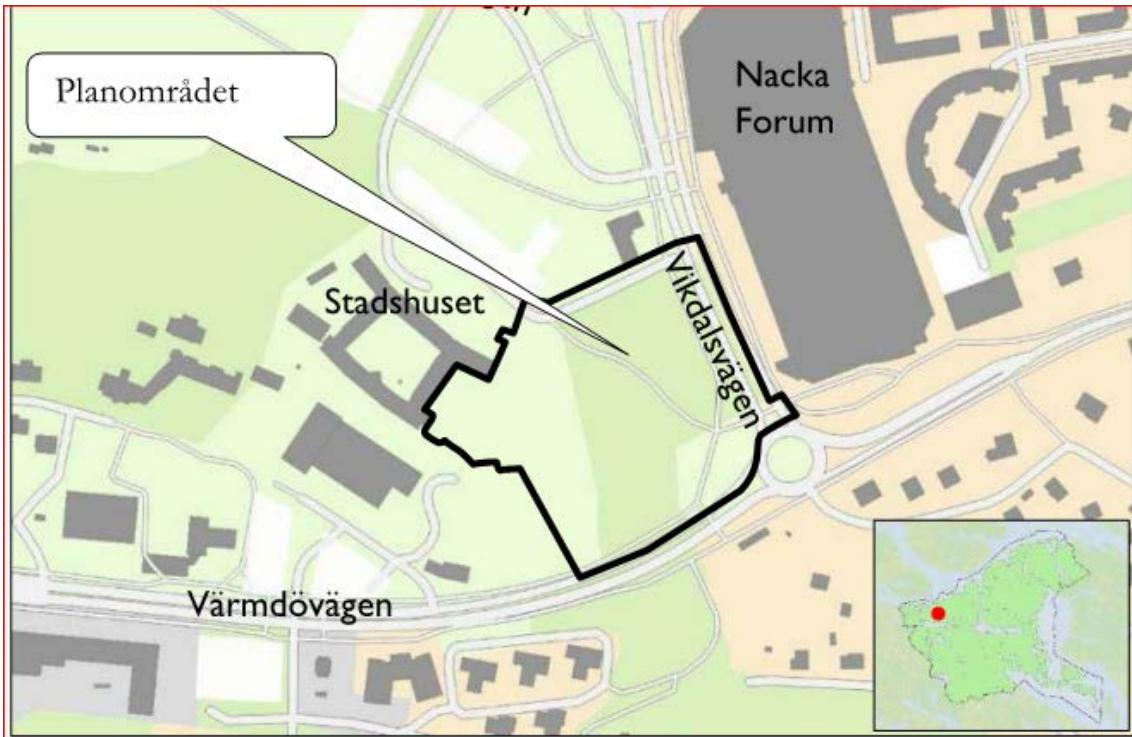


Bild 1, karta över planområdet, Nya gatan stadshusområdet, inom svart figur.

Detaljplanen för Nya gatan – stadshusområdet - vann laga kraft i januari 2018. Syftet med planen är att möjliggöra stadsutveckling inom kommunen i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Central Nacka. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar så att ett idag obebyggt område kan förändras till tät stadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att ge planstöd för ombyggnad och upprustning av delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Detaljplanen bedöms resultera i cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kommunen, bygger ut allmänna anläggningar genom en samverkansentreprenad med Skanska. Exploatörerna i området bygger sedan sina hus på kvartersmark, därefter slutför samverkansentreprenaden finplanering och färdigställande av de allmänna anläggningarna.

Samverkansentreprenaden södra centrala Nacka tilldelades vid kommunstyrelsens möte i slutet av januari 2018 och kontrakt med entreprenör (Skanska) tecknades i början av februari 2018.



Bild 2, samverkansentreprenadens utbredning nr 1-9. Nr 1 är Nya gatan stadshusområdet, markerad med en svart pil.

Samverkansentreprenadens syfte är att samordna samt genomföra projektering och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom nio olika områden, där Nya gatan utgör ett av dessa områden. Se bild 2.

## Status på projektet

Nya gatan är ett komplext område att bebygga med tanke på topografin och det centrala läget i Nacka med närhet till både boende och högt belastade vägar samt gång- och cykelvägar. Ytan ska avverkas från träd och sly, sprängningsarbeten ska bedrivas, ledningsomläggningar, förläggning av nya ledningar samt förbereda bygg/lokalgator för kommande exploater.

## Delprojekt projektering

Nya gatans detaljprojektering befinner sig i sitt slutskede. En granskningshandling förväntas bli levererad i slutet av februari av Ramböll som anlitats som projektör. Därefter förväntas bygghandlingar att levereras i slutet av april. Samverkansentreprenören Skanska deltar som en part i granskningen av handlingarna och kommer att överta dessa från Ramböll inför utbyggnadsskedet.

Samverkansentreprenaden för Nya gatan är indelad i två faser, 1 och 2.

Fas 1 innehåller slutskeden av projekteringen och detaljkalkylering.

Fas 2 innehåller utbyggnad och överlämning.

För Nya gatan ska en detaljerad kalkyl samt tidplan upprättas för utbyggnaden av allmänna anläggningar av Skanska. Estimerad tid för detta arbete är två månader med start i slutet av mars.

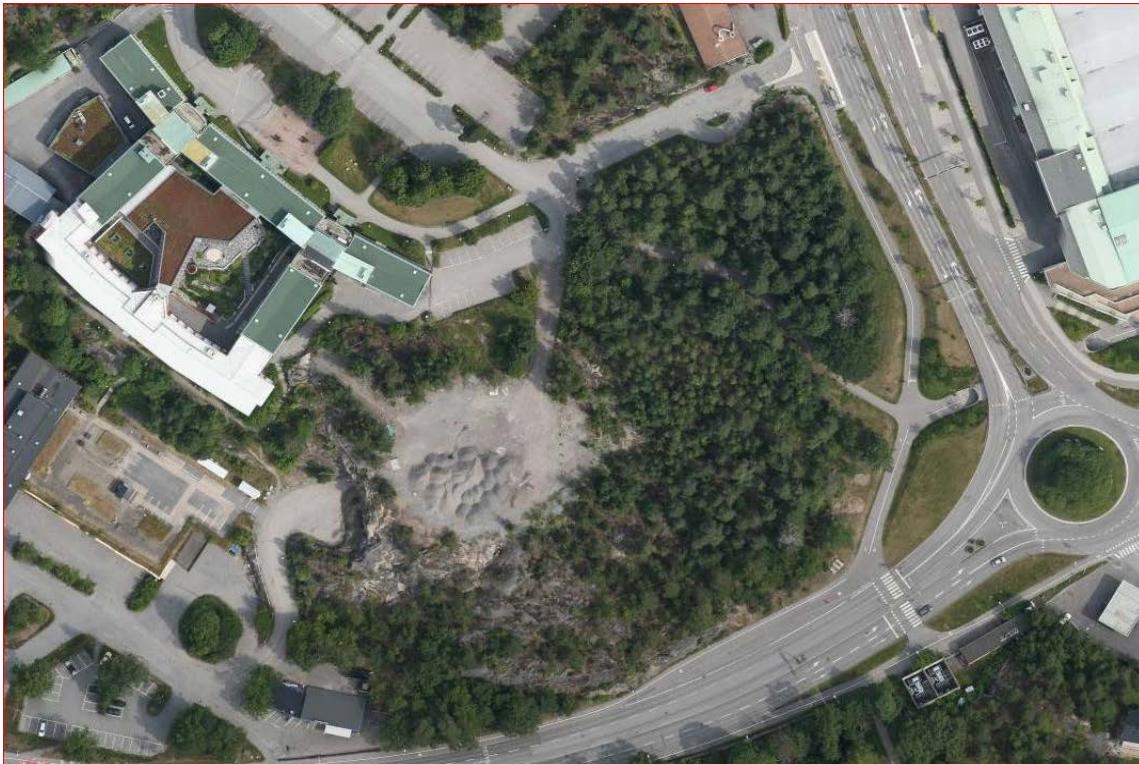


Bild 3, flygfoto över området.

**Byggaktörer i projektet Nya gatan:**  
Blå = Sveafastigheter bostad (1 och 2)  
Röd = Botrygg (3 och 4)  
Gul = okänd (5 och 6)  
Grön = Storstaden bostad (7)  
Lila = Kungsvåningen (del av kv. BM)  
Orange = SSM (kv. B och del av kv. BM)  
Mörkgrön = Nacka kommun, utbyggnad stadshuset

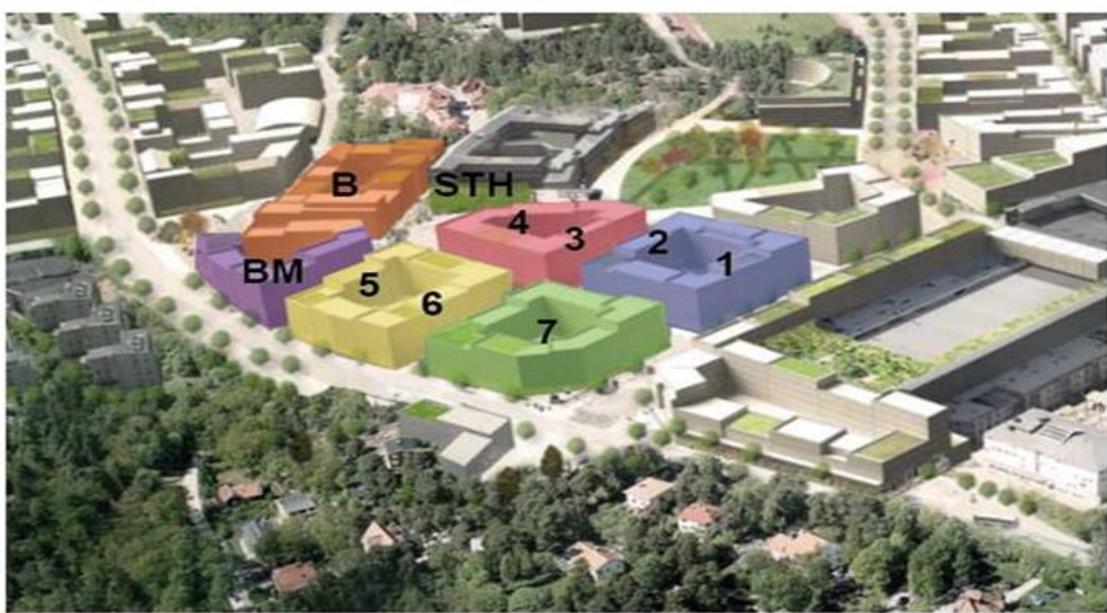


Bild 4, kvartersindelning och aktörer Nya gatan. 1–7

## Delprojekt utbyggnad



Bild 5, illustrationsplan Nya gatan. Kvarter samt allmänna anläggningar

Samverkansentreprenören bygger ut allmänna anläggningar åt stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, kallat fas 2.

Fas 2 är indelad i två skeden.

Skede ett innebär att bereda marken åt kommande exploater, häri innefattas att losshålla berget till grundläggningsnivå för kvartersmarken, ledningsdragning, ledningsomläggning samt upprätta byggvägar åt exploaterna på kommande lokalgor. Sammanfattat, det under mark gällande allmänna anläggningarna är färdigt, det ovan mark färdigställs i skede två.

Skede två innehåller att utföra finplanering och färdigställande av allmänna anläggningarna när exploaterna närmar sig ett färdigställande av sin bebyggelse på kvartersmark, se bild 5 som visar en illustration av de färdiga kvarteren.

En grov tidplan är framtagen som ger exploaterna tillträde till sin mark i kvartal 3 2019 för att påbörja sin bebyggelse. Detta ger samverkansentreprenören cirka ett års produktionstid i skede ett. Skede två förväntas att pågå under cirka två år i varierande omfattning med start i mitten av 2020.

Det är ett komplext område att bebygga med tanke på topografin och det centrala läget i Nacka med närhet till både boende och högt belastade vägar samt gång- och cykelvägar. Stort fokus kommer att ligga på framkomlighet för tredje man och kommunikation till berörda parter.

Samordning med angränsande projekt, Vikdalsvägen och Värmdövägen är en viktig pusselbit i det övergripande samverkansprojektet.

### **Delprojekt rättsligt utförande**

För detaljplanen Nya gatan Stadshusområdet har markgenomförandeavtal tecknats med Botrygg AB, Storstaden Bostad samt Svea fastigheter. Senast sex månader efter avtalstecknandet av markgenomförandeavtalet ska kommunen ansöka om lantmäteriförrättning som innebär att respektive kvarter ska utgöra en eller flera fastigheter.

I samband med att respektive kvarter överläts till exploaterna ska servitut upplåtas med följande intentioner. Avtalsservitut ska upprättas för mobil sopsug där bolagen äger rätt att ha tömningspunkt samt sopsugsledningar på kommunal mark. Ett officialservitut avseende fästanordning för linupphängd belysning samt dold kanalisation i fasad ska upprättas där kommunen äger rätt att lägga belysningsledningar i fasad på kvartersmark. Ingen ersättning för servituten ska utgå.

## **Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser**

### **Huvudsakliga mål för projektet**

- *Att möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter*  
En detaljplan har tagits fram för ca 600 bostäder och ca 8000 kvm verksamheter. Planen vann laga kraft i januari 2018. Samverkansentreprenadens organisation ska planera och kalkylera för bästa ekonomiska och praktiska genomförandet av allmänna anläggningar i området för kommunens räkning.
- *Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt.*  
Markanvisningstävlingar utfördes under 2015–2017 för fem etapper inom Nya gatan. Utvärderingarna gjordes utifrån högsta pris samt gestaltning. Ett kvarter inom Nya gatan stadshusområdet kvarstår att markanvisa efter att Wästbygg AB lämnade sin markanvisning hösten 2017. Arbete pågår med att hitta en ny aktör att markanvisa kvarter 5–6 till.
- *Att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen.*  
I detaljplanen handlar det stadsmässiga om att möjliggöra för tät bebyggelse med många bostäder och med verksamhetslokaler i bottenvåningen för en levande stad. En annan viktig del är att de offentliga rummen har tydliga gränser i planen, både inom området och mot huvudgatorna, något som ofta kännetecknar en

”stadsmässighet” så som den uttrycks i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Att säkerställa genomförbarheten har varit, och är, en utmaning. Ett sätt att hantera det har varit att arbeta med markanvisningar och därmed få in byggaktörer som varit delaktiga under detaljplaneprocessen.

I projekteringsskedet är det därför viktigt att det hålls upp en kvalitetsnivå för de offentliga ytorna så att Nacka tar steget från förortsmiljö till stadsmiljö. Projektet kan inte ensamt göra området till ett viktigt centrum utan det är en del av många etapper. Full ”effekt” uppfylls först när angränsande projekt genomförs och projekten blir en fysisk helhetsmiljö.

## Målområden för hållbart byggande

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

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*  
För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikatorer på om målet uppfyllts eller inte. Planen följer vad som sägs i översiksplanen för Nacka stad och möjliggör en tät kvartersstruktur med blandad bebyggelse. I kvarteren ska lokaler för exempelvis butiker, mini-ÅVC och övriga verksamheter inrymmas. Mötesplatser skapas i stadsmiljön med torg, promenadstråk och innergårdar.
- *Energieffektivt och sunt byggande*  
Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer. Vid markanvisningarna ställs bland annat krav på att exploateren ska ha ett aktivt arbete för att energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas, att elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt, att allt byggavfall ska sorteras och återvinnas. Inom planområdet kommer även vissa byggnader utföras som så kallad ”Miljöbyggnad silver” trots att det inte varit ett krav i markanvisningen. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen eller avtal.
- *Hållbar avfallshantering*  
Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. För målet om avfallshantering i riktlinjerna nämns till exempel att tillgången till återvinningsstation säkerställts i detaljplanläggningen, att transportvägar, vändplan och uppställningsplats är dimensionerade för sopbilar så att tömning av avfallsbehållare alltid kan ske på ett trafiksäkert sätt, att bygg- och rivningsavfall sorteras under byggskedet, som indikatorer. Samtliga exempel på indikatorerna i riktlinjerna uppfylls i projektet. I planen möjliggörs även för en mini-ÅVC som kan etableras i ett av kvarteren vilket är ett nyskapande inslag.

- *Effektiv mark- och resursanvändning*

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen men även att markanvändningen kan vara flexibel över tid. Området omvandlas till tät stadsmiljö i det som ska bli en del av Nacka stad. Området är beläget i omedelbar närhet av kommersiell service och får goda kommunikationer i form av bussar och kommande tunnelbana. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med en hög exploateringsgrad.

## **Ekonomi**

Senast beslutade budget (T3 2015) för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan Stadshusområdet och Elverkshuset är 110 miljoner kronor och är en mycket tidig uppskattad projektkostnad och således väldigt osäker. En uppdaterad prognos för projektet är en av de första aktiviteterna samverkansentreprenaden startar med i och med fas 1. Detaljprojekteringen för Nya gatan har kommit långt i sin process så osäkerheterna i kalkylerna minskar. Sannolikheten för att en utökad budget kommer att äskas är stor. Ambitionen är att hinna färdigställa ett kalkylunderlag inför T1 2018. Nedlagda kostnader hittills (februari 2018) i projektet uppgår till 22,8 miljoner.

Aktivitet	Utfall
Detaljplaneprogram	3 775 485
Projektledning	2 768 141
Detaljplaneförberedande arbete med markanvisning	1 370 082
Markanvisning	1 676 695
Förstudie allmänna anläggningar	486 328
Detaljplan	7 452 481
Konsten att skapa stad	102 679
Projektering	3 406 000
Samordningskostnader	1 830 218
Summa	22 868 109

Exploateringenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att generera ett överskott till kommunen genom markförsäljning.

## **Ny prognos**

I tätt samarbete med samverkansentreprenören Skanska ska en detaljerad kalkyl (fas 1) arbetas fram för genomförandet av allmänna anläggningar inom Nya gatan Stadshusområdet. En reviderad budget kommer därför tas upp för beslut så snart en detaljerad kalkyl finns.

## **Problem och möjligheter**

Boende i närområdet kommer att påverkas av buller samt försämrad framkomlighet i varierande grad under cirka ett års tid (samverkansentreprenaden). Därefter etablerar bygg Herrarna och bygger på respektive tilldelad mark. Samtliga involverade ska verka för att minimera olägenheter för tredje man.

Det är en stor vinning för kommunen att det är en entreprenör/organisation som har ett övergripande ansvar i ett större område. På det sättet får området en mer sammanhängande planering och styrning.

För att projektet ska kunna genomföras på ett bra sätt och för att skapa trygghet hos tredje man är det viktigt att kommunen håller en god kommunikation med de närboende och övriga intressenter och i god tid informerar om till exempel när större arbeten påbörjas, när sprängningar ska ske eller när omfattande trafikomläggningar äger rum.

Ett av de fyra kvarteren ingående i detaljplanen Nya gatan -Stadshusområdet saknar i dagsläget exploater. Kommunen arbetar för att direktanvisa detta kvarter.

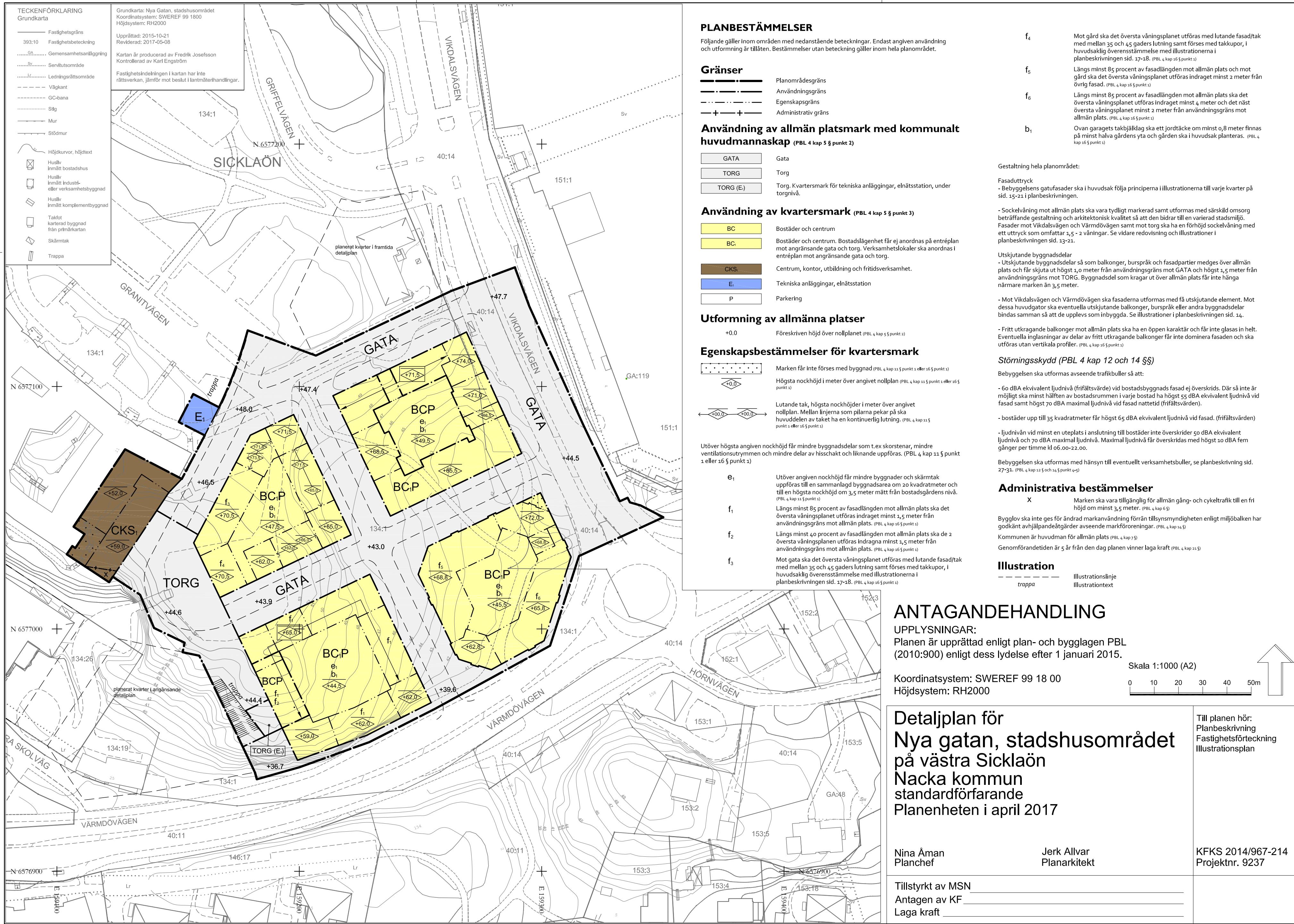
## Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 49.
- Natur- och trafiknämnden ska besluta att tillstyrka Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut.

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Nya gatan – Stadshusområdet

Projektledare: Josefina Blomberg

	<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>	<b>Styrelse/nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
✓	Beslut att starta detaljplanarbete	2015-02-10	KSSU	§14
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-19	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Yttrande samråd detaljplan	2016-11-22	KSSU	§204
✓	Detaljplan, granskning	2017-05-17	MSN	§102
✓	Detaljplan, antagande	2017-12-11	KF	§365
✓	Detaljplan, laga kraft	2018-01-11		
✓	Markgenomförandeavtal	2017-12-11	KF	§307, §308, §309 ll
	Utbyggnads-PM	2018-02-26	KSSU	
	Tilldelning av entreprenad			
	Slutbesiktning allmänna anläggningar			
	Driftöverlämning			
	Slutredovisning			



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Nybackakvarteret, rivning, flytt av ledningar och tillskapande av infartsparkeringar, Orminge**

*Utbyggnadspromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för *Nybackakvarteret, del 1* och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

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

### **Sammanfattning**

Ett detaljplaneförslag för Nybackakvarteret har arbetats fram och planeras att antas av kommunfullmäktige i kvartal 2 2018. För att möjliggöra kommande bebyggelse med cirka 300 lägenheter, en ny förskola samt verksamhetslokal så måste ett antal åtgärder vidtas. Befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar angränsande till projektet behöver läggas om på grund av att vissa delar kommer i konflikt med planerad bebyggelse samt att andra delar behöver få en ökad kapacitet. Vidare finns det idag inom Nybackakvarter infartsparkeringar som behöver få nya placeringar. Därför planeras fyra nya tillfälliga platser för cirka 300 bilar. Anläggande av nya tillfälliga infartsparkeringar innebär också att befintliga hundrastgård behöver flyttas till ett nytt läge. Utöver detta behöver befintliga byggnader inom Nybackakvarteret rivas. Projektet räknar med kostnader för nämnda åtgärder på cirka 27 miljoner kronor.

### **Ärendet**

Startpromemoria för Nybackakvarteret har antagits på delegation 4 mars 2016 med syftet att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge. Projektets mål

är att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter och att via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge. Projektets samtliga mål bedöms kunna uppnås.

Två separata markanvisningar via anbudstävlingar genomfördes under maj-augusti 2016. En tävlingen avsåg hyresrätter samt förskola och den andra avsåg fri upplåtelseform. Vinnande bygg Herrar blev Kungsmontage Entreprenad AB för området med hyresrätterna samt förskola och Aros Bostadsutveckling AB för området med fri upplåtelseform. Ett detaljplaneförslag har arbetats fram och planeras att antas av kommunfullmäktige i kvartal 2 2018.

För att möjliggöra kommande bebyggelse behöver befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar angränsande till projektet läggas om på grund av att vissa delar kommer i konflikt med planerad bebyggelse samt att andra delar behöver få en ökad kapacitet. VA-omläggningarna påverkar befintliga gång- och cykelvägar och behöver byggas om. Vidare finns det idag inom Nybackakvarter infartsparkeringar som behöver få nya placeringar. Därför planeras fyra nya tillfälliga platser för cirka 300 bilar. På lång sikt är det tänkt att behovet av infartsparkering som idag finns inom Nybackakvarteret ska inrymmas i ett nytt parkeringshus som planeras inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Anläggande av nya tillfälliga infartsparkeringar innebär också att befintliga hundrastgård behöver flyttas till ett nytt läge. Utöver detta behöver befintliga byggnader inom Nybackakvarteret rivas.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Utbyggnadspromemoria går upp i natur och trafiknämnden för tillstyrkan den 27 mars 2018.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Projektet räknar med kostnader för nämnda åtgärder på cirka 27 miljoner kronor. En tidig budget finns framtagen men inrymmer inte alla nämnda åtgärder, därför kommer en begäran om ny budget att göras.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet har inga kända konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Ärendeoversikt med karta

Bilaga 3 - Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan

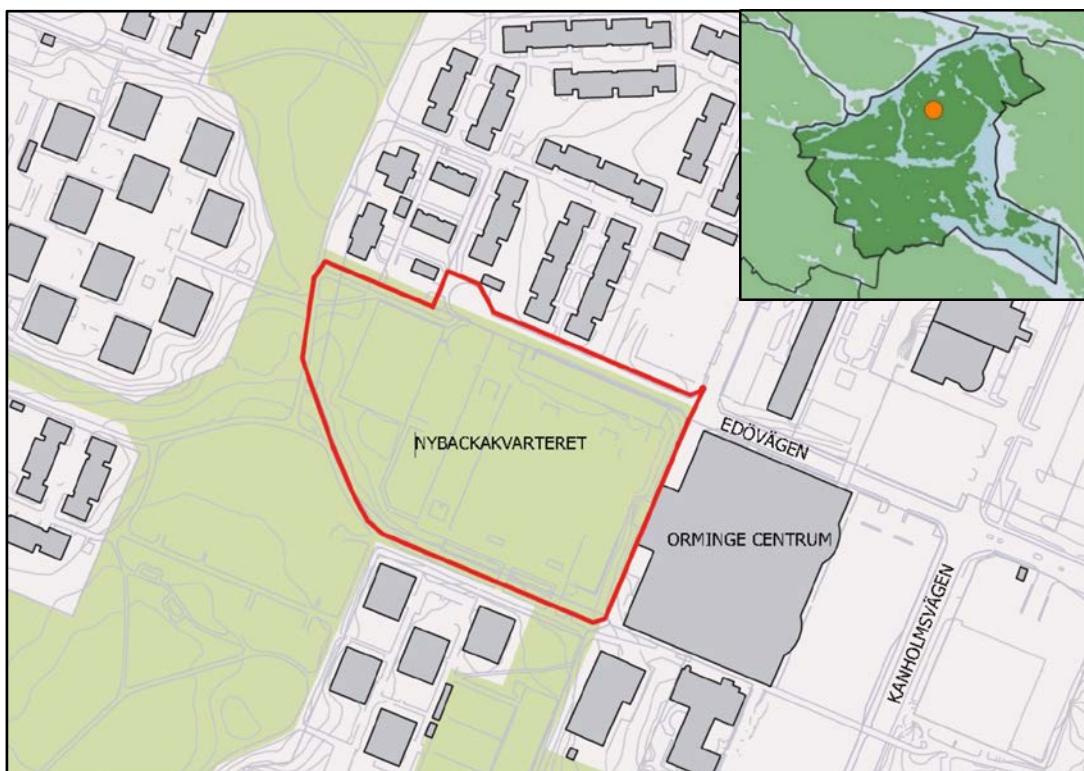
## Expoateringsenheten

Ulf Crichton  
Expoateringschef

Johan Buhre  
Projektledare

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggandsprojekt nr 9435 Nybackakvarteret, del I**



## Innehåll

Innehåll .....	2
Sammanfattning.....	2
Bakgrund.....	3
Status på projektet.....	3
VA-omläggning.....	3
Rivning .....	4
Infartsparkeringar .....	4
Flytt av hundrastgård.....	6
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	7
Ekonomi.....	7
Uppföljning av planer .....	8
Problem och möjligheter.....	8

## Sammanfattning

Nybackakvarteret är i det antagna planprogrammet för Orminge centrum utpekad att ingå i en första etapp av projekt. Nu har ett detaljplaneförslag arbetats fram och planeras att antas av kommunfullmäktige i kvartal 2 2018. För att möjliggöra kommande bebyggelse med dryga 300 lägenheter, en ny förskola samt verksamhetslokal så måste ett antal åtgärder vidtas.

Befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar angränsande till projektet behöver läggas om på grund av att vissa delar kommer i konflikt med planerad bebyggelse samt att andra delar behöver få en bättre kapacitet. Vidare finns det idag inom Nybackakvarter infartsparkeringar som behöver få nya placeringar. Därför planeras fyra nya tillfälliga platser för ca 300 bilar. På lång sikt är det tänkt att behovet av infartsparkering som idag finns inom Nybackakvarteret ska inrymmas i ett nytt parkeringshus som planeras inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Anläggande av nya tillfälliga infartsparkeringar innebär också att befintliga hundrastgård behöver flyttas till ett nytt läge. Till sist behöver befintliga byggnader inom Nybackakvarteret rivas. Projektet räknar med kostnader för nämnda åtgärder på cirka 27 miljoner kronor.

## Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med ca 1 300 nya bostäder och ca 29 000 kvm nya verksamheter. Nybackakvarteret är i programmet utpekat att ingå i den första etapp av projekt som grundar sig på programmet.

Startpromemoria för Nybackakvarteret har antagits på delegation 4 mars 2016 med syftet att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge. Projektets mål är att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter och att via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

Två separata markanvisningar via anbudstävlingar genomfördes under maj-augusti 2016. En tävlingen avsåg hyresrätter samt förskola och den andra avsåg fri upplåtelseform. Vinnande byggherrar blev Kungsmontage Entreprenad AB för området med hyresrätterna samt förskola och Aros Bostadsutveckling AB för området med fri upplåtelseform. Ett detaljplaneförslag har arbetats fram och planeras att antas av kommunfullmäktige i kvartal 2 2018.

## Status på projektet

### VA-omläggning

TVå föreslagna byggnader i detaljplanen kommer att komma i konflikt med befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Eftersom intäkterna från byggrätterna överstiger bedömda kostnader för omläggning av va-ledningarna så har projektet bedömt detta som genomförbart. Vidare kommer krav i kommande avtal ställas på att de två exploatererna inom projektet ska stå för 25 % vardera för dessa kostnader. Geosigma har under 2017/2018 projekterat för flytt av dessa ledningar. VA-omläggningen berör befintlig gång- och cykelväg vilket innebär att vägen behöver delvis få ett nytt läge.

Vidare behöver befintliga vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar i Edövägen byte ut på grund av att bättre kapacitet behövs. Vidare behöver en gång- och cykelväg på ca 70 m läggas om. COWI är upphandlade för att projektera denna omläggning.

Projektet tillsammans med samordningsprojektet för Orminge planerar nu att handla upp entreprenör för att genomföra ovan nämnda omläggningar.



Röd linje visar va-ledningar som behöver flyttas p.g.a. de kommer i konflikt med nya byggnader. Blå linje visar va-ledningar i Edövägen där kapaciteten behöver förbättras.

## Rivning

En förutsättning i de markanvisningar som har genomförts i projektet har varit att kommunen ska sälja/upplåta byggklar mark. För projektet innebär det att befintliga byggnader inom Nybackakvarteret måste rivas innan exploaterna kan tillträda. Idag finns det en gymnastikhall samt två skyddsrum, båda har tillhört den tidigare skola som låg på platsen men som nu är riven.

Rivningslov för byggnaderna har getts av MSN i oktober 2017. Befintliga hyresgäster är uppsagda till den sista mars i år.

Enligt beslut från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap måste nytt skyddsrum uppföras inom fastigheten som ersättning för de två skyddsrum som ska rivas. Uppförande av nytt skyddsrum kommer att tas upp senare i ett separat utbyggnads-pm.

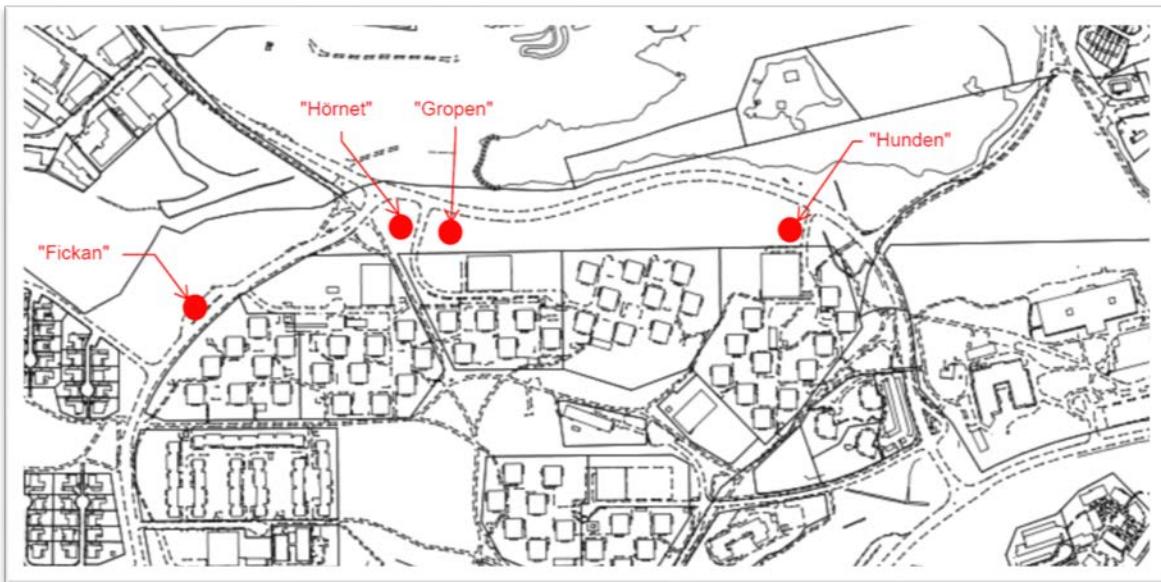
## Infartsparkeringar

Inom Nybackakvarteret finns idag en infartsparkering om ca 250 parkeringsplatser belägen, som planeras att bebyggas med bostäder. För att ersätta behovet av dessa parkeringsplatser, samt delvis från andra områden inom Orminge där infartsparkeringsplatser kommer att

babyggas, planeras ett parkeringshus som ska rymma ca 400 infartsparkeringar. Parkeringshuset ingår i stadsbyggnadsprojektet "Knutpunkten" där detaljplan planeras antas 2019. Parkeringshuset tros kunna vara färdigställt tidigast 2021/2022. Fram tills Parkeringshuset är färdigställt behöver behovet av infartsparkeringar lösas på annat sätt.

Därför planeras tillfälliga platser för infartsparkering vid fyra platser längs Ormingeren och Skarpövägen (se bild nedan). Projektering av platserna har gjorts av interna resurser. Platserna ligger längs befintligt kraftledningsstråk och medgivande från ledningsägarna Vattenfall Eldistribution AB och Boo Energi har inhämtats. Tre av platserna avses ingå i kommande stadsbyggnadsprojekt för bostadsändamål som möjliggörs när nämnda kraftledningar markförläggas.

Infartsparkering kommer på samma sätt som idag ha parkeringsförbud under nattetid. Tidsbegränsat bygglov medgavs i december 2017 för de fyra platserna och gäller till och med 1 augusti 2027. Ett av byggloven, gällande plasten benämnt "Fickan" är överklagat till länsstyrelsen, avgörande beräknas till mitten av april.

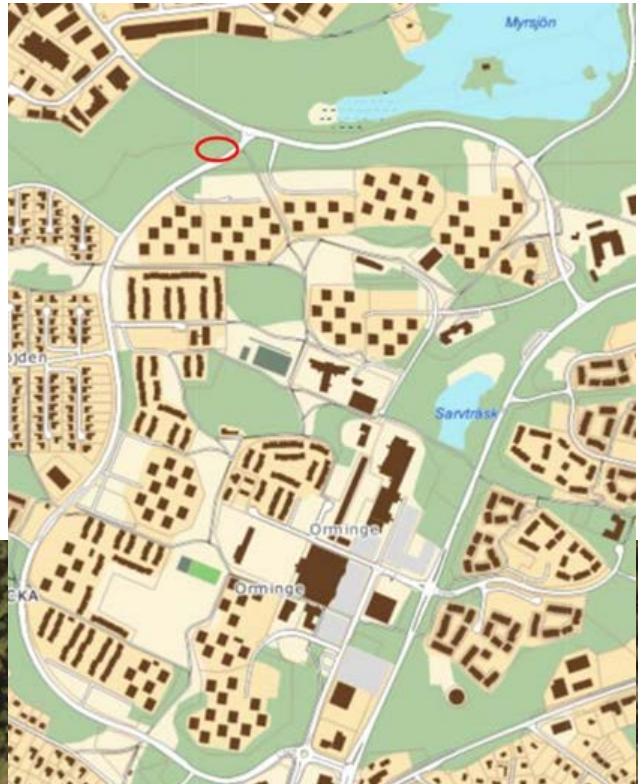


Karta som visar nya platser för infartsparkering

Plats/arbetsnamn	Antal p-platser
Hundrastgården	100
Gropen	46
Hörnet	16
Fickan	147
<b>Totalt</b>	<b>309</b>

## Flytt av hundrastgård

Utbryggnaden av tillfälliga infartsparkeringar medför att en hundrastgård i närheten av Skarpövägen behöver flyttas på. Hundrastgården utgör den enda hundrastgården i närheten av Orminge centrum, och är en av sju hundrastgårdar i kommunen. Gården nyttjas både av boende i närheten och bilburna hundägare som parkerar vid hundrastgården. Flera nya placeringar har utretts och en långsiktig placering har föreslagits intill Ormingeringen. Inga lovpliktiga åtgärder bedöms behövas för flytt av hundrastgård.



Kartor som visar ny placering av hundrastgård

## **Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser**

### **Mål för projektet**

#### *Skapa byggrätter för minst 200 lägenheter*

Framtagna ritningar för bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen visar på att drygt 300 lägenheter kommer att byggas.

#### *Skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter*

Krav har ställts i markanvisning och markgenomförandeavtal att en förskola på minst 4 avdelningar ska byggas. Detaljplanen medger utöver det även en handelsyta om ca 150 m<sup>2</sup>.

#### *Via anbudstävling få aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresräatter respektive fri upplåtelseform i Orminge*

TVå separat anbudstävlingar, en avseende hyresräatter och en avseende fri upplåtelseform, har genomförts under maj – augusti 2016. Vinnande anbud låg på 367 kr/ljus BTA i årlig tomträttsavgäld och 12 700 kr/ljus BTA avseende köp av fastighet med fri upplåtelseform.

### **Målområden för hållbart byggande**

#### *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

Förslag till detaljplan medger byggrätter för bostäder, förskola och handelslokaler samt att öppna gårdar planeras mellan byggnaderna.

#### *Effektiv mark- och resursanvändning*

Projektområdet ligger på en plats där en tidigare nedlagd skola låg. Inom området finns utbyggda ledningar för VA och fjärrvärme samt närhet till service och kollektivtrafik.

#### *Nära till skola, fritid, idrott och kultur*

Inom projektområdet kommer en ny förskola att byggas, vidare finns andra förskolor och skolor inom gångavstånd från området. Närhet till centrala parken med ytor för fritid och idrott ligger precis i anslutning. Vidare finns Boo folkets hus och bibliotek i direkt anslutning till projektområdet.

### **Ekonomi**

Nuvarande budget är framtagen i ett tidigt skede och avser kostnader för projektet fram till och med antagande av detaljplanen samt förberedande arbeten avseende utbyggnad av tillfälliga infartsparkeringar. Denna budget tog inte hänsyn till genomförandeskedet av projektet vilket innebär att en ny budget kommer behövas sökas.

Utbyggnaden av tillfällig infartsparkering och flytt av hundrastgård beräknas rymmas inom beslutad budget där infartsparkeringen bedöms kosta 8 miljoner kronor och hundrastgården 1 miljon kronor.

Omläggningen av va-ledningarna som kommer i konflikt med kommande bebyggelse och flytt av gång- och cykelväg beräknas kosta 5 miljoner kronor. Som tidigare nämnt ska exploatererna stå för 50 % av kostnaderna vilket innebär en intäkt på ca 2,5 miljoner kronor.

Omläggningen av va-ledningar i Edövägen och flytt av gångväg beräknas kosta 11 miljoner kronor. Kostnader rörande va-omläggning ska regleras i separat avtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB och Nacka kommun. Övriga delar ska bekostas av exploater samt Nacka kommun, då kommunen säljer/upplåter mark via markanvisningar, via exploateringsbidrag för projekt som ingår i planprogrammet för Orminge centrum.

Rivningen av befintliga byggnader beräknas kosta 4 miljoner kronor.

En begäran om en ny budget kommer att göras där kostnaderna för rivning och va-omläggningarna är med samt intäkter på ca 220 miljoner kronor från markförsäljning och cirka 2,9 miljoner kronor i årlig tomträttsavgåld.

Kommunens drift- och underhållskostnader förväntas på lång sikt minska. Detta eftersom platserna för infartsparkering ska inrymmas i ett parkeringshus som ska drivs i privat regi samt att va-omläggningen och anläggande av hundrastgård ersätter befintliga anläggningar. En marginell ökning kan ske under en begränsad period då de tillfälliga parkeringsplatserna är i bruk, dessa ersätter i och för sig också befintlig anläggning men är uppdelade på fler områden.

## **Uppföljning av planer**

Jämfört med tidigare beslutad projektplan har tidplanen förskjutits cirka ett halvår avseende antagandet av detaljplanen. Tidplanen var satt med ambitionen att ta fram en detaljplan på bara cirka ett och ett halvt år. Planläggningen har dock tagit längre tid på grund av mer utredningsarbeten, bland annat har behovet av att ersätta befintligt skyddsrum uppstått, samt att leveranser från exploaterna har dragit ut på tiden.

Denna förskjutning bedöms dock som mindre och inte påverka tidplanen för utbyggnaden, bland annat på grund av att projekteringen för infartsparkeringar och va-omläggningen redan är genomförd och innebär att detta kan starta tidigare än beräknat.

## **Problem och möjligheter**

Kommande byggnadsarbeten för utbyggnaden av infartsparkering, va-omläggningen och rivningen kan innebära negativa konsekvenser för de boende med avseende på buller och störande arbeten. När åtgärderna är genomförda bedöms dessa inte påverka boenden.

Boende i Boo som idag infartsparkrar inom Nybackakvarteret kommer få åka till nya platser för att parkera. Därför planeras en kommunikationsinsats för att tydligt informera dessa brukare var de nya platserna är belägna.

Det finns risk att det överklagade bygglovet för infartsparkeringen ”Fickan” överklagas till ytterligare instanser. Konsekvenserna skulle bli att antal plaster för infartsparkering skulle minska under en period eller att projekt med befintliga infartsparkeringar inom Orminge centrum skulle fördröjas.

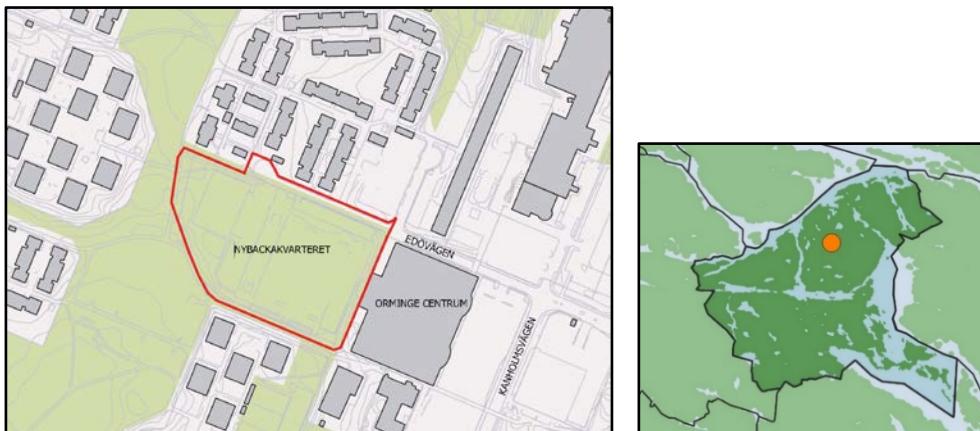
**Bilagor:**

Ärendeöversikt med karta

Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan

## Ärendeöversikt för stadsbyggnads 9435, Nybackakvarteret, Orminge

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Projektdirektiv, godkännande	16-03-24		Stadsbyggnadsdirektör
✓ Start-PM	16-03-04	Planchef/ Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Markanvisningsavtal	16-08-29, §§242, 243	KS	Tilldelningsbeslut Kungsmontage Entreprenad AB o. Aros Bostadsutveckling AB
✓ Detaljplan, samråd	17-04-04	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	17-05-02	KS	KS-ordförande o. stadsdirektör
✓ Detaljplan, granskning	17-06-29, §133	MSN	Granskningstid 17-10-27 – 17-11-20
✓ Detaljplan, tillstyrkan	18-01-31, §7	MSN	
✓ Markgenomförandeavtal, 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	



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

<b>99943500 - Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]</b>			
<b>Projektfakta</b>		<b>Status</b>	
Projektledare	Johan Buhre, Exploateringsenheten Nacka	Orsak	Åtgärd
Projektägare	Ulf Crichton, Exploateringsenheten Nacka		Tidplanen för detaljplanens antagande har fått skjutas från slutet av 2017 till kv 2 2018.
Prioritet			
Fasstatus	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
Ekonomi			
Budget (SEK)	18 649 497,64		
Utfall (SEK)	6 661 108,55		
Prognos (SEK)	18 649 497,64		
<b>Projektinformation</b>			
Beskrivning	Kommunal mark som har markanvisats genom anbudstävling och ska planläggas för ca 3300 bostäder, varav ca 1/3 blir hyresrätter och resterande med fri upplåtelseform. Även en förskola ska byggas inom hyresfastigheten. Bygg Herrar är Aros Bostad för fri upplåtelseform och Kungsmontage för hyresrätter inkl. förskola.		
Antal bostäder	329		
Antal bostäder på kommunal mark	329		
Antal hyresrätter	109		
Antal BTA Bostäder	22000		
Bostadsproduktion [År:Antal]	2020:81 2021:250		
Antal BTA verksamheter	1000		
Välfärdsfastigheter [Typ:Kapacitet]	Förskola:4 avd		
Markanvisning utskick [År:Kvartal]	2016:3		
Antagen detaljplan [År:Kvartal]	2018:2		
Projektinfo uppdaterad [åå-mm-dd]	17-12-27		
Start inflyttnings [År:Kvartal]	2020:1		
Byggstart byggnad kvartersmark [År:Kvartal]	2018:4		
Byggstart allmänna anläggningar [År:Kvartal]	2018:2		
Färdigställt [År:Kvartal]	2021:4		
<b>Lägesbeskrivning</b>		Inför antagande har detaljplanen tillstyrkts i MSN 2018-01-31. Antagande planeras till kv 2 2018.	

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsersättning i Centrala Nacka och Sickla-Plania**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Samtliga exploaterar som exploaterar inom områdena Centrala Nacka och Sickla-Plania ska erlägga exploateringsersättning enligt förslag i tabell 1 och övriga förutsättningar i tjänsteskrivelsen daterad den 28 februari 2018.
2. Beslutet i punkt 1 gäller från och med dagen för detta beslut.

### **Sammanfattning**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom områdena Centrala Nacka och Sickla-Plania medför kostnader som ska fördelas mellan de fastighetsägare som får nya byggrätter i samband med planläggning (exploaterar). Exploaterar som får nya byggrätter föreslås betala sin del av utbyggnadskostnaderna genom att erlägga exploateringsersättning enligt de nivåer som redovisas i tabell 1 i tjänsteskrivelsen.

De föreslagna nivåerna på ersättningen baseras på en uppskattning av kostnaderna för de åtgärder som markerats i figur 1. Ersättningen förslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 1.

Exploaterar i Centrala Nacka och Sickla-Plania ska fortsatt även erlägga medfinansieringsersättning för tunnelbanan enligt tidigare beslut. Redan ingångna avtal mellan Nacka kommun och exploaterar påverkas inte av de beslut som föreslås i detta ärende.

### **Ärendet**

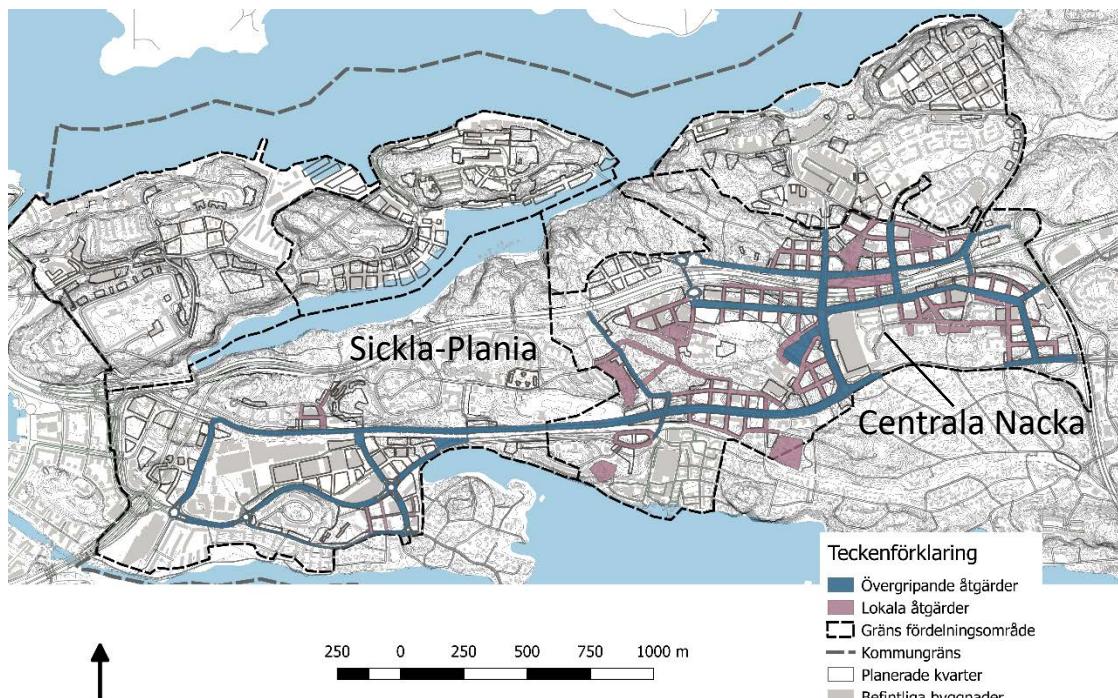
Kommunstyrelsen beslutade den 15 juni 2015, § 176, att den utvecklade strukturplanen ska vara en utgångspunkt för den fortsatta planeringen av Nacka stad. För att möjliggöra den

utveckling av Centrala Nacka och Sickla-Plania som beskrivs i strukturplanen behöver en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur genomföras. Exploatörer som exploaterar på privat mark i Centrala Nacka och Sickla-Plania ska bära del av kostnaderna för utbyggnaden genom att erlägga exploateringsersättning.

Kommunfullmäktige antog den 11 december 2017 en revidering av kommunens *Program för markanvändning med riktslinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Det reviderade programmet klargör att Nacka stad är indelat i fem fördelningsområden för fördelning av kostnader och uttag av exploateringsersättning. Centrala Nacka och Sickla-Plania är två av dessa fördelningsområden. Kommunfullmäktige beslutade, i och med antagandet av det reviderade programmet, att bemyndiga kommunstyrelsen att besluta om premisser för uttag av exploateringsersättning och det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

### **Kostnadsunderlag**

De åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen för Centrala Nacka och Sickla-Plania har markerats i figur 1. Åtgärderna är indelade i lokala åtgärder (lila) och övergripande åtgärder (blå). Beslut om att genomföra åtgärderna i figur 1 har fattats endast för ett fåtal av dem. Förändringar av åtgärdernas antal och omfattning kan därför komma att ske.



Figur 1. Karta över de åtgärder som ingår i kostnadsunderlaget för exploateringsersättning för fördelningsområdena Centrala Nacka och Sickla-Plania, indelat i lokala och övergripande åtgärder.

Överdäckningen av Värmdöleden, byggnationen av bussterminalen, upphöjningen av Saltsjöbanan, taxefinansierad utbyggnad av anläggningar för vatten och avlopp och utbyggnaden av tunnelbanan ingår inte i kostnadsunderlaget för exploateringsersättningen.

Exploatörer inom Centrala Nacka och Sickla-Plania ska erlägga både medfinansieringsersättning för tunnelbanan, enligt tidigare beslut av kommunstyrelsen, och exploateringsersättning enligt förslagen i denna tjänsteskrivelse.

I Centrala Nacka har den totala utbyggnadskostnaden uppskattats till cirka 2,3 miljarder kronor i kostnadsläge december 2016. Av detta utgör cirka 1,3 miljarder kronor kostnader för lokala åtgärder och drygt en miljard kronor kostnader för övergripande åtgärder.

I Sickla-Plania har den totala utbyggnadskostnaden uppskattats till cirka 640 miljoner kronor i kostnadsläge december 2016. Av detta utgör cirka 140 miljoner kronor kostnader för lokala åtgärder och cirka 500 miljoner kronor kostnader för övergripande åtgärder.

### **Föreslagna fördelningsgrunder**

Enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) ska de åtgärder som en exploitör erlägger exploateringsersättning för, vara nödvändiga för genomförandet av den detaljplan som ger exploatören nya byggrätter. Vidare ska en exploitörs åtagande att finansiera åtgärderna stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen. Kostnaderna inom ett fördelningsområde ska fördelas skäligt och rättvist mellan exploitörer som erhåller nya byggrätter i samband med att detaljplaner antas inom fördelningsområdet. Kommunen är i detta avseende att likställa med andra exploitörer och ska därför bära den del av utbyggnadskostnaderna som föranleds av de byggrätter som medges på kommunala fastigheter.

I de fall en exploitör vidtar och bekostar de lokala åtgärderna inom detaljplanen, såsom till exempel utbyggnad av lokalgator, ska denne enbart erlägga exploateringsersättning för övergripande åtgärder. I de fall exploitören inte vidtar och bekostar de lokala åtgärderna inom detaljplanen ska exploitören erlägga exploateringsersättning för både lokala och övergripande åtgärder. Huruvida exploitören ska vidta och bekosta lokala åtgärder eller inte fastställs i genomförandeavtal för respektive projekt.

I de fall en exploitörs byggrätter inte angränsar till några anläggningar vars utbyggnad klassats som lokala åtgärder, utan enbart till anläggningar vars utbyggnad klassats som övergripande åtgärder, ska exploitören ändå erlägga exploateringsersättning för lokala åtgärder. Anledningen till detta är att exploitören då bedöms ha en större nytta av de övergripande åtgärderna. Till exempel bedöms en exploitör som får byggrätter som enbart angränsar till en genomfartsgata (övergripande åtgärd) ha större nytta av genomfartsgatan än en annan exploitör i samma fördelningsområde som får byggrätter som enbart angränsar till en lokalgata (lokal åtgärd) och som endast nyttjar genomfartsgatan som just en genomfartsgata. Exploatörer ska alltid erlägga exploateringsersättning för övergripande åtgärder.

I centrala Nacka har utbyggnadskostnaderna fördelats på cirka 1 200 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och i Sickla-Plania har utbyggnadskostnaderna fördelats på cirka 530 000

kvadratmeter BTA. Delar av dessa byggrätter ingår i projekt där avtal som slutgiltigt reglerar exploateringsersättning redan ingåtts. I dessa fall ska exploateren erlägga exploateringsersättning enligt ingångna avtal och inte enligt denna tjänsteskrivelse.

### **Nivåer på exploateringsersättning**

Förslaget är att exploateren ska erlägga exploateringsersättning enligt tabell 1 för alla nytilkomna byggrätter som medges i detaljplan som antas inom något av fördelningsområdena Centrala Nacka eller Sickla-Plania. Ersättningen ska baseras på antalet kvadratmeter BTA och ska vara densamma oavsett markanvändning, det vill säga oavsett vad som ska byggas. Beloppen i de enskilda fallen fastställs i samband med tecknande av exploateringsavtal.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar exploateringsersättning.

*Tabell 1 – Exploateringsersättning från exploaterer i Centrala Nacka och Sickla-Plania*

	Exploateringsersättning (kr/kvm BTA)		
	Lokala åtgärder	Övergripande åtgärder	Totalt
Centrala Nacka	1 100	900	2 000
Sickla-Plania	450	950	1 400

### **Förslag om hur ersättningen ska erläggas**

Exploateringsersättningen föreslås indexjusteras med Entreprenadindex enligt bilaga 1. Indexjusteringen i bilaga 1 är särskilt anpassad för att följa den kostnadsutveckling som kommer att påverka de åtgärder som ska finansieras genom exploateringsersättning.

Exploateren ska normalt erlägga en preliminär exploateringsersättning till kommunen senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med den nya detaljplanen har genomförts ska en slutlig beräkning av exploateringsersättningen ske. Slutlig exploateringsersättning ska beräknas utifrån den högsta antal kvadratmeter BTA som exploater i samband med bygglovsprövning givits tillståelse att tillskapa inom detaljplanen. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsersättningen preliminärt och slutligt beräknats till ska utbetalas om det inte är uppenbart att byggrätten i bygglovsansökan understiger byggrätten som medges i detaljplanen.

Den slutliga exploateringsersättningen ska, oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till den nya detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Enligt den självkostnadsprincip som normalt gäller för all kommunal verksamhet, får kommunen inte ta ut en högre avgift än vad som behövs för att täcka aktuell kostnad. Mot

denna bakgrund ska den del av erhållen exploateringsersättning som överstiger kommunens utbyggnadskostnad inom ett fördelningsområde, återbetalas till exploaterörerna inom samma fördelningsområde. Sådan återbetalning sker efter beslut av kommunstyrelsen.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär att kommunens intäkter från exploateringsersättning i fördelningsområdena Centrala Nacka och Sickla-Plania uppskattas bli cirka 1,6 miljarder kronor, förutsatt att alla prognosiserade byggrätter tillskapas inom fördelningsområdena. Skulle förutsättningarna gällande prognosiserade byggrätter och utbyggnadskostnader ändras kan nivåerna på exploateringsersättningen komma att behöva justeras.

Den uppskattade intäkten bedöms täcka drygt hälften av kommunens utbyggnadskostnader för Centrala Nacka och Sickla-Plania. Resterande del av utbyggnadskostnaderna ska täckas genom intäkter från markförsäljningar då ungefär hälften av samtliga byggrätter inom områdena ligger på kommunala fastigheter. Således bedöms förslaget till beslut skapa förutsättningar för kommunen att dels fördela ut kommunens kommande utbyggnadskostnader på ett skäligt och rätvist sätt, dels balansera dem.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut innebär inte några konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

Bilaga 1 - Entreprenadindex

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Christina Gerremo  
Tf. exploateringschef  
Exploateringenheten Nacka stad

Gustaf Davidsson  
Projektledare  
Exploateringenheten Nacka

## Bilaga I – Indexjustering

Vid beräkning av indexjustering av exploateringsersättning ska genomsnittet av de index som står angivna i tabell 1 tillämpas. Samtliga index i tabell 1 är tagna från Entreprenadindex med basår 2011.

*Tabell 1. Indexserier från Entreprenadindex (basår 2011) som ska tillämpas vid indexjustering av exploateringsersättning.*

211 Jord- och bergterrassering m.m.	242 Asfaltbeläggningar, gator	311 Jordarbeten
221 Betong-, plast-, och stålörledningar m.m.	243 Tankbeläggningar	321 Läggning av segjärnsrör
231 Överbyggnad m.m.	244 Asfaltmassor	322 Läggning av PVC-rör
232 Trafikbelysnings- och trafiksalsanläggningar	245 Fräsning	323 Läggning av betongrör
233 Väg- och broräckesarbeten	246 Vägmarkering	324 Läggning av högtrycksrör
234 Vajerräckesarbeten	251 Broarbeten, betong	331 Läggning av preisolerade ledningar exkl. material
241 Asfaltbeläggningar, vägar	252 Broarbeten, stål	511 Projektering

Kostnadsregleringsbeloppet (indexjusteringen) ska beräknas enligt formeln

$$K = E * \frac{i_e - i_b}{i_b}$$

där

$K$  = kostnadsregleringsbelopp (indexjustering) i kr

$E$  = exploateringsersättning beslutad av kommunstyrelsen i kr

$i_e$  = medelindextal för månad då ersättning erläggs

$i_b$  = medelindextal för basmånad (dec 2016) = 107,3

Kommunstyrelsen

## **Ny dagvattenstrategi och upphörande av dagvattenpolicy**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar ny dagvattenstrategi som därmed ersätter nuvarande dagvattenstrategi samt att nuvarande dagvattenpolicy upphävs.

### **Sammanfattning**

Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö och ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar. Behovet av en ny strategi har uppstått då högre krav ställs idag än tidigare på dagvattenhanteringen för den kommunala verksamheten. En tätare bebyggelse tillsammans med ett förändrat klimat kan väntas avleda mer dagvatten som eventuellt är mer förorenat. Ett förslag på en ny dagvattenstrategi har tagits fram och som sammanfattar kommunens dagvattenarbete i fem strategiska inriktningar.

I samband med antagandet av ny strategi föreslås att den utdaterade dagvattenpolicyn upphävs. Nacka vatten och avfall AB, natur- och trafiknämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tillstyrk förslaget till ny dagvattenstrategi och att dagvattenpolicyn upphävs.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Med dagvatten avses tillfälligt förekommande avrinnande vatten med ursprung från nederbörd samt tillfälligt framträngande grundvatten. I Nacka leds dagvattnet till sjöar och kustvatten (ytvatten) eller grundvatten via ledningar, diken eller ytligt på marken. Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten.

Tekniska nämnden antog den 19 februari 2008 Nacka kommuns nuvarande dagvattenstrategi. I samband med det gavs den då nybildade dagvattengruppen i uppdrag att ta fram en kortfattad dagvattenpolicy som antogs av kommunstyrelsen den 3 maj 2010, KFKS 2009/234-041. I dagvattengruppen deltar representanter från samtliga enheter som berör av dagvattenfrågor i det dagliga arbetet med bland annat planering, utbyggnad och tillsyn.

Behovet av att uppdatera dagvattenstrategin uppstod då dagvattenfrågan fått en allt större påverkan på det kommunala plan- och miljöarbetet. Ett annat motiv till att uppdatera dagvattenstrategin är att den nuvarande är alltför omfattande och mer liknar en dagvattenhandbok än ett rent strategidokument samtidigt som vissa delar av den nuvarande strategin har blivit inaktuell varför kommunens målsättning behöver förtydligas i ett nytt styrdokument. Med den föreslagna strategin blir även den mer lättlästa dagvattenpolicyn överflödig och därmed bör även den ersättas av den föreslagna strategin.

EU's ramdirektiv för vatten (2000/60/EG), kallat Vattendirektivet, antogs 2000 och syftar till att skydda och förbättra EU:s alla vatten. För att vattendirektivet ska kunna följas behöver miljöarbetet intensifieras. Det ska ske genom att de av vattenmyndigheten klassade vattenforekomsterna ska visa en klar förbättring av vattenkvaliteten till år 2021.

Vattenforekomsterna ska sedan uppnå god status år 2027 i enlighet med miljökvalitetsnormernas klassificering. I nuläget är enbart 2 av 15 ytvattenforekomster i och omkring Nacka klassificerade som god status med avseende på ekologisk status och 10 av 15 med avseende på kemisk status. Dagvattnet har en stor påverkan på både den ekologiska och kemiska statusen i sjöar och hav och det krävs åtgärdsplaner för samtliga av kommunens vattenforekomster för att statusen ska förbättras.

Denna dagvattenstrategi är i linje med de kommunövergripande målen så som ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” (- genom rent vatten, frisk luft, ett rikt växt- och djurliv, en god bebyggd miljö, låg klimatpåverkan och en giftfri miljö) samt Nackas lokala miljömål (Rent vatten, God bebyggd miljö).

För att klara dessa mål behöver dagvatten i större utsträckning hanteras på markytan och där använda nya och mer klimatanpassade lösningar. Då kan större regn avledas och fördröjas på ett säkrare sätt samtidigt som dagvattnet renas innan det når recipienten. Dagvattnet kan då även användas som en resurs, något som kan användas i gestaltningen samt att växtbeklädda infiltrationsanläggningar kan bidra till ekosystemtjänster och en ökad biologisk mångfald. Dagvatten ovan mark måste dock hanteras i samverkan och är en fråga för samhällsplaneringen i stort och det krävs att frågan får ta plats tidigt i planeringen för att nödvändiga ytor ska kunna reserveras.

## **Utvecklingen av strategin**

Deltagare i strategiarbetet kom från dåvarande VA-enheten, dåvarande vägenheten, dåvarande trafikenheten, dåvarande parkenheten, dåvarande enheten för teknisk drift och underhåll, bygglovenheten, miljöenheten, planenheten och exploateringsenheten. En målbild formulerades initialt efter en intervjurunda bland deltagarna. Målbilden omformulerades sedan till fem strategiska inrikningar:

1. Kommunen arbetar aktivt för att nå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten
2. Kommunen har en fullgod funktion i dagvattensystemen i hela kommunen
3. Kommunen är ett enat team som ser till att det i bebyggelseplaneringen skapas förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning
4. Kommunen skapar funktionella, innovativa, gestaltade dagvattenlösningar, som får ta plats i det allmänna rummet
5. Kommunen verkar för att byggherrar, fastighetsägare och verksamhetsutövare hanterar sitt dagvatten på ett hållbart sätt

Dessa inrikningar konkretiseras sedan i ett antal punkter som vidare behöver förankras i organisationen. Jämfört med nuvarande strategin ligger ett större fokus på att hantera dagvatten med hjälp av ytliga lösningar i den nu föreslagna. Den lägger vikt vid att planering för dagvatten sker i tidiga skeden i stadsbyggnadsprocessen, lyfter fram vikten av ett nära samarbete mellan olika roller inom kommunen och att tydliga krav ställs på externa aktörer.

## **Fortsatt arbete**

Dagvattenstrategin ska underlätta samordning och ledning av det strategiska arbetet vidare tillsammans med deltagarna i den sen tidigare etablerade Dagvattengruppen för att komma framåt i det kommunövergripande samarbetet. Till att börja med behöver strategin förankras hos alla inblandade enheter. Delar har redan presenterats i samband med olika dagvattenevent under hösten. Vidare kommer det bland annat att ske genom att styrdokument och annan aktuell information kring dagvatten samlas på en dagvattenportal på Nacka.se.

För att utveckla samarbetet inom kommunen behöver ansvarsområden tydliggöras. För det görs en översyn av processen för dagvattenplaneringen i olika kommunderlar. För de olika ansvarsområdena sätts målvärden upp kopplade till de strategiska inrikningarna för att kunna följas upp i tertial- och årsbokslut.

Vidare revideras tidigare framtagna anvisningar och principlösningar fram för hur dagvatten bör hanteras inom kommunen. Dokumentet använd som underlag i planeringen vid nybyggnad och ligger till grund för vilka krav som ställs i exploaterings- och markanvisningsavtal gällande dagvattenhantering. Dokumentet läggs till Teknisk handbok men ska även presenteras väl tillgängligt under en dagvattenportal på hemsidan tillsammans

med all övrig information som rör dagvatten. Detta för att göra informationen lätt tillgänglig för interna och externa aktörer.

Ett arbete med att ta fram åtgärdsplaner för samtliga vattenförekomster i Nacka har också påbörjats. Inom arbetet med åtgärdsplanerna ingår även att kartlägga åtgärder även i den befintliga miljön för att minska översvämningsrisken och föroreningsbelastningen. Med tydliga åtgärdsplaner kan troligen planarbetet underlättas för de fall där detaljplaner svårt att uppnå icke-försämringskravet gällande föroreningar inom planområdet.

### **Nämndernas remissvar**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott remitterade vid sammanträde 24 oktober 2017 föreslagen dagvattenstrategi till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden för yttrande senast den 31 januari 2018. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog då även till stadsledningskontoret att sammanställa nämndernas yttranden och att i sitt förslag till beslut väga in de aspekter som ingår i stadsutvecklingsutskottets ansvar.

Natur- och trafiknämnden tillstyrker ett antagande av förslaget till ny dagvattenstrategi som ersätter nuvarande dagvattenstrategi och dagvattenpolicy. Även Miljö- och stadsbyggnadsnämnden yttrar sig positivt över förslaget till ny dagvattenstrategi som bedöms vara väl genomarbetad och förankrad i samtliga påverkade processer. Nämnden instämmer även i de fem strategiska inriktningarna som anses ligga i linje med nämndens mål om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” samt det lokala miljömålet ”rent vatten”.

### **Nacka vatten och avfall AB:s synpunkter**

Nacka vatten och avfall AB har, vid styrelsemöte 27 september 2017, tillstyrkt ett beslut om ny dagvattenstrategi.

### **Ekonomiska konsekvenser**

En mer hållbar dagvattenhantering är mer kostsam att planera och bygga ut och underhålla vilket kommer att kräva ökade resurser för ändamålet. Samtidigt kan en utbyggnad av mer ”gröna” lösningar bidra till att skapa värdefulla kvaliteter i det offentliga rummet som ger mervärde för andra aspekter än enbart som dagvattenhantering såsom träd som tar emot dagvatten i växtbäddarna. Dessa mervärden är svåra att kvantifiera ekonomiskt och är beroende av var och hur de genomförs. Exempel på sådana mervärden kan vara olika ekosystemtjänster som klimatreglering och den estetiska upplevelsen samt en biologisk mångfald i den bebyggda staden. Detta kan i förlängningen bidra till mer välmående medborgare och därmed ge positiva ekonomiska konsekvenser.

Risken med att inte göra den långsiktiga förbättringen av miljön som lagstiftningen kräver är att kommunen kan föreläggas med viten. Samtidigt kan det bli svårare att planera för ny bebyggelse om lagkraven inte efterlevs. Stadsbyggnadsprojekten kan då fördröjas och

innehållet påverkas så att målen för utbyggnaden inte nås. Vid framtida eventuella översvämnningar kan även kommunen komma att ställa till svar för de skador som kan uppstå på främst byggnader.

## **Konsekvenser för barn**

Barn kommer att påverkas positivt av detta förslag i det hänseende att det bidrar till att en grön infrastruktur byggs in i staden och att kommunen får en hållbarare dagvattenhantering. Det kommer att leda till en godare och mer trivsam livsmiljö samt en minskad föroreningsbelastning på våra sjöar och hav. Vilket ger förutsättningar för framtida generationer att leva och må bra i staden.

## **Bilagor**

- |          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Bilaga 1 | Dagvattenstrategi                  |
| Bilaga 2 | Dagvattenpolicy KFKS 2009/234-04   |
| Bilaga 3 | Dagvattenstrategi jan 2008         |
| Bilaga 4 | NVOA Protokoll styrelsemöte 3 2017 |
| Bilaga 5 | NTN remissvar 180130               |
| Bilaga 6 | MSN remissvar 180131               |
| Bilaga 7 | MSN protokollsanteckning 180131    |

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Jonas Wenström  
Dagvattenstrateg  
Nacka vatten och avfall AB

# DAGVATTENSTRATEGI

## för en hållbar och klimatanpassad dagvattenhantering

### Dokumentets syfte

Dagvattenstrategin ska tydliggöra kommunens och VA-huvudmannens gemensamma vägval för att stödja utvecklingen av en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning. Strategin anger de långsiktig prioriteringarna för hela kommunen. Strategin ska skapa förutsättningar för att motverka översvämningsrisker och för att kommunens vattenförekomster ska nå miljökvalitetsnormerna enligt vattendirektivet samt kommunens lokala miljömål om rent vatten.

### Dokumentet gäller för

samtliga aktiviteter under kommunens inverkan som berör dagvattenhantering, god vattenstatus och översvämningsskydd. Dagvattenstrategin riktar sig främst till ansvariga nämnder och tjänstemän inom kommunen, kommuninvånare, exploater, verksamhetsutövare och väghållare.

Med dagvatten avses tillfälligt förekommande avrinnande vatten med ursprung från nederbörd samt tillfälligt framträgande grundvatten. I Nacka leds dagvattnet till sjöar och kustvatten (ytvatten) eller grundvatten via ledningar, diken eller ytligt på marken. Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten.

*Visionen om öppenhet och mångfald* innebär att kommunen arbetar med en variation av olika dagvattenåtgärder. Till dessa hör både konventionella och mer innovativa blågröna lösningar, där dagvattnet används som en resurs i växtbäddar eller för gestaltningen av parker och torg.

Utifrån kommunens *grundläggande värdering* om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga - och deras förmåga att ta ansvar så ska kommunen genom att ställa konkreta krav och informera om goda exempel för att vägleda fastighetsägare och exploater i hur en hållbar dagvattenhantering kan utföras.

*Ambitionen att vara bäst på att vara kommun* betyder att kommunen genom god samverkan uppnår god status i dess vattenförekomster samt en översvämningsäker bebyggelse.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
kflks	2016-0	Kommunstyrelsen	Natur- och trafiknämnden	Natur- och trafikdirektören

Dagvattenarbetet ska i varje del präglas av *de fyra styrprinciperna* om

1. *särskiljande av finansiering och produktion*, genom att kommunfullmäktige och nämnder beviljar medel till de projekt som behövs för att nå målen och interna och externa leverantörer utför dessa i konkurrens.
2. *konkurrens genom kundval eller upphandling*, ska ske genom upphandling då det gäller tjänster som i slutändan riktar sig till alla medborgare.
3. *konkurrensneutralitet*, ska råda i förhållande till anbudsgivare och leverantörer.
4. *delegerat ansvar och befogenheter*, läggs på lägsta effektiva nivå genom ett förtydligat ansvarsförhållande mellan de inblandade enheterna gällande planeringen, genomförandet samt skötseln av dagvattenhanteringen.

Utmanningar i form av en snabbt växande bebyggelsemiljö och klimatförändringar tillsammans med förväntningar på höga naturvärden och vatten av god kvalitet ställer krav på hur dagvattnet hanteras. Genom ett gott samarbete inom kommunen så uppfylls *de fyra övergripande målen* genom dagvattenhanteringen. *Bästa utveckling för alla* genom en dagvattenhantering som gör att miljön i kommunens vattenförekomster förbättras samtidigt skapas då även mer *attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*. En attraktiv livsmiljö skapas även med vackra gestaltade dagvattenlösningar och bidrar i sin tur med att kommunen kan fortsätta en *stark och balanserad tilväxt* då nya medborgare tilltalas av den. *Maximal nytta för skattepengar* uppnås genom att värna om Nackas vatten som är en av kommunens resurser som medborgarna skattar högst och även genom att kostsamma översvämnningar förebyggs. Kommunen ska sedan följa upp att verksamheten ger det resultat för medborgarna som kommunfullmäktige har beslutat om genom målen.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle och ansvaret delas av många inblandade aktörer. Helhetssyn, samarbete och ansvarstagande är därför framgångsfaktorer för att lyckas.

## Strategiska inriktningsar

Inom dagvattenhantering finns tre huvudsakliga utmaningar.

- Översvämningsar av bebyggd miljö i samband med normal nederbörd.
- Översvämningsar av bebyggd miljö i samband med extrem nederbörd.
- Förureningspåverkan på sjöar, kustvatten och grundvatten.

Fem strategiska inriktningsar definierar vad som är avgörande för att utifrån dessa utmaningar nå en hållbar dagvattenhantering i kommunen. Dessa inriktningsar stödjer arbetet med att utveckla Nacka stad och de lokala centrumen.

### **I. Kommunen arbetar aktivt för att nå god kemisk och ekologisk status i sjöar och kustvatten genom att:**

- ◆ Ta fram åtgärdssplaner för samtliga vattenförekomster i Nacka och därefter genomföra nödvändiga åtgärder i hela kommunen, så att en klar förbättring av vattenkvaliteten kan påvisas redan år 2021 och att miljökvalitetsnormerna nås år 2027.
  - I första hand vidta åtgärder vid källan så att dagvattnet inte förorenas, exempelvis genom lämpliga materialval vid exploatering (tak, fasader, vägräcken, lyktstolpar, etc.)
  - I andra hand rena dagvattnet lokalt genom småskaliga lösningar.
  - I tredje hand rena dagvatten från olika områden i gemensamma anläggningar där behov finns.
- ◆ Se till att nya eller förändrade dagvattenutsläpp till våra mottagande vatten ska innebära en förbättring av deras vattenkvalitet, genom reduktion av föroreningar i utsläppet eller genom kompensationsåtgärd på annan plats.

### **2. Kommunen har en fullgod funktion i dagvattensystemen i hela kommunen genom att:**

- ◆ I tidig planering reservera nödvändiga ytor för en hållbar dagvattenhantering på kvartersmark och på allmän plats.
- ◆ I tidig planering reservera nödvändiga ytor för en god tillgänglighet i drift- och skötselskedet samt ha en tydlig ansvarsfördelning i driftskedet.
- ◆ Det allmänna VA-ledningsnätet uppfyller minst branschstandard och anpassas till framtida klimatförändringar.
- ◆ Ha god kunskap om VA-anläggningars funktion och miljöpåverkan.
- ◆ Utföra kontroll av olika huvudmäns dagvattenanläggningar.
- ◆ Utföra skötsel av dagvattenanläggningar.
- ◆ Ha förståelse för att kommunen och VA-huvudmannen har ett delat ansvar för dagvattnet.
- ◆ Kontinuerligt arbeta för att ha ett uppdaterat verksamhetsområde.

**3. Kommunen är ett enat team som ser till att det i bebyggelseplaneringen skapas förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning genom att:**

- ◆ Förespråka skapande av blågröna lösningar framför konventionella underjordiska anläggningar.
- ◆ Höjdsätta mark, bebyggelse och övrig infrastruktur så att dagvatten kan avledas på markytan vid extremregn utan att medföra skada på fastighet och andra samhällsviktiga funktioner. (Med extremregn avses ett så intensivt nederbördstillfälle att det ordinarie ledningsnätet blir överbelastat.)
- ◆ Planera stadsmiljön för att tåla tillfällig översvämningsvatten vid extremregn.
- ◆ Planera för sekundära avrinningsvägar i befintliga områden som drabbas av översvämnningar.
- ◆ Arbeta samordnat och kontinuerligt förbättra intern och extern kommunikation.

**4. Kommunen skapar funktionella, innovativa, gestaltade dagvattenlösningar, som får ta plats i det allmänna rummet genom att:**

- ◆ Verka för att synliggöra dagvattnet i både små lokala och i större dagvattenanläggningar i parker och på torg och tillåta dessa ta plats.
- ◆ Styra mot dagvattenanläggningar som berikar bebyggelsemiljön, gynnar den biologiska mångfalden och skapar ekosystemtjänster.
- ◆ Informera och utbilda för att få engagerade och medvetna medborgare.
- ◆ Utföra dagvattenåtgärder för rening och fördräjning i befintlig miljö, som kommunen ansvarar för.
- ◆ Verka för att bevara befintliga diken och vattendrag öppna eller genom att ersätta deras funktion.

**5. Kommunen verkar för att byggherrar, fastighetsägare och verksamhetsutövare hanterar sitt dagvatten på ett hållbart sätt genom att:**

- ◆ Ställa konkreta krav och förtida ansvar i markanvisningar, exploateringsavtal, ramavtal och planbestämmelser. Fastighetsägare ska informeras om sitt ansvar i bygglovsskedet.
  - I första hand ställs krav på att dagvattnet ska infiltreras lokalt (om marken inte är förurenad) före avledning eller anslutning till allmän VA-anläggning.
  - I andra hand ställs krav på att dagvattnet ska födröjas och renas lokalt oavsett om det är på kvartersmark eller allmän mark.
- ◆ Reducera andelen hårdgjorda ytor genom tillämpning av gröna värden enligt programmet för markanvändning och anvisningar för dagvattenhantering.

## **Uppföljning och aktualisering**

Uppföljning av att strategin bidrar till resultat i enlighet med denna strategi, det sker i tertial- och årsbokslut. Strategin ska ses över och aktualitetsprövas i samband med prövning av översiktsplan.

# DAGVATTENPOLICY

---

Antagen av Kommunstyrelsen 2010-05-03, § 94

## DAGVATTENPOLICY

Inom Nacka kommun arbetar vi för att dagvattnet skall omhändertas miljövänligt och kostnadseffektivt. En förutsättning för detta är att vi redan från planeringsstadiet identifierar de möjligheter som finns för området och nyttjar det på ett positivt sätt. Genom råd och anvisningar till byggherrar, konsulter, föreningar m.fl. skall kommunen verka för att dagvattenhanteringen ska ske tryggt och säkert.

Nacka kommuns Dagvattenstrategi 2008 ligger till grund för dagvattenpolicyn.

### Dagvattenpolicy

Dagvatten ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt.

- Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten.
- För att minska dagvattnets miljöbelastning ska byggnadsmaterial väljas som medför minsta möjliga miljöbelastning. Om föroreningar ändå uppstår ska dessa omhändertas vid källan.
- Behovet av dagvattenrening skall avgöras utifrån föroringarnas mängd och karaktär, förutsättningarna i varje område och utifrån recipientens känslighet.
- Verksamhetsområde för dagvatten ska prövas i samband med detaljplaneläggning.
- Nya byggnader och anläggningar ska utföras och placeras så att de inte medför olägenheter för den egna fastigheten eller omgivningen.
- Nackas sjöar, som påverkar eller påverkas av bebyggelse eller andra anläggningar, ska ha fastlagda regleringsnivåer.
- All fysisk planering som kan påverka dagvatten ska ske långsiktigt och beakta förväntade klimatförändringar.
- Nacka kommun ska ständigt öka sin kunskap avseende dagvattenföroreningar, dagvattenhantering och recipenter.

## **Öppenhet och mångfald**

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



# Dagvattenstrategi för Nacka kommun

Januari 2008

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord och läsanvisning .....	2
1.Inledning.....	3
1.1 Bakgrund och syfte.....	3
1.2 Definition av dagvatten och övergripande principer.....	4
1.3 Miljömål .....	4
1.4 Lagstiftning .....	6
2. Dagvattenkvalitet och recipenter.....	9
2.1 Källor till förorening av dagvattnet.....	9
2.2 Dagvattenklassificering.....	10
2.3 Recipientklassificering .....	11
2.4 Reningskrav.....	13
3. Dagvattenkvalitet - Åtgärder .....	14
3.1 Angrip källorna .....	14
3.2 Lokalt omhändertagande av dagvatten.....	15
3.3 Drift och underhåll av gator och parker .....	16
3.4 Rening av dagvatten .....	16
3.5 Snöhantering.....	17
3.6 Spolvatten.....	17
3.7 Borrsvallen.....	17
4. Dagvattenflöden och översvämningsrisker .....	19
4.1 Allmänt.....	19
4.2 Klimat och översvämnningar .....	19
4.3 Avrinningsområden .....	20
4.4 Miljödomar / Sjöar .....	20
4.5 Torrläggningsföretag .....	20
4.6 Dränvatten .....	20
4.7 Vattenomsättning i sjöar.....	20
4.8 Kända problem .....	20
5. Dagvattenflöden - åtgärder.....	22
5.1 Riktslinjer för beräkning .....	22
5.2 Översvämningsområden .....	22
5.3 Magasin och fördräjning .....	22
5.4 Dräneringsvatten .....	23
5.5 Miljödomar, nyprövning .....	23
6. Ansvarsfördelning .....	24
6.1 Kommunalt ansvar .....	24
6.2 Övrigt ansvar .....	27
7. Dagvattentaxa - Förarbeten till den nya Vattentjänstlagen .....	30
7.1 Avgiftsskyldighet .....	30
7.2 Övergripande principer .....	31
8. Genomförande och förslag till fortsatt arbete .....	32
8.1 Information och utbildning.....	32
8.2 Fortsatt arbete .....	32

## Bilagor

1. **Nackas sjöar**
2. **Avledning och reningskrav för dagvatten**
3. **Recipientklassificering**
4. **Begreppsförklaring**

## Förord och läsanvisning

### Värna Nackas vatten!

Vatten behövs för allt liv och måste skyddas från föroreningar. Nackas vattendrag, sjöar och kustvatten belastas av miljöskadliga ämnen och näringssämnen som bland annat kommer med tillrinnande dagvatten. Dagvatten kallas allmänt det vatten som utgörs av nederbörs-, regn- och smältvatten. Dagvatten från t.ex. gator och vägar, parkeringsytor, industritor samt vissa tak och fasader innehåller ofta större mängder av föroreningar såsom tungmetaller, korrosions- och förslitningsprodukter från fordon, beläggningssmaterial, olja m.m. Släckvatten från bränder och trafikolyckor kan ge stora tillfälliga utsläpp av föroreningar i dagvattnet.

Många kommuninvånare engagerar sig i hur vattenområdena i deras närhet mår. Målsättning med dagvattenstrategin är att den ska utgöra ett underlag för en långsiktigt hållbar utveckling för dagvattenhanteringen, så att grönområdagens, sjöar och kustområdens värden kan bibehållas och utvecklas. Vi skall komma tillräffa med befintliga problem och samtidigt planera så att inte nya problem tillkommer, när Nacka utvecklas.

I Nacka förväntar man sig att kunna använda sjöar och kustvatten, för bad, fiske, båtsport eller vintersport.

Dagvattenstrategin är i huvudsak en sammanställning av dagens kunskaps- och rättsläge samtidigt som den innehåller rekommendationer inför det fortsatta arbetet med dagvattenfrågorna. Avsikten är att dokumentet skall vara levande och revideras och kompletteras efter behov och kunskapsutveckling.

Strategin kan även användas som underlag för en framtida kommunal ”Dagvattenpolicy” samt till ett informationsmaterial som riktar sig framförallt till allmänheten. Ett lämpligt tillfälle att utforma dessa dokument, skulle kunna vara efter det att ”Dagvattenstrategin” varit ute på remiss.



Nacka ström, ett vattendrag med stor betydelse såväl historiskt som idag Foto: Bertil Nordahl

## 1. Inledning

### 1.1 Bakgrund och syfte

Vattenfrågorna uppmärksammades alltmer, inte minst genom EU:s vattendirektiv. För att tillmötesgå nationella, regionala och lokala miljömål samt lagstiftning måste dagvattenhanteringen tidigt komma in som ett naturligt steg i planprocessen och även fungera i bygg- och förvaltningsskedet.

Utbyggnad av nya bebyggelseområden samt förtätning av befintliga områden gör att mängden hårdjorda ytor ökar. Detta innebär att en större del av nederbördsmängden avrinner på mark i stället för att infiltreras. Från bebyggelseområden avleds den största mängden dagvatten direkt till en mottagande recipient. Dagvatten är en betydande källa till föroreningar av sjöar och vattendrag. Den ökade mängden dagvatten ökar risken för överbelastning av dagvattensystemen och därmed risken för översvämnningar.

Tekniska nämnden beslöt den 17 mars 2005 att en dagvattenpolicy skulle utarbetas. Bakgrunden till utredningsuppdraget var att vi inom kommunen har ett antal problem med att ta hand om dagvatten. Sedan 1980-talet har tillämpats principen om lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta har i allt väsentligt fungerat bra men det finns flera undantag där fastighetsägare som förutsatts ta hand om sitt dagvatten lokalt inte lyckats med detta. Istället har dagvattnet förorsakat problem för grannfastigheter eller för väghållaren. I andra fall har problem uppstått i äldre områden där gamla dagvattenledningar inte klarar uppgiften att ta hand om en ökad mängd vatten. Ytterligare situationer är där otäta avloppsledningar tjänstgjort som dräneringsledningar för dagvattnet men när dessa ledningar sedan tätts i samband med renoveringsinsatser har dagvattnet förorsakat problem i form av t ex översvämnningar på fastigheten.

VA-huvudmannen inom en allmän VA-anläggnings verksamhetsområde har en skyldighet att ta hand om dagvatten enligt VA-tjänstlagen 13§. Detta ansvar delas till viss del av fastighetsägare, väghållare med flera.

De oklarheter som föreligger beträffande tolkningen av krav och ansvar leder till diskussioner och utredningar i ett flertal fall. Enskilda fastighetsägare och företag skall enkelt och klart kunna utläsa sina skyldigheter och ansvar liksom man klart ska se vad som åvilar andra såsom VA-verket eller kommunen som väghållare. Därför beslöt nämnden att utarbeta en dagvattenpolicy. Avsikten var att underlätta utredning, planering samt framtida drift och underhåll inom kommunen.

Enligt Tekniska nämnden bör ansvarsfördelningen dagvatten fastighet/dagvatten gata fastställas i en policy. Krav och normer för rening av dagvatten (kvalitet, utförande, ansvar för investeringar och drift) bör också framgå. Dessutom bör lämpliga åtgärder för att hantera dagvatten kunna anges. Policyn bör också ha koppling till vattendirektivet och de nationella miljömålen inom området.

En arbetsgrupp har utarbetat en för kommunen gemensam strategi för dagvattenhanteringen i Nacka samt ansvarsfördelningen mellan kommunens olika enheter. Arbetsgruppen har enats om att målet med arbetet ska vara att dagvattnet ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att säkerhet, hälsa och ekonomiska intressen inte hotas.

Ett utredningsarbete som innebär inventering och upprättande av åtgärdsförslag för att komma till rätta med återkommande översvämnningar i det befintliga dagvattensystemet, inom framförallt Hästhagen, Nysätra samt Lillängen, kommer att utföras vid sidan av detta arbete.

Ett förslag till dagvattentaxa kommer senare att utarbetas efter nya riktlinjer från Svenskt Vatten.

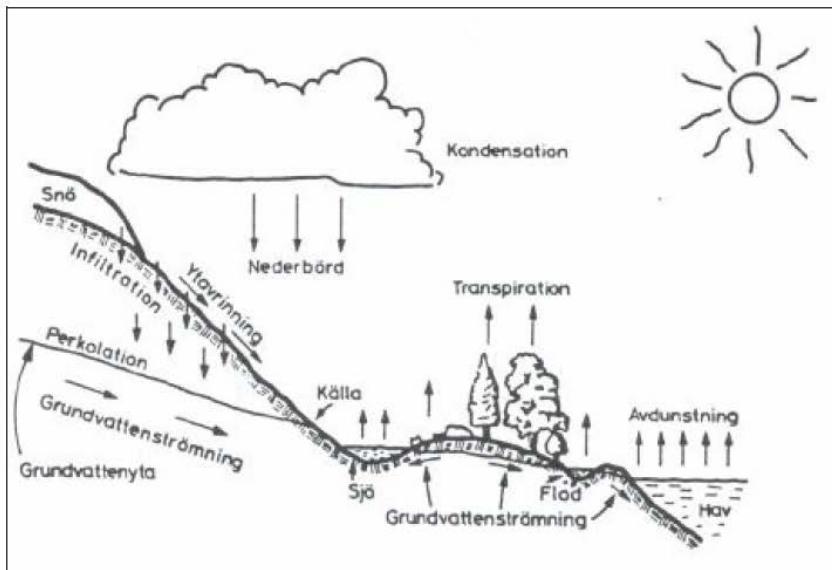
## 1.2 Definition av dagvatten och övergripande principer

### Definition

**Dagvatten:** Tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, t ex regnvatten, smålvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC).

**Dränvatten:** Vatten som avleds genom dränering. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC). Vatten som avleds genom dränering dvs. marken avvattnas och vatnet leds undan i rörledningar, dike eller dräneringsskikt. (VATTEN OCH AVLOPP Råd och anvisningar till fastighetsägare, Nacka kommuns informationsskrift)

Dagvattenstrategin omfattar allt ytavrinnande vatten, dvs. dagvatten, i kommunen. Tyngdpunkten i strategin läggs vid bebyggd mark där de största problemen finns.



Figur, Hydrologiska cykeln (Kompendium va-ledningsteknik, CTH 1995)

Figur ovan visar den hydrologiska cykeln. Cykeln drivs av solenergi. Vattenånga avdunstar från havet och drivs med vindar in över landområden. Där kondenserar vattenågan som nederbörd. Nederbördens avdunstar, tas upp av vegetation, avrinner på ytan (dagvatten) eller infiltreras till grundvattnet. Grundvattenavrinningen och ytvattenavrinningen återgår så småningom till havet via bäckar och floder.

## 1.3 Miljömål

### Sveriges övergripande miljömål

Sverige har nu sexton nationella *miljökvalitetsmål* som ska leda oss in i framtiden. Miljökvalitetsmålen har vuxit fram genom ett samarbete mellan förtroendevalda, myndigheter, näringsliv och miljöorganisationer. Sveriges riksdag har antagit dem i enighet.

Målen är en kompass för allt miljöarbete, på alla nivåer, i Sverige och i Sveriges arbete i EU och internationellt. År 2020 ska man vara på god väg mot en hållbar utveckling. Många av miljömålen har en stark koppling till hur dagvatten hanteras.

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning

- Skyddande ozonskikt
- **Ingen övergödning**
- **Levande sjöar och vattendrag**
- **Hav i balans samt levande kust och skärgård**
- **Myllrande våtmarker**
- Storslagen fjällmiljö
- **Ett rikt växt- och djurliv**
- **Giftfri miljö**
- Säker strålmiljö
- **Grundvatten av god kvalitet**
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- **God bebyggd miljö**

Dagvattenstrategin bidrar i första hand till att uppnå miljömålen: ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag samt god bebyggd miljö. Den kan också påverka miljömålen: hav i balans, levande kust och skärgård, ett rikt växt och djurliv, giftfri miljö, grundvatten av god kvalitet samt myllrande våtmarker.

## **Regionala miljömål**

Det Regionala miljöhandlingsprogrammet för Stockholms län har tillkommit på initiativ av de tre regionala parterna: Länsstyrelsen i Stockholms län (Lst), Regionplane- och trafikkontoret (RTK) vid Stockholms läns landsting samt Kommunförbundet Stockholms län (KSL). Handlingsprogrammet lyfter fram åtgärder som bedömts vara angelägna och möjliga att genomföra.

Det Regionala miljöhandlingsprogrammet ska ligga till grund för åtgärder som kan medverka till att driva utvecklingen i länet i riktning mot en bättre miljö och att öka samarbetet mellan länets aktörer. Programmet har två fokusområden inom vilka åtgärder har bedömts vara både viktiga och möjliga att genomföra:

Inom fokusområdet *Vatten och avlopp* finns 33 åtgärder fördelade på delområdena dagvattenhantering, omvandlingsområden och enskilt vatten och avlopp, renare avlopp samt yt- och grundvatenskydd. Inom fokusområdet *Resor och transporter* finns 13 åtgärder.

Av de 33 åtgärdspunkterna under avsnittet Vatten och Avlopp är det 7 punkter som nära berör dagvattenhantering där kommunerna har huvudansvar för utförandet:

- A1 Verka för att diffusa källor till föroreningar i dagvatten åtgärdas.
- A2 Kartlägg naturliga och tekniska avrinningsområden med dess markanvändning.
- A3 Klassificera recipenter efter deras känslighet för dagvattenpåverkan och upprätta riktlinjer för dagvattenutsläpp från olika markanvändningar
- A4 Initiera utvärdering av olika reningstekniker och anläggningar för dagvattenrenening.
- A8 Klargör vem som har juridiskt och ekonomiskt ansvar för dagvattenutsläpp och anläggningar.
- A9 Planera för omhändertagande av snö och anläggande av snödeponier.

## **Nacka kommuns rekommendation i översiktsplan 2002**

Följande sjöar har ett stort socialt värde som kan äventyras på grund av att sjön även nyttjas för konkurrerande ändamål:

Bagarsjön, Bastusjön, Insjön, Järlasjön, Karbosjön, Kvarnsjön, Kocktorpssjön-Kvarndammen, Långsjön, Myrsjön, Sarvträsk, Sågsjön, Söderbysjön-Dammtorpsjön, Ulvsjön och Ältasjön.

För dessa sjöar är det speciellt viktigt att följa upp utvecklingen inom sjöns tillrinningsområde. Ytterligare belastning av näringssämnen eller andra miljöskadliga ämnen kan innebära stora förändringar för sjöarnas vattenkvalitet och förutsättning för naturligt förekommande arter av växter och djur. Målsättningen för dessa sjöar är att öka deras rekreativa värde.

Tillförseln av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområdena ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras. Dagvatten från hårt trafikerade vägar ska omhändertas och renas innan det förs vidare. Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

## **1.4 Lagstiftning**

### **Vattendirektivet**

Ett samlande EG-direktiv för vatten antogs i december 2000. Syftet med ramdirektivet för vatten (ofta bara kallat "vattendirektivet") är att göra arbetet för att skydda Europas vatten mer entydigt och kraftfullt. Ramdirektivet innebär förändringar jämfört med hur vi i Sverige tidigare arbetat med vattenfrågorna.

En viktig förändring är att arbetet nu ska läggas upp efter avrinningsområden, naturens egna gränser för vattnets flöde. Sverige är därför, sedan 2004, indelat i fem vattendistrikts, som utgör den geografiska och hydrologiska grunden för förvaltningen av vatten. Nackas avrinningsområdena ligger inom Norra Östersjöns vattendistrikt som har sin vattenmyndighet i Västerås.

En annan förändring är legalt bindande miljökvalitetsnormer – med hjälp av dem ska alla vatten uppnå ”god status”. För att nå dit tar man fasta på ett arbetssätt som är indelat i fem moment:

- man skall inventera och analysera påverkan på och förutsättningar för sina vattenförekomster (sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten),
- klassificera nuvarande status på dessa vattenförekomster i förhållande till det som skall uppnås (miljökvalitetsnormen),
- utarbeta åtgärdsprogram för att uppnå miljökvalitetsnormerna.
- övervaka miljötillståndet i de olika vattenförekomsterna för att kontrollera om åtgärder har effekt
- i förvaltningsplaner sammanfatta kunskaper och uppnådda resultat.

### **Miljöbalken**

Miljöbalkens syfte är att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler, med krav bl.a. på att skyddsåtgärder ska vidtas när det är skäligt, är generella. De gäller alltså även för hantering av dagvatten och för verksamheter som t.ex. kan förorena dagvatten, oavsett de särskilda regler som finns i balken som rör dagvatten. Enligt MB §§1 och 2 framgår att dagvatten från detaljplanelagt område är avloppsvatten och utsläpp av detta är miljöfarlig verksamhet.

## Vattentjänstlagen

Från 1 januari 2007 införs en ny lag, ”Lag om allmänna vattentjänster” (SFS 2006:412), som syftar till att säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas i ett större sammanhang, om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön.

De ändringar som införts och som påverkar dagvattenhanteringen är :

- Ansvaret att anordna en allmän avlopsanläggning utvidgas från att, som idag, enbart gälla när en sådan anläggning behövs av hälsoskäl, till att också gälla när en sådan behövs med hänsyn till *miljön*.
- Avvattning av gator och allmänna platser ska inte längre vara bundet till en detaljplan utan gäller även utanför detaljplan inom samlad bebyggelse. Samlad bebyggelse är 20-30 fastigheter.

Verksamhetsområde för lokalt omhändertagande av dagvatten kan upprättas och medförför att avgiftsuttag för Dagvatten, fastighet är möjligt i dessa områden



Rörarbeten

Foto:Håkan Lindgren

## Plan och bygglagen, PBL

Plan och bygglagens syfte är bl.a. att främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. PBL innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Av PBL 1:2 framgår att planläggning är kommunens ansvar. Genom planering av mark- och vattenanvändningen skapas förutsättningar för t.ex. ett lokalt omhändertagande av dagvatten i kommunen.

## Jordabalken

Jordabalken handlar bl.a. om rättsförhållandet för fast egendom, d.v.s. jord. Bestämmelser om rättsförhållande mellan grannar finns i 3 kap. Var och en ska vid nyttjande av fastighet ta skälig hänsyn till omgivningen så att skada inte uppstår. Vid grävning och liknande arbeten ska man vidta

de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga skada på angränsande mark. Detta kan tolkas som att en ändring av det naturliga dagvattenflödet inte får göras om det innebär negativa konsekvenser för omgivande mark.

## **Fastighetsbildningslagen**

I fastighetsbildningslagen finns de allmänna lämplighets- och planvillkoren för fastighetsbildning (avstyckning, klyvning m.m.). En fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål. Ska fastigheten användas för bebyggelse ska det finnas möjlighet till anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte ske i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om detaljplanen föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten bör det alltså vara möjligt att uppfylla även i fastighetsbildningshänseende.

## **Anläggningslagen**

Genom ett s.k. anläggningsbeslut enligt Anläggningslagen knyts fastigheter till en gemensam anläggnings oavsett vem som äger fastigheten. Anläggningen ska vara nödvändig för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt. Fastigheterna erhåller ett andelstal som anger dess kostnadsansvar i anläggningen. Fastigheterna har skyldighet att utföra, underhålla och driva anläggningen. Ofta sker detta genom en s.k. samfällighetsförening som registreras hos Lantmäteriet. Föreningen fungerar som juridisk person och kan upphandla tjänster (t.ex. dikesröjning) för delägarna gemensamma behov.

Anläggningslagen bygger i grunden på ett frivilligt samarbete mellan berörda fastighetsägare. Men lagen ger ändå viss möjlighet till tvångsanslutning av fastigheter till gemensamhetsanläggning.

## 2. Dagvattenkvalitet och recipenter

### 2.1 Källor till förorening av dagvattnet

#### Ämnen som förorerar dagvatten

I stadsmiljöer förekommer flera ämnen som förorerar dagvattnet och förs vidare till recipienterna:

- tungmetaller, t ex kvicksilver, kadmium, bly, koppar, zink och krom
- organiska miljögifter, t ex PAH (polycykiska aromatiska kolväten) och PCB (polyklorerade bifenyler)
- oljor
- näringssämnen (kväve och fosfor)
- bakterier

De flesta föroreningar tillförs dagvattnet tillsammans med mindre partiklar. Tungmetaller sprids i hög grad från diffusa källor, varav en viss del har sitt ursprung utanför Nacka. Lokala källor till förorening av dagvatten är främst trafiken, infrastrukturen och byggandet. Bly är förbjudet i bensin sedan 1995 och användningen av kvicksilver och kadmium har minskat successivt.

Så här kan de olika föroreningarna och dess påverkan och källor presenteras:

Metall / Ämne	Påverkan på människor, djur och vatten	Huvudsakliga lokala källor till spridning och förorening
<b>Kvicksilver</b>	Mycket giftig för människor, djur och växter	Produkter som innehåller kvicksilver. Diffus spridning vid avfallshantering
<b>Kadmium</b>	Mycket giftig för människor och djur	Fordon och som förorening i zink (varor)
<b>Bly</b>	Mycket giftig för människor och djur	Skorstenskragar, fordon, färg och infrastruktur (blymönja)
<b>Zink</b>	Giftig för vattenlevande djur och växter	Byggnader, fordon och infrastruktur (exv. stolpar och räcken)
<b>Koppar</b>	Giftig för vattenlevande djur och växter	Byggnader (tak) och fordon
<b>Krom</b>	Negativ påverkan på människor, djur och växter	Fordon, färg och byggnader
<b>PAH ( polycykiska aromatiska kolväten)</b>	Cancerogent och giftig för människor. Giftigt för vattenlevande djur	Trafikavgaser och däck samt småskalig vedeldning
<b>PCB (polyklorerade bifenyler) Förbjudet i Sverige sedan 1995</b>	Giftig för människor och djur	Fogmassa i byggnader. Elkondensatorer, kablar och transformatorer.
<b>Olja</b>	Skadlig för människor och djur. Giftig för växter	Oljeutsläpp, trafik, läckage från fordon, trafikolyckor
<b>Näringssämnen (kväve och fosfor)</b>	Övergödning i sjöar och vattendrag orsakar bla algblooming och ger upphov till syrebrist	Bräddat avloppsvatten, djurspillning och gödsling. För kväve främst nedfall från atmosfären (förbränning, trafik och vedeldning)
<b>Bakterier</b>	Problem vid badplatser och för tamdjur	Bräddat avloppsvatten och djurspillning

Tabell 1.

#### Ytor som förorerar dagvattnet

Material och föroreningar från kommunens hårdgjorda ytor förs bort som föroreningar med dagvattnet. Tak med koppar och obehandlad zink är största och allvarligaste föroreningskällorna från

byggnader. Från trafiken är nerslitet ytmaterial (asfalt m.m.), sand och partiklar från fordonen som förorenar dagvattnet och här avgör trafikvolymen mängden förreningar. Även urlakning av zink från stolpar och räcken samt korrosion är en betydande förreningskälla.



Risk för förrening av dagvattnet

Foto: Stockholms stad

## 2.2 Dagvattenklassificering

Dagvattnets innehåll av förreningar varierar kraftigt beroende på markanvändningen, nederbörd och årstid. Förreningarna kan delas i tre klasser beroende på innehåll av förreningar:

- Låga
- Måttliga
- Höga

Det övergripande sambandet mellan markanvändningen och reningskraven redovisas i Bilaga 1. I Nacka tillämpas Stockholm Vattens modell på klassning av dagvatten. Dagvattnet kan renas lokalt i mindre anläggningar eller centralt i större reningsanläggningar.

Dagvatten från olika markområden kan klassas enligt nedanstående tabell:

Markanvändning	Föroreningshalt	Anmärkning
<b>Kvartersmark</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Villaområden inkl. lokalgator</li> <li>• Flerfamiljshus inkl. parkeringsytor (&gt; 20 p-platser) och lokalgator</li> <li>• Centrum med torg och parkeringsytor</li> <li>• Industriområden inkl. lokalgator</li> </ul>	Låga Måttliga Måttliga – Höga Måttliga – Höga	Koppartak ger höga halter koppar i dagvattnet. Plåttak ger måttliga – höga halter zink och kadmium i dagvattnet. Förekomsten av detta kan medföra att vissa områden får en högre föringshalt än den normala. Kan variera beroende på verksamhet
<b>Allmän mark</b>		
Lokalgator < 8 000 f/dygn Vägar med 8-15 000 f/dygn Trafikleder 15 000-30 000f/dygn Trafikleder> 30 000 f/dygn Parker och naturmark	Låga Låga - Måttliga Måttliga – Höga Höga Låga	

Tabell 2.

## 2.3 Recipientklassificering

Recipienter (mottagare) för Nackas dagvatten är:

- Kustvatten, havsvikar, insjöar, marken och grundvattnet via infiltration.

Insjöar som tar emot stora mängder dagvatten från exploaterade ytor är Bagarsjön, Bastusjön, Glasbrukssjön, Järlasjön, Kocktorpsjön, Kvarnsjön, Långsjön, Myrsjön, Sarvträsk, Sicklasjön, Sågsjön, Ulvsjön och Ältasjön.

Recipienterna, eller delar av recipienterna, kan indelas in i tre olika klasser utifrån nuvarande miljöstatus och känslighet för påverkan av föroringningar och förändringar av vattenomsättningen:

- Mycket känsliga
- Känsliga
- Mindre känsliga

Mest känsliga är i allmänhet de mindre sjöarna. Minst känslig är Saltsjön utmed Nackas norra kust. Recipienternas känslighet bedöms genom uppskattning av organiska föroringningar, tungmetaller, närsalter samt förändringar i vattenomsättningen (hydrologi).

Klassificeringen är en grov bedömning av recipienten. Bedömningen av statusen hos en recipient är mycket komplex. Klassificeringen kan därför, om inte särskilda undersökningar har gjorts, aldrig helt beskriva tillståndet/värdet hos recipienten. I Nacka tillämpas Stockholm Vattens modell på klassning vid recipientbedömning.

Klassificering av kommunens recipienter:

• **Mycket känsliga för mänsklig påverkan:**

Abborrträsk, Bagarsjön, Bastusjön, Dammsjön, Dammtorpssjön, Glasbrukssjön, Grötfatet, Karbosjön, Knipträsk, Krokträsk, Kvarnsjön, Kvarndammen, Kocktorpssjön, Koviksträsk, Lundsjön, Långsjön, Myrsjön, Rudträsk, Sandasjön, Skogsöträsk, Strålsjön, Söderbysjön, Tolare träsk, Trehörningen, Vittjärn, Trollsjön, Ulvsjön, *Markinfiltretion inom skyddsområde för vattentäkt.*

• **Känsliga för mänsklig påverkan:**

Insjön, Sandasjön, Sicklasjön, Järlasjön, Källtorpssjön, Sågsjön, Ältasjön, Öringesjön, Vår- gärdssjön, Neglingemaren, Velamsundsviken, Kilsviken.

• **Mindre känsliga för mänsklig påverkan:**

Saltsjön- Höggarnsfjärden, Skurusundet, Erstaviken, Svindersviken, *Markinfiltretion utom skyddsområde för vattentäkt.*

Se detaljerad klassificering i Bilaga 2.



Muddring av igenväxande vik i Ältasjön

Foto: Birgitta Held-Paulie

## 2.4 Reningskrav

Alla dagvattnets problem kan inte på kort sikt lösas vid källorna eller genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Det finns därför ett behov att skydda recipenter och ekosystem från dagvattnets förureningar genom renin av detta vatten.

Reningskraven för dagvattnet ska utgå från vad recipienten tål. Reningskraven kan sammanställas i en matris som dock endast är ett översiktligt hjälpmittel. Förutom föroreningshalterna i dagvattnet måste även recipientens totala föroreningsbelastning och vattenomsättning vägas in vid val av åtgärd.

Det övergripande sambandet mellan markanvändningen och reningskraven redovisas i bilaga 1. Dagvattnet kan renas lokalt i mindre anläggningar eller centralt i större reningsanläggningar

Sammanställning av reningskraven i Bilaga 1:

<b>Recipient</b>	<b>Markinfiltretion möjlig</b>			<b>Sjöar och vattendrag</b>	
	<b>Förurenings- halter i dagvatten</b>	<b>Mindre känslig</b>	<b>Mycket känslig</b>	<b>Mindre känslig</b>	<b>Känslig</b>
Låga	Infiltration och fördräjning utan rening	Ej tillåten. Förs till dagvattenledning	Ej rening	Ej rening	Rening eller till annan recipient
Måttliga	Infiltration och fördräjning (ev. rening)	Ej tillåten. Förs till dagvattenledning	Ej rening	Rening eller till annan recipient	Rening eller till annan recipient
Höga	Rening före Infiltration	Ej tillåten. Förs till dagvattenledning	Rening	Rening	Rening

Tabell 3.

Rening medför att fördjupade studier troligen måste göras för att avgöra vilken nivå och typ av reningsåtgärder som behövs.

### 3. Dagvattenkvalitet - Åtgärder

#### 3.1 Angrip källorna

Allra bäst och mest hållbart är att begränsa föroreningarna redan vid källorna, innan de når sjöar och vattendrag. Det är ett långsiktigt arbete och i längden även mest kostnadseffektivt. Kommunen ska först och främst verka för att minska användning och utsläpp av ämnen som skadar ekosystemen, och där kommunen kan påverka utsläppen. Detta kan ske i detaljplanehandlingar, bygglov, exploateringsavtal, men också genom information till olika målgrupper.

Kommunen har framför allt möjlighet att begränsa tillförseln av tungmetaller, PCB, PAH och petroleumprodukter till dagvattnet. Dessa föroreningar är ej luftburna utan har lokalt ursprung och förekommer bl.a. i bygg- och anläggningsmateriel, i förbrukningsmateriel inom industrin samt ingår i dagvatten från trafik- och parkeringsytor. Byggnadsmaterial med tungmetaller bör undvikas. Vid nyexploatering ska krav ställas att utvändiga byggnadsmaterial med tungmetaller ex. zink, aluminium ska vara behandlade.

I det fortsatta arbetet med att begränsa tillförseln av föroreningar till kommunens sjöar och vattendrag via dagvattnet ska därför koppar, zink, kadmium, PCB, PAH och petroleumprodukter prioriteras.

Lämpliga åtgärder kan beskrivas i nedanstående matris:

Ämne	Åtgärd	Medel	Ansvarig Verksamhets- utövare	Tillsyns- myndighet
Koppar Zink Kad- mium	<p><u>Nybebyggelse:</u> Obehandlad zink (förzinkade ytor), koppar och kadmium ska undvikas i utvändiga byggnadsmaterial.</p> <p><u>Befintlig bebyggelse:</u> Tak, stuprör och hängrännor bör behandlas för att minska korrosionen. Vatten från koppartak bör renas. Tak av förzinkad plåt bör regelbundet behandlas för att minska utsläpp.</p> <p><u>Gator och parker:</u> Undvik obehandlad zink i nya stolpar och räcken. Vid underhåll målas obehandlad zink med zinkfri färg.</p>	Planbeskrivning Exploateringsavtal Bygglov - Byggmälan Produktvalsprincipen i Miljöbalken  Information till Fastighetsägarna Ev. samråd med Länsantikvarien (kultur- byggnader)	Fastighetsägare Kommunen ( miljö- och stadsbyggnadsnämnd, kommunstyrelse, teknisk nämnd)	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd,

Ämne	Åtgärd	Medel	Ansvarig	
PCB	Sanering av fogmassor med PCB som finns i fastigheter och elanläggningar	Miljöbalken. Information och krav på fastighetsägare och andra verksamhetsutövare	Fastighetsägare Berörd verksamhetsutövare	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd
PAH	Verka för att kommunen och Nacka Energi både internt och vid upphandlade tjänster använder miljöanpassade metoder, drivmedel och materiel. (miljöklassad diesel och miljöanpassade oljer, fordons-tvätt med rening/cirkulering, däck utan HA-oljer etc.)	Intern information inom kommunen. Förfrågningsunderlag vid upphandling.	Upphandlande enheter	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Petroleumprodukter	Krav på skyddsåtgärder hos företag som hanterar produkter av mineralolja. Obligatorisk kontroll av oljecisterner.	Miljöbalken PBL	Fastighetsägare Berörd verksamhetsutövare (särskilt de som bedriver miljöfarlig verksamhet)	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd Räddningstjänst
Diverse ämnen	Inventering, sanering	Miljöbalken, Ansvarsutredning, Nyexploatering / Exploateringsavtal	Fastighetsägare, exploater	Miljö- och stadsbyggnadsnämnd

Tabell 4.

### 3.2 Lokalt omhändertagande av dagvatten

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att man försöker efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, födröjning och infiltration i marken.

Lokalt omhändertagande av dagvatten används numera ofta som samlande benämning på olika åtgärder för att minska eller födröja dagvattenavrinnningen från privat mark innan vattnet tillförs det allmänna dagvattensystemet. Tidigare har begreppet haft en vidare innehörd, men denna snävare definition gör att ansvarsgränserna blir tydligare. Lokalt omhändertagande av dagvatten blir därigenom ”privat” omhändertagande.

Sker det lokala omhändertagandet på allmän platsmark i de övre delarna av avrinningssystemet används då istället begreppet ”födröjning nära källan”. Det är här frågan om anläggningar som ingår i det allmänna VA-systemet, för vilka kommunen har ansvar.

Dagvatten ska i största möjliga utsträckning, om det är lämpligt och möjligt, omhändertas lokalt. Även om minskningen av dagvattenavrinnningen från varje enskild fastighet inte är så stor, kan den sammantagna effekten av ett konsekvent utnyttjande av lokalt omhändertagande bli högst väsentlig.

Undantag där det inte är lämpligt eller möjligt att infiltrera:

- Marken innehåller föroreningar som kan föras vidare av det infiltrerade vattnet.
- Mycket känslig recipient eller ett skyddsvärt grundvatten förörenas av det infiltrerade vattnet.
- Befintlig bebyggelse och/eller anläggning skadas av det infiltrerade vattnet, eller att någon annan skada uppstår.
- Risk för halkskador när dagvatten leds över en yta.

Styrmedel för att anlägga LOD-anläggningar

- detaljplanebestämmelser
- exploateringsavtal
- dagvattentaxa..

I detaljplaneskedet ska en dagvattenutredning som redovisar lämpligheten/möjligheten att använda lokalt omhändertagande av dagvatten tas fram. Genom den nya Vattentjänstlagen är det möjligt att upprätta verksamhetsområde för lokalt bortledande av dagvatten. Huvudmannen kan ha anledning att bygga särskilda anordningar, t ex födröjningsmagasin och kortare ledningsnät för denna hantering. Dessa ska då anses ingå i den allmänna VA-anläggningen.

### **3.3 Drift och underhåll av gator och parker**

Föroreningarna till dagvattnet kan minska genom att Nacka kommun, väghållare, fastighetsägare med flera:

- Håller hög städstandard på gatorna och sopar upp ämnen som i annat fall skulle förörena dagvattnet.
- Tar hand om miljöfarligt avfall (bilbatterier, bilvrak mm) som dumpas på gator och i parker.
- Undviker att gödsla park- och naturmark, för att minska mängden fosfor och kväve.
- Ser till att vatten och snö från parkernas hårda ytor (gångvägar m m ) inte avleds till brunnar och ledningar utan infiltreras i eller leds över beväxta ytor.

Där kommunen är väghållare sopas vägar efter snösmältningen. Gatubrunnar slamsugs enligt ett speciellt schema så funktionen upprätthålls. Massorna forslas bort och lagras i samråd med tillsynsmyndigheten. På sikt bör metoder för att rena detta vatten utarbetas.

### **3.4 Rening av dagvatten**

Det går inte att ange generellt hur och var dagvattnet ska renas utan det måste avgöras från fall till fall utifrån berörd recipient samt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna i det enskilda fallet. Denna avvägning ska göras av Tekniska nämnden i samråd med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden såsom anges nedan under avsnittet Ansvarsfördelning. Utgångspunkten ska dock alltid vara miljöbalkens allmänna hänsynsregler.

Det finns ett stort antal möjliga reningsmetoder, t.ex. filter, oljeavskiljare, sedimentationsanläggningar och våtmarker. Det är svårt att generellt ange specifika reningskrav utan målsättningen är att vid nyexploatering ska belastningen på nedströms liggande vattenområden vara oförändrad jämfört med förhållanden innan exploateringen. Detta innebär att vid nyexploatering krävs det en dagvattenutredning som visar att de nya områdena inte innehåller en ökad föroreningsbelastning. För vissa vattenområden, t ex vid avrinning till sjöar med vattendomar, är även den hydrauliska belastningen (vattenflödet) av stor vikt. Dagvattenutredningen ska i dessa fall även belysa dessa konsekvenser.

När behov finns av anläggningar för rening eller utjämning av dagvatten ska dessa krav ställas i samband med framtagande av nya detaljplaner och regleras i eventuella exploateringsavtal. Det är då lämpligt att funktionskrav ställs på anläggningarna samt att krav ställs på den ansvarige för anläggningen att kontrollprogram och skötsel föreskrifter ska redovisas till tillsynsmyndigheten.



Anläggning för rening av dagvatten i Tyresö kommun

Foto: SWECO

### **3.5 Snöhantering**

Snö som transporteras bort från tätbebyggda områden innehåller en mängd olika föroreningar. Nacka kommun har inte upprättat riktlinjer i form av standard- och funktionskrav för snöhantering och snöbortforsling.

Snö bortforslas endast i undantag. Den snö som bortforslas från såväl allmänna som privata trafikytor ska transporteras till det särskilt anlagda området för snölagring vid Apportvägen (Kärrdalens). För närvarande pågår ett arbete med att ta fram lokala tipplatser för att minska på snötransporterna.

I nu gällande väghållningsentreprenad åligger det entreprenören att, efter samråd med beställaren, bortforsla snö när behov föreligger av framkomlighets- eller trafiksäkerhetsskäl.

### **3.6 Spolvatten**

Vatten som används för rengöring av tak, fasader, fordon, vid byggen m.m. kan innehålla ämnena i tabell 4. Sådant spolvatten bör renas innan det släpps ut i dagvattensystemet. Vatten från spolning av vägtunnlar får inte ledas till recipient eller reningsverk utan föregående rening. Tillsynsmyndigheten ska ange vilka krav som ska ställas i det enskilda fallet.

### **3.7 Borrvatten**

Borrning för installation av bergvärmepumpar har på senare tid blivit allt vanligare. Borrvattnet som bildas vid borrningen innehåller borrkax från det urborrade berget. Borrkaxet bakar snabbt ihop sig och kan bilda hårdare bestående avlagringar om det avleds i ledningar. Detta kan orsaka stopp och nedsatt avledningsförmåga för ledningen.

Enligt Nacka kommuns allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna VA-anläggningen får fastighetsägare inte tillföra vätskor, ämnen eller föremål som kan skada ledningsnätet, inverka

skadligt på dess funktion eller på reningsprocessen i avloppsreningsverk eller på annat sätt medföra skada eller olägenhet. En fastighetsägare har heller inte rätt att släppa ut avloppsvatten efter den egena förbindelsepunkten. Tillsynsmyndigheten ska ange vilka krav som ska ställas i det enskilda fallet.

## 4. Dagvattenflöden och översvämningsrisker

### 4.1 Allmänt

Regn avdunstar, tas upp av vegetation, avrinner på ytan (dagvatten) eller infiltreras till grundvattnet. Yt- och grundvattenavrinning återgår så småningom till havet via bäckar och floder. På vintern, när marken är frusen, ser vattnets väg något annorlunda ut. Mycket vatten lagras upp i form av snö. Under snösmältning och långvariga nederbördspérioder är marken ofta vattenmättad och kan inte ta emot mer vatten. Vattnet rinner då till största delen direkt på ytan. Snabba avrinningsförlopp kan ge översvämnningar.

När man bygger hus och VA-ledningar måste man ta hänsyn till grundvattennivåer och risk för översvämnningar. Vatten i för stora mängder ger problem med fukt och översvämnningar. Husgrunder måste dräneras för att intestå under vatten och drabbas av fuktskador. Dräneringsledningarna måste vara på en nivå så att vattnet rinner från huset. Om huset ligger för lågt, t ex med källare, kanske vattnet måste pumpas ut. Finns dagvattenledning i gatan måste den ligga på en nivå så att vatten kan avledas.

I takt med att samhället utvecklas och expanderar ökar trycket på effektivare markanvändning. Detta innebär att fritidshusområden permanentas, områden förtätas eller kompletteras och att attraktiva områden, t ex med närhet till vatten, gärna tas i anspråk. I områden nära sjöar och vattendrag utgör översvämnningar en risk.

Instängda områden, är områden där vattnet på markytan inte kan ta vägen någonstans utan måste avledas i markförlagda ledningar. Här kan översvämnningar lättare inträffa och ledningar från sådana områden dimensioneras för högre flöden, än för områden där vattnet kan avrinna på t ex gator till ett dike eller en bäck.



Översvämmad tomtmark i Kummelnäs

Foto: Elisabeth Rosell

### 4.2 Klimat och översvämnningar

De förväntade klimatförändringarna innebär att översvämnningar kommer att ske oftare och att flödena blir högre. Då all fysisk planering bör ske långsiktigt är det relevant att ta hänsyn till förväntade klimatförändringar.

tade klimatförändringar redan idag. I en forskningsrapport bedöms årsnederbörden öka med 20-30 % de närmaste 100 åren (SweClim 1998).

### **4.3 Avrinningsområden**

Ett ”avrinningsområde” är det landområde, inklusive sjöar, som avvattnas via samma vattendrag. Området avgränsas av topografin som skapar en vattendelare. Det vill säga all nederbörd som faller inom avrinningsområdet rinner ut i havet via enbart ett vattendrag. Genom utbyggnad av dagvattnledningar kan det naturliga avrinningsområdet förändras.

### **4.4 Miljödomar / Sjöar**

Några vattendrag i kommunen är reglerade genom gamla vattendomar. I dessa domar kan anges inom vilka nivåer en sjös vattenstånd får variera emellan. Normalt har dessa sjöar ett dämmme, där sjöns vattennivå bestämts. Vattendomarna är ca 50-60 år gamla, den senast prövade vattendomen som reglerar vattennivån i en sjö är från 1979 och gäller Ältasjön.

### **4.5 Torrläggningsföretag**

För att ge bästa möjliga förutsättningar för att kunna producera råvaror till livsmedel har åkermarken täckdikats, markavvattnats, dränerats och torrlagts. Inom många områden har det bildats rättsligt gällande vattensamfälligheter med syfte att avvattna markområden.

De vattensamfälligheter som bildats genom förrättning är rättsligt gällande. Detta innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits för exempelvis diken och vattenområden i förrättningshandlingarna gäller med samma rätt som en vattendom.

### **4.6 Dränvatten**

Dräneringsvatten från fastigheter har i äldre tider anslutits till spillvattennätet. Det innebär att det avleds till reningsverk. Numera får dränvatten inte tillföras spillvattennätet.

Om dräneringsledningarna runt hus är direkt anslutna till den dagvattenförande ledningen i gatan, kan vatten vid kraftiga regn stiga upp i fastighetens dräneringssystem. Detta kan i olyckliga fall leda till att vatten tränger in genom källarvägg eller källargolv.

### **4.7 Vattenomsättning i sjöar**

Försämrar man en sjös vattenomsättning så kan effekten bli en försämrad vattenkvalitet. Att avleda dagvatten inom en sjös naturliga tillrinningsområde till något annat område kan därmed medföra stora konsekvenser för sjön.

### **4.8 Kända problem**

#### **Exploateringsområden**

Vid exploatering av ytor som ska anslutas till befintliga system kan avvattningen av den ytterligare hårdgjorda ytan innebära att dagvattensystemen överbelastas. Detta kan leda till källar- och marköversvämningar. Minskad infiltration i området kan bidra till höjda grundvattenstånd.

## Förnyelseområden

I förnyelseområden byggs i regel endast kommunala vatten- och spillvattensystem ut. Dagvattnet avses lösas lokalt genom infiltration och naturlig avrinning. I förnyelseområden minskas grundvattnettag och ofta fälls stora befintliga träd m.m. och detta kan leda till höjda grundvattenstånd och problem med dagvattenavrinningen.



Översvämnning på vägmark i Kummelnäs

Foto:Elisabeth Rosell

## Klimatförändringar och översvämningsområden

Klimatsimuleringar visar på ett mildare klimat i Sverige i framtiden. Höga flöden under sommar och höst beräknas bli vanligare. Naturvårdsverket anger att nederbördens under det närmaste seklet kommer att öka mellan 5-25 procent. Det innebär risk för översvämnningar i områden där dagvattenledningar är dimensionerade efter andra förutsättningar. Kraftigare regn kan också få konsekvenser på insjöarnas vattennivåer. Avleds mycket dagvatten till en sjö kan sjön betraktas som en del i dagvattensystemet. De sjöar som är reglerade har en bestämd tröskel som reglerar flödet ut från sjön. Är utflödet begränsat i förhållande till tillflödet innebär detta att vattennivån i sjön höjs med risk för skada på egendom. I dessa sjöars tillrinningsområden är det särskilt viktigt att beakta hur dagvattenfrågan ska lösas alternativt att nya tillstånd enligt miljöbalken söks för att ändra dämmets flöde, ex. Ältasjön. Problem kan även uppstå för sjöar som har en stor dagvattentillrinning som saknar miljödom, ex. Myrsjön.

## Drift

Det är viktigt att driften av dagvattendiken och utlopp från sjöar sköts. Detta är huvudmannens ansvar. Huvudmannaskapet kan vara enskilt, kommunalt, statligt eller samfällt. Se under kapitel 6, Ansvarsfördelning.

## 5. Dagvattenflöden - åtgärder

### 5.1 Riktlinjer för beräkning

För beräkning av flöden och dimensionering av allmänna avloppsledningar har anvisningar utgivits av Svenskt Vatten, tidigare VAV. Publikationen VAV P28 har alltsedan utgivningen 1976 använts flitigt av kommuner och konsulter. Publikationen har haft stor genomslagskraft, även vid juridiska bedömningar av skadeståndsskyldighet vid inträffade källaröversvämnningar. Mycket av analysarbetet har förändrats, framförallt med hjälp av olika datoriserade beräkningsmodeller. Med hjälp av dessa kan en större hänsyn till samverkan mellan avrinning från delområden och ledningssystemet. Beräkningarna kan göras för långa, verkliga regn i stället för modellregn. En översyn av anvisningarna har gjorts och i publikation Svenskt Vatten P90 som kom 2003 har dimensioneringskriterierna översatts till mer allmänna funktionskrav.

”Generellt gäller som funktionskrav att dagvattenförande avloppsnät ingående i allmän VA-anläggning med avseende på risk för källaröversvämnning skall anordnas och skötas så att de mest utsatta fastigheterna statistiskt sett inte löper risk att drabbas av översvämnning via avloppsservis med kortare återkomsttid än 10 år.”

I P90 ställs följande funktionskrav på dagvattensystem:

- Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för besvärande dämning minimeras.
- Eftersom markytan är dagvattenledningarnas dämningsnivå förutsätter detta att effekterna av denna dämning inte ger negativa verkaningar för bebyggelsen.
- Dagvatten från hårt smutsade hårdgjorda ytor såsom trafikleder, starkt trafikerade centrumområden och industriområden kan behöva genomgå rening före utsläpp till känsliga recipenter.

I P90 ställs följande funktionskrav på dränvattensystem:

- Dränering ska anordnas så att markens naturliga grundvattennivåer i möjligaste mån bibehålls.
- Dränvatten bör avledas skilt från spillovatten.
- Om husgrundsdräneringar ansluts till dagvattenledning eller kombinerad ledning bör anslutningen utformas på sådant sätt att allvarliga konsekvenser undviks vid överbelastning av det allmänna systemet.

### 5.2 Översvämningsområden

I Nacka ska man inte planera för källare om man inte kan visa att det går att bygga utan att påverka nedströms liggande fastigheter. En särskild utredning ska krävas av fastighetsägaren innan bygglov för källare kan ges.

Klimatforskare gör bedömningen att havsnivåerna kommer att höjas i framtiden, på grund av rådande klimatförändringar. Lågt belägna strandpartier utgörs ofta av lokala, instängda områden. Vid planering av nya områden och vid bygglovgivning bör hänsyn tas till höjda avrinnings- och bräddningsnivåer.

### 5.3 Magasin och fördräjning

Dagvatten bör så tidigt som möjligt återföras till sitt naturliga kretslopp. Detta kan ske genom att avrinningen från hårdgjorda ytor avleds till lämpliga vegetationsklädda ytor, där det kan infiltrera. Den enklaste metoden är ett stuprör med utkastare över en gräsytta, som är planerad så att vattnet

rinner bort från huset och infiltreras i marken. Vattengenomsläpliga beläggningar kan anläggas på parkeringsytor. Stenkistor i mark liksom gröna tak kan fånga upp och bromsa avrinningen.

Det vatten som inte kan infiltreras nära källan bör helst avledas i öppna avledningsstråk. Då utjämnas det avrinnande flödet, samtidigt som en viss avskiljning av föroreningar sker. Särskilda svackdiken kan anläggas eller befintliga diken och bäckar nyttjas.

Om det avrinnande dagvattnet inte kan tas om hand inom det område där det genereras, kan man anlägga fördröjningsanläggningar längre ner i systemet. Dessa anordnas vanligen både för fördröjning och för behandling av vattnet. En fördröjningsanläggning kan utformas som en öppen damm, en tillfällig uppdämning på särskilda översvämningsytor eller som ett slutet magasin.

## **5.4 Dräneringsvatten**

Vid nybyggnad av hus med källare bör man inte tillåta självfallsanslutning av husdränering till kommunens dagvattenförande ledning. Istället bör man kräva pumpning av dräneringsvattnet. Detta är det säkraste sättet att undvika att dagvatten tränger upp i dräneringssystemet.

## **5.5 Miljödomar, nyprövning**

När förhållandena ändras inom ett avrinningsområde, t ex. när marken exploateras och fler ytor hårdgörs, så ändras markens förutsättningar att hålla vatten. Konsekvensen blir att det blir en snabbare tillrinning till sjöarna. Om inte dämmena är tillräckligt anpassade för en snabbare tillrinning så innebär detta att sjöarnas vattennivå stiger snabbare än avrinningen från sjön medger. Det blir då risk för översvämnningar runt dessa sjöar. Pga. klimatförändringar som bl.a. kan innebära kraftigare regn så ökar även detta risken för höjda vattennivåer i insjöarna. Det finns därför anledning till att se över hur gamla vattendomar kommer att klara nya förutsättningar med ökade flöden. Ett exempel är regleringen vid Dammtorpssjön - Ältasjön som redan idag orsakar problem med höga nivåer i Ältasjön.

Många sjöar saknar vattendomar och behov finns att reglera sjöarnas högsta vattennivåer för att förhindra att problem uppstår med översvämnningar, ex. Bagarsjön och Sågsjön.

I de fall otidsenliga vattendomar finns bör kommunen påtala detta för länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet. Frågan bör även tas upp med ansvarig för dämet, i Ältasjöns fall Stockholms kommun. I de fall där vattendom saknas och kommunen befarar att problem kan uppstå bör kommunen överväga att söka tillstånd enligt miljöbalken (tidigare vattendom).

## 6. Ansvarsfördelning

### 6.1 Kommunalt ansvar

Kommunen har ett övergripande ansvar för den lokala samhällsutvecklingen och bebyggelseplaneringen. Genom plan- och bygglagen och det så kallade planmonopolet är det kommunen som fattar beslut om planläggning för bebyggelse. Det är kommunen som har det övergripande ansvaret för planering och utsläpp av dagvatten. Inom planlagda områden betraktas dagvatten som avloppsvatten enligt miljöbalken. Det innebär att när det gäller avvattnning av bebyggda fastigheter inom planområde är det kommunen som har ansvar för att bedöma om det krävs någon form av allmän dagvattenanläggning eller om ansvaret helt kan läggas på fastighetsägaren.

Om allmän vatten- eller avloppsanläggning behövs, upprättas verksamhetsområde för aktuell vattentjänst och detta ligger till grund för avgiftsuttag. Grunden för den kommunala VA-verksamheten är att den bedrivs i ett taxekollektiv. Det betyder att alla som är anslutna och har betalat anläggningsavgift ingår i VA-kollektivet. VA-kollektivet och skattekollektivet är därmed inte desamma. Enligt kommunallagen får en verksamhet som är avgiftsförskattad inte ta ut högre avgifter än vad som motsvarar kostnaderna. Detta för att förhindra förtäckt särbeskattning. Enligt Vattentjänstlagen får VA-huvudmannen (ägaren) ta ut avgifter som motsvarar nödvändiga kostnader för att ordna och driva VA-anläggningen. Det finns dock ingen skyldighet att avgiftsförskattad verksamheten, den kan skattefinansieras helt eller delvis.

Enligt Vattentjänstlagen fastställer Kommunen och inte huvudmannen verksamhetsområdet, även för dagvatten. I Nacka är Tekniska nämnden huvudman för VA-anläggningen.

### Planenheten

Många frågor ska klartläggas i inledningsskedet av planprocessen som underlag för det fortsatta arbetet. Kommunen har planmonopol och det är kommunens planenhet som utarbetar förslag till detaljplaner och områdesbestämmelser som kan reglera dagvattenhanteringen i ett område. Kom munfullmäktige respektive Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (enkelt planförvarande) antar planerna.

### Översiktig planering

Översiktsplaner bör visa den övergripande strukturen av avrinningsområdena samt var in- och utströmningsområdena är belägna. Naturområden kan behöva avsättas om de har stor betydelse för den hydrologiska balansen sett över ett större område, för öppen transport eller infiltration. Översiktsplaner bör ange var dammar, våtmarker eller dylikt kan behöva anläggas, var översvämningsrisker föreligger samt vilka recipenter som är särskilt känsliga.

### Detaljplanering

När en plangrupp fått i uppdrag att ta fram en detaljplan är det viktigt att ett tidigt samarbete mellan exploater/byggherre, VA-enhet, miljö och natur & parkenhet inleds. Härigenom kan man maximera flerutnyttjande av mark för park, rekreation, dagvattenhantering, pedagogik med mera. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska utredas. Hänsyn måste tas till eventuella markföroreningar och föröreande verksamheter. Kommunen måste vara säker på att de naturliga förutsättningarna medger lokalt omhändertagande av dagvatten annars kan skadeståndsskyldighet uppstå.

Detaljplanen ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvaret för att genomföra detta. Huvudprincipen är att flödena från området inte ska öka jämfört med innan exploatering. Exempel på faktorer som påverkar dagvattnet och som bör beaktas i planarbetet är befintliga torrläggningsföretag, höjdsättning, lokalisering och materialval.

Dagvattenutredningar ska tas fram och dessa ska beskriva hur avrinningen ska säkras, till exempel med hjälp av u-områden och servitut. Dagvattenmängder från området före och efter exploatering samt föröreningsmängder ska redovisas. Tillgänglig mark för infiltration bör redovisas, liksom hur dagvattnet kan tas omhand lokalt.

Aktiviteter i området ska beskrivas, inklusive antal fordonsrörelser och transporter av skadliga ämnen, såsom diesel.

Eventuella krav på lokalt omhändertagande av dagvatten inne på tomtmark skrivs in i planbestämmelserna, men tas även upp i planbeskrivningen. I det fall fördröjning av dagvatten ska ske på allmän platsmark måste man i planen reservera utrymme för detta. Genom att påverka höjdsättningen av planområdet kan man förbättra förutsättningarna för omhändertagandet av dagvattnet.

## **Exploateringsenheten**

Exploateringsenheten tillhör Miljö- och stadsbyggnadsprocessen. Exploateringsenheten bevakar kommunstyrelsens intressen i kommunens exploaterings/investeringsprojekt i stadsbyggnadsprojekt, nämligen kommunens mark och ekonomi och även bostäder och arbetsplatser. Exploateringsenheten upprättar projektkalkyler, belyser de ekonomiska frågorna i projekten och ansvarar för genomförandefrågorna i projekten och för projektens genomförande. Exploateringsenheten ansvarar även för upphandlingar inom projekten.

I förnyelseprojekt handlar exploateringsenheten upp dagvattenutredningar. Utredningarna ska belysa geohydrologen och dagvattenavledningen inom planområdet och om så behövs också för omkringliggande områden.

Vid kontakter med byggherrar/exploatörer bör exploateringsenheten i ett tidigt skede göra en lokaliseringssprövning i samråd med planavdelningen. Exploatören/verksamhetsutövaren ska också uppmärksammas på dagvattenstrategins riktlinjer.

### *Exploateringsavtal*

Krav på dagvattenhantering i enlighet med kommunens riktlinjer bör skrivas in i exploateringsavtalet. Det är viktigt att blivande fastighetsägare får information om gällande riktlinjer, exempelvis genom utdelning av denna strategi.

## **Miljöenheten**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är tillsynsmyndighet och kan via miljöenheten ställa de krav som behövs för att miljöbalkens bestämmelser efterlevs. Krav kan preciseras på att dagvattnet ska hålla viss vattenkvalitet innan avledning får ske till yt- eller grundvatten. När beslut fattas om försiktighetsmått till skydd för en recipient ska den miljömässiga nyttan vägas mot den ekonomiska rimligheten.

Miljöenheten ska genom tillsyn av verksamheter, såväl privata som kommunala och statliga, kontrollera att dagvattenhanteringen bedrivs i överensstämmelse med miljöbalken, dagvattenstrategin samt av kommunen eventuellt fastställda miljö- och vattenprogram.

## **Bygglovenheten**

I detaljplaner för nya bebyggelseområden kan krav ställas på att dagvatten inne på tomtmark ska tas om hand lokalt. Den som ansöker om bygglov ska då i bygglovskedet redovisa hur kravet om

lokalt omhändertagande av dagvatten uppfylls för att kunna få bygglov. Uppföljningen av dessa krav bör göras av bygglovensheten i bygglovskedet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov.

En viktig förutsättning för lokalt omhändertagande av dagvatten är att det finns reglerat i form av planbestämmelse eller i avtal. Om lokalt omhändertagande av dagvatten inte är reglerat i detaljplan eller om området inte är detaljplanlagt ska bygglovshandläggaren som upplysning ta upp en punkt i beslutet om hur dagvattnet bör tas omhand.

Byggherren ansvarar för att dagvattnet hanteras på det sätt som lagen kräver. Innan byggstart sker alltid ett byggsamråd. Berörda parter: byggherren, dennes kvalitetsansvarige och kommunens bygghandläggare på bygglovenheten deltar. På byggsamrådet redovisas dagvattenhanteringen. Om det är verksamheter som riskerar att förorena dagvattnet ska samråd ske med miljöenheten. Detta gäller vid anläggandet av stora tåkytor och parkeringsplatser, körytor för tung trafik med mera. Vid byggsamrådet fattar kommunens bygghandläggare beslut om kontrollplan. Där ska dagvattenanläggningen ingå som en kontrollpunkt. Den kvalitetsansvarige ska bestyrka att anläggningen utförts i enlighet med beslutet om kontrollplan.

## **VA-enheten**

VA-enheten förvaltar den allmänna VA-anläggningen under Tekniska nämnden. VA-enheten ansvarar för dagvatten inom verksamhetsområde för dagvatten eller avlopp (begreppet avlopp innefattar spillvatten och dagvatten). VA-verksamheten svarar för rening av det dagvatten som uteslutande kommer från fastigheter om föroreningen är diffus, det vill säga föroreningen härrör från flera små källor. Om dagvattenföroreningen kommer från enskild verksamhetsutövare ska denne bekosta och utföra åtgärder som i första hand ska förläggas till den egna fastigheten.

Enligt Vattentjänstlagens §13 är det inte VA-huvudmannens ansvar att ta hand om skötsel av vägdike, rännstens, rännstensbrunn och ledning som förbinder brunnen med allmän avlopsledning.

VA-enheten ska i planarbetet bistå med sin kunskap om bl.a. befintliga dagvattenförhållanden och möjliga åtgärder.

## **Trafik, Natur & Fritids-enheten**

Trafik, Natur&Fritids-enheten är under Tekniska nämnden huvudman för dagvatten från Nacka kommuns huvudleder, gator, vägar, parkeringar, gång- och cykelvägar, hållplatser och terminaler där kommunen är väghållare samt för allmänna grönytor, naturreservat och skogsfastigheter. Vid dagvattenåtgärder på parkmark har enheten en viktig roll att bevaka biologisk mångfald och att förena estetik med funktion och säkerhet.



*Luft- och dagvattenbrunn Clarova ställs på skelettskärven när man nått rätt nivå på skelettlaget.*

Foto: Ur Handbok - växtbäddar för stadsträd i Stockholm, Stockholms stad

## Bygg & Väg -enheten

Bygg&Väg-enheten ansvarar under Tekniska nämnden för avledning och omhändertagande av dagvatten från ytor där kommunen är väghållare samt skötsel av dagvatteninstallationer härförda till dessa ytor. Enheten ansvarar för rännstensbrunn med tillhörande servis.

### 6.2 Övrigt ansvar

Verksamhetsutövare, väghållare, fastighetsägare m.fl. har ansvaret för att dagvattenanläggningar anläggs och sköts i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Produktsvalsprincipen i miljöbalken gäller för verksamhetsutövare. Om dessa inte tar sitt ansvar har Miljö- och stadsbyggnadsnämnden möjlighet att ingripa med stöd av miljöbalken mot användning av ämnen som förorenar dagvattnet närliggande bättre alternativ finns.

Väghållaren ansvarar för det som är undantaget från den allmänna VA-anläggningen. Ränsten, rännstensbrunn och ledning som förbindar sådan brunn med allmän avloppsledning samt vägdike ingår inte i allmän VA-anläggning. Även om den nya Vattentjänstlagen ger möjlighet att ta ut avgifter för dagvattenavledning genom lokalt omhändertagande, och denna sker via anordningar som inte ingår i den allmänna VA-anläggningen, bör dessa fortfarande härföras till väg eller gata. I förrabeten till den nya Vattentjänstlagen har man har inte funnit skäl för någon förändring på denna punkt.



Skador på väg orsakade av bristfällig dagvattenhantering

Foto:Elisabeth Rosell

## Vägverket

Vägverket är väghållare för det allmänna nationella vägnätet, i Nacka gäller det Värmdöleden, delar av Järlaleden, Lagnövägen, Ältavägen och Tyresövägen. En överenskommelse om ansvar och fördelning av kostnader mellan Vägverket och Nacka kommun bör träffas.

När Vägverket byggt ledningar och dagvattenreningsanläggningar finns ingen anledning att upprätta verksamhetsområde för dagvatten, då något behov inte finns.

## Vägföreningar

Det finns fler än 20 anläggningssamfälligheter (vägföreningar) i Nacka. Som väghållare ansvarar dessa för ränsten, ränstensbrunn och ledning som förbinder sådan brunn med allmän avloppsledning samt vägdike.

## Fastighetsägare/ verksamhetsutövare

Alla verksamhetsutövare är ansvariga för att inte släppa ut förorenat dagvatten eller förvara kemikalier på ett sätt som innebär betydande risk för läckage.

De enskilda fastighetsägarna är ansvariga för dagvatten. Den som bygger måste anpassa sig till förhållandena och får inte fylla igen vattenvägar om det skulle medföra problem för någon annan eller att dagvatten rinner över på annans tomt och orsakar olägenheter. Vid eventuella tvister är det grannerättsliga regler enligt kap 3 i Jordabalken som gäller.

Exploatörer/verksamhetsutövare ska redovisa hur dagvattenstrategins riktlinjer ska följas i samband med exploatering eller omfattande ombyggnationer av en fastighet. Uppgifterna ska redovisas senast i samband med byggsamråd.

Följande uppgifter bör finnas i redovisningen:

- Redovisning av dagvattenmängder från området före och efter exploatering, samt mängd dagvatten som alstras inom fastighet från tak- respektive körytor och parkeringar.
- Tillgänglig mark för infiltration och hur stor del av dagvattnet som avses infiltreras.
- Redovisning av hur dagvattnet ska tas omhand lokalt med konstruktionsskisser och beskrivning. Vid markförhållanden som omöjliggör lokalt omhändertagande ska samråd ske med kommunen.
- Beskrivning av aktiviteter i området, inklusive antal fordonsrörelser och transporter av skadliga ämnen, såsom diesel.
- Förureningsmängder från området.
- Oljeavskiljares typ och reningseffekt.
- Drift- och underhållsinstruktioner, inkl driftsansvarig.

## 7. Dagvattentaxa - Förarbeten till den nya Vattentjänstlagen

### 7.1 Avgiftsskyldighet

#### Avgiftsskyldighet för bortledande av dagvatten från fastigheten

I många fall kan avvattningen av fastigheter i ett område ske miljömässigt bättre genom olika former av lokalt omhändertagande (s.k. LOD), dvs. bortledande som inte alltid kräver ett särskilt ledningsnät. Det från avgiftssynpunkt enda intressanta är om den utförda avvattningsanläggningen faktiskt fungerar eller inte. Det blir här liksom i övrigt huvudmannens sak att välja den bästa tekniken.

Skyldigheten att betala avgifter för vattenavledningen bör vara beroende av fastighetens behov av denna vattentjänst. Om behovet kan tillgodoses genom den allmänna anläggningen utan att ordna servisledningar till fastigheterna, bör avgiftsskyldighet uppkomma under samma förutsättningar som annars, dvs. när fastigheterna får tillgång till den via en upprättad förbindelsepunkt. Det innebär att avgiftsskyldighet också kan uppkomma för obebyggda fastigheter som enligt en detaljplan är avsedda att bebyggas. Andra obebyggda fastigheter bör inte kunna avgiftsbeläggas.

Detta är värt att notera, eftersom verksamhetsområdet för tjänsten dagvatten med den nu gällande avloppsdefinitionen också kommer att kunna omfatta fastigheter som inte ligger i ett detaljplane- lagt område. I avsaknad av en förbindelsepunkt behövs en reglering av när avgiftsskyldigheten skall inträda i dessa fall och överväganden om hur rättsförhållandet i övrigt påverkas av att inte vara ledningsbundet. Avgiftsskyldigheten bör inträda när huvudmannen har utfört en sådan dagvattenanläggning och underrättat fastighetsägaren om detta.

#### Avgiftsskyldighet för bortledande av dagvatten från allmän platsmark

Det är ändamålsenligt att kommunen – utan att vara bunden av detaljplaneregleringen – på vanligt sätt får bestämma ett verksamhetsområde också för dagvattentjänsten. En avgiftsskyldighet för bortledande av dagvatten från allmänna platser gör att verksamhetsområdet inte bör vara större än vad som tydligt kan anses ligga i VA-kollektivets intresse.

Förutom detaljplanereglerade områden, som alltid skall ingå, bör till verksamhetsområdet inte föras andra områden än sådana för vilka bebyggelsen, i första hand bostadsbebyggelsen, kräver att VA-frågorna lösas i ett större sammanhang. Det största verksamhetsområdet för bortledande av vatten från allmänna platser kommer därmed i princip att sammanfalla med verksamhetsområdet för avvattnning av enskilda fastigheter. På samma sätt som för andra vattentjänster bör det kunna finnas flera från varandra skilda verksamhetsområden för bortledande av vatten från allmänna platser inom en och samma kommun.

Inom ett bestämt verksamhetsområde bör avgifter kunna tas ut för att vatten genom den allmänna anläggningen leds bort från allmänna platser. Avgiftsskyldigheten bör gälla först efter det att de åtgärder som behövs för bortledandet har vidtagits och fastighetsägarna underrättats om detta. Platser inom verksamhetsområdet som funktionellt och i övrigt motsvarar vad som typiskt sett redovisas som allmän plats i en detaljplan, vare sig de ligger inom eller utanför planlagt område, bör omfattas av bestämmelsen om avgiftsskyldighet. Även inom ett planlagt område kan det finnas platser som på detta sätt motsvarar en allmän plats utan att vara redovisade som sådana i planen.

## Kostnader för rening av det vatten som leds bort

Av bestämmelserna om avgiftsskyldigheten bör det klart framgå att avgifter för bortledande av vatten också skall täcka kostnaderna för den rening av vattnet som behövs från miljö- och hälso-skyddssynpunkt.

### 7.2 Övergripande principer

För att finansiera omhändertagande av dagvatten i det allmänna ledningsnätet, inklusive reningsåtgärder, bör en dagvattentaxa avseende brukningsavgifter införas.

Lagen om allmänna vattentjänster, som ersatt Lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, trädde i kraft 2007-01-01. Den nya lagen innebär att den gamla VA-lagens grundläggande innehåll i allt väsentligt behålls.

I ett väsentligt avseende förändras dock rättsläget, nämligen i fråga om beslutsordningen för föreskrifter om taxa och beslut om verksamhetsområde samt för allmänna bestämmelser om användningen av den allmänna va-anläggningen. Enligt den gamla VA-lagen är det huvudmannen som har beslutsrätten. Med hänsyn till regeringsformens bestämmelser om normgivning ska kommunen meddela taxeföreskrifter och, efter bemyndigande från regeringen, allmänna bestämmelser om användandet.

Kommunen skall också bestämma verksamhetsområdet för en allmän va-anläggning. Det innebär att kommunen efter den nya lagens ikrafträdande måste meddela nya föreskrifter om taxa och bestämmelser för användningen. Däremot anses det inte nödvändigt att kommunen måste meddela nya beslut om verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. Ett av huvudmannen fastställt verksamhetsområde enligt den gamla VA-lagen bör kunna fortsätta att gälla även enligt den nya lagstiftningen. Varje förändring av verksamhetsområdet efter ikrafträdandet av den nya lagen förutsätter däremot nya beslut om verksamhetsområdet, men för detta krävs inga övergångsbestämmelser.

För att meddela nya taxeföreskrifter och allmänna bestämmelser behöver kommunerna få skälig tid. Regeringen har bedömt att två år efter den föreslagna lagens ikrafträdande bör räcka. Tills dess bör de föreskrifter och bestämmelser som huvudmannen meddelat med stöd av den nuvarande VA-lagen fortfarande gälla.

Principer för dagvattentaxa ska utgå från den nya lagens principer.

- Huvudmannen får möjlighet att ta ut både anläggnings- och brukningsavgift för dagvatten även om det inte upprättas någon särskild förbindelsepunkt för ändamålet.
- Huvudmannen får möjlighet att inrätta ett särskilt verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att tjänsten att avvattna fastigheter, gator och andra allmänna platser inte längre blir avhängigt om de finns inom detaljplanelagt område.
- Den som svarar för att allmänna platser ställs i ordning och underhålls skall också stå för eventuell reningskostnad.
- Möjliga undantag från avgiftsskyldighet inom verksamhetsområdet göras om brukaren kan visa på ett bättre eget alternativ att omhändertaga dagvattnet (LOD exempelvis) än vad huvudmannen kan erbjuda.
- Inom detaljplanelagt område får inte avgiften för fastighetsägaren överskrida planområdets egna behov. Det innebär att kostnaden för avledning av vatten från huvudleder eller stora allmänna platser skall bäras av den som svarar för att platserna ställs i ordning och underhålls (Vägverket eller Kommunen).

## 8. Genomförande och förslag till fortsatt arbete

Tekniska nämnden har huvudansvaret för att genomföra dagvattenstrategin. Nämnden måste därför tillse att det finns kunnig och engagerad personal för dagvattenhanteringen. Kommunens verksamheter måste också avdela personal så att dagvattenstrategin accepteras och tillämpas på ett bra sätt i verksamheternas arbete.

En medvetenhet om dagvattenfrågorna måste finnas i alla skeden såväl i översiktplanering, detaljplanering, bygglovsgivning, projektering och vid anläggning. Ju tidigare i planprocessen som de naturliga förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten beaktas, desto större hänsyn kan tas till dem.

### 8.1 Information och utbildning

Berörda parter så som fastighetsägare, tjänstemän, politiker, konsulter och allmänheten ska informeras för att dagvattenstrategin ska kunna genomföras. Informationen måste anpassas till olika målgrupper och olika informationsskrifter bör tas fram för dem. Tekniska nämnden och Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden är ansvarig för att aktuell information finns.

### 8.2 Fortsatt arbete

Dagvattenhanteringen berör flera olika enheter inom den kommunala verksamheten och genomförandet är beroende av en god kommunikation mellan dessa. Samverkan och samsyn är viktig varför dagvattengruppen bör fortsätta sitt arbete. Representanter från Teknik samt från plan-, exploaterings, miljö- och bygglovsenheten ska ingå i gruppen. Gruppen ska följa utvecklingen inom dagvattenområdet, föreslå åtgärder, diskutera arbetssätt samt arbeta med erfarenhetsåterföring och avvikelerapportering.

#### Inventeringar som bör utföras

- Vägverkets anläggningar i Nacka bör inventeras.
- Befintliga verksamhetsområden för dagvatten i Nacka bör inventeras.
- Tillrinningsområden, föroreningar och flöden till insjöarna bör kartläggas.
- Grundvattnets och sjöars nivåer bör mätas kontinuerligt och dokumenteras.
- Kartläggning och dokumentation av dagvattenreningsanläggningar inom kommunen.

#### Överenskommelser som bör slutas

En överenskommelse om ansvar och fördelning av kostnader avseende Vägverkets anläggningar i Nacka, exempelvis Danvikslösen, bör träffas mellan Vägverket och Nacka kommun.

#### Dokumentation

Inventeringar och kartläggningar ska redovisas i kommunens GIS-system.

#### Dagvattentaxa

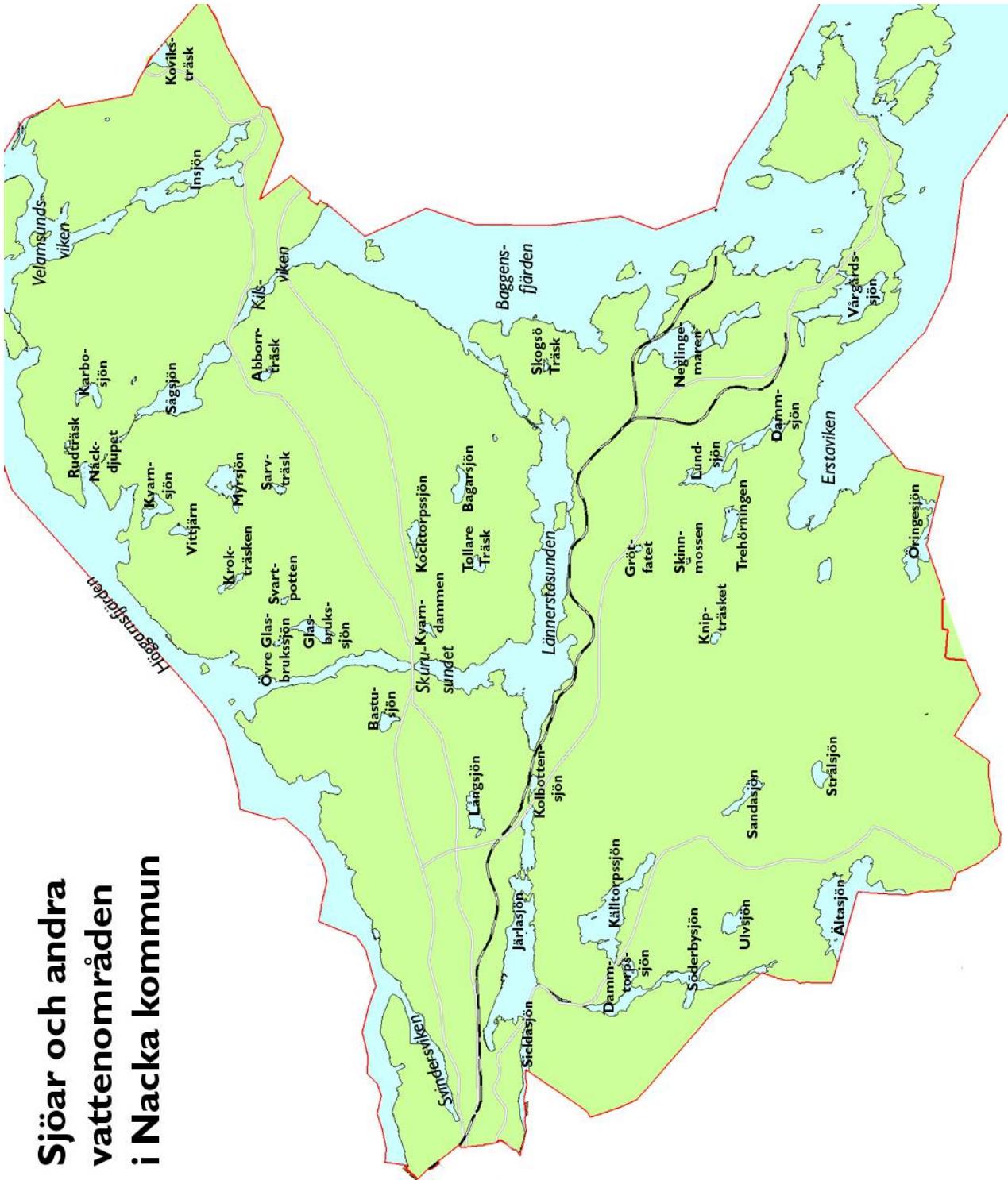
För att finansiera omhändertagande av dagvatten i det allmänna ledningsnätet, inklusive reningsåtgärder, bör ett förslag till ny taxa innehållande en dagvattentaxa avseende brukningsavgifter tas fram.

**Övrigt**

Vid bygglovprövning bör dagvattenkompetens inhämtas vid handläggning av ärenden. Vid uppkomna problem i efterhand ska bygglov kontaktas.



## Sjöar och andra vattenområden i Nacka kommun



## AVLEDNING OCH RENINGSKRAV FÖR DAGVATTEN

Markanvändning	Förurenings-halter	Mottagare/recipient för dagvatten enligt Bilaga 3			Sjöar och vattendrag		
		Mark					
<b>Kvartersmark</b>							
• Villaområden inkl. lokalgator	Låga	Infiltration möjlig	Infiltration inte möjlig	Mindre känslig	Känslig	Mycket känslig	
• Flerfamiljshus inkl. parkeringsytor och lokalgator	Måttliga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning	Ej renin	Ej renin	Ev. renin	
• Centrum med torg och parkeringsytor	Måttliga - Höga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning	Ev. renin	Rening	Rening	
• Industriområden inkl. lokalgator	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Rening	Rening	
• Industriområden inkl. lokalgator	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Rening	Rening	
<b>Allmän mark</b>							
• Lokalgator < 8000 f/dygn	Låga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Ej renin	Rening	
• Lokalgator 8-15000f/dygn	Låga - Måttliga	Infiltration och födröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Ej renin	Rening	
• Trafikleder > 15 000 fordon/dygn	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Rening	Rening	
• Trafikleder > 30 000 fordon/dygn	Höga	Rening före infiltration	Rening före dagvattenledning	Rening	Rening	Rening	
• Parker och naturmark	Låga	Infiltration	Dagvattenledning eller dike	Ej renin	Ej renin	Ej renin	

**RECIPIENTKLASSIFICERING****• Mycket känsliga för påverkan av dagvatten**

Recipient	Känslighet för				Kommentar
	Organiska föroreningar, tungmetaller	Närsalter	Förändringar i vattenomsättningen		
Abborrträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i naturreservat
Bagarsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde
Bastusjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Bräddavlopp avlopps-pumpstation
Dammsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i naturreservat
Grötfatet	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Dammtorpssjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i blivande naturreservat Natura 2000
Glasbruksjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Ingår i blivande naturreservat
Karbosjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde
Knipträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i blivande naturreservat
Krokträsknen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i blivande naturreservat
Kvarnsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Kvarndammen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Koviksträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Vattendom för uttag av vatten
Kocktorpssjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde
Lundsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Ingår i naturreservat
Långsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Naturreservat
Myrsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Ingår i blivande naturreservat
Näckdjupet	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Rudträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Sarvträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		
Sandasjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig		Stort rekreativt värde Reservvattentäkt

Skinnmossen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Skogsöträsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Strålsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Stort rekreativt värde Naturreservat
Söderbysjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Stort rekreativt värde Natura 2000
Tollare Träsk	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Blivande naturreservat
Trehörningen	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Trollsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	
Ulvsjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Stort rekreativt värde
Vittjärn	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Ingår i blivande naturreservat
Övre Glasbruksjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Ingår i blivande naturreservat
Markinfiltretion <u>inom</u> skyddsområde för vattentäkt Sandasjön	Mycket känslig	Mycket känslig	Mycket känslig	Påverkan på vattenkvalitén

• Känsliga för påverkan av dagvatten

Recipient	Organiska föreningar, tungmetaller	Känslighet för		Anmärkning
		Närsalter	Förändringar i vattnomsättningen	
Insjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	Naturreservat
Järlasjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	Recipient och brädd för avloppspumpstationer
Sicklasjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	Recipient och brädd för avloppspumpstationer
Källtorpssjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	
Sågsjön	Känslig	Mycket känslig	Känslig	
Ältasjön	Känslig	Känslig	Känslig	Recipient och brädd för avlopsrening
Öringesjön	Känslig	Känslig		
Neglingemaren	Känslig	Känslig	Mindre känslig	Delar i naturreservat
Vårgårdssjön	Känslig	Känslig	Mindre känslig	

• Mindre känsliga för påverkan av dagvatten

<b>Recipient</b>	<b>Känslighet för</b>			<b>Anmärkning</b>
	<b>Organiska föröreningar, tungmetaller</b>	<b>Närsalter</b>	<b>Förändringar i vattenomsättningen</b>	
Saltsjön-Höggarnsfjärden	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings.
Skurusundet-Lännerstasundet	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings
Baggensfjärden	Känslig	Känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings
Erstaviken	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	
Svindersviken	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	Recipient och brädd för avloppsrenings
Kilsviken	Känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	
Velamsundsviken	Känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	
Markinfiltretion <u>utom</u> skyddsområde för vattentäkt	Mindre känslig	Mindre känslig	Mindre känslig	

Vid bedömning gäller:

I de fall som det finns olika känslighetsbedömningar för aktuella parametrar gäller den känsligaste parametern.

**BEGREPPSFÖRKLARING**

ABVA	Allmänna bestämmelser för brukande av Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.
Avloppsvatten	Gemensam benämning för spillvatten, dagvatten och dränvatten.
Avrinningsområde	Ett markområde som avgränsas av vattendelare där ytvattenavrinningen har en huvudriktning.
Dagvatten	Tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, t ex regnvatten, småltvatten, spolvatten och framträngande grundvatten. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC).
Dränvatten	Vatten som avleds genom dränering. (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC). Vatten som avleds genom dränering dvs. marken avvattnas och vattnet leds undan i rörledningar, dike eller dräneringsskikt. (VATTEN OCH AVLOPP Råd och anvisningar till fastighetsägare, Nacka kommuns informationsskrift)
Förbindelsepunkt	Gräns mellan va-verkets och fastighetsägarens ansvarsområde, normalt 0,3 meter utanför fastighetsgräns.
Förnyelseområde	Områden som förändras från att ha varit fritidshusområden till att bli permanenthusområden.
Infiltration	Vattnets inträngning i markytan.
LOD	Lokalt omhändertagande av dagvatten. Hantering av dagvatten inom det område där det bildas.
PAH	Polycykiska aromatiska kolväten
PCB	Polyklorerade bifenyler
Recipient	Ytvatten eller grundvatten som tar emot utsläpp av dagvatten, bräddvatten eller renat avloppsvatten.
Servisledning	Anslutningsledning mellan fastigheten och va-verkets huvudledning.
Spillvatten	Förorenat vatten från hushåll, industrier, serviceanläggningar och dylikt.
VA	Vatten och Avlopp
Verksamhetsområde	Område där vatten- och avloppsförsörjning ordnas genom allmän vattenanläggning. Inom detta område tillämpas den kommunala va-taxan.



Rent vatten – till glädje för alla

Foto:Hanna Kårdal

### **Arbetsgrupp**

Förslaget till dagvattenstrategi har tagits fram av en arbetsgrupp under ledning av Lena Kjellson VA & Renhållning. Övriga medlemmar i arbetsgruppen har varit: Björn Bandman Bygglovensheten; Birgitta Held Paulie Miljöenheten; Ingrid Johansson Exploateringsenheten; Per Johnsson Exploateringsenheten; Lennart Karlsson Teknik & Fritid; Gösta Olsson VA & Renhållning; Elisabeth Rosell Planenheten; Bruno Taxén Teknik & Fritid.

### **OMSLAGET**

Lördagen den 21 april korades vinnaren av Nackas stadsbyggnadsutmärkelse 2007. Till vinnare utsågs våtmarken vid Myrsjön. Foto: Birgitta Held-Paulie



2017-09-27 1 (7)

## PROTOKOLL STYRELSEMÖTE 3-2017

Typ av möte	Styrelsemöte Nacka vatten och avfall AB
Datum och tid	Onsdagen den 27 september klockan 16:30-19:00
Närvarande ledamöter	Håkan Ekengren, Bo Bergquist, Desha Svenneborg, Magnus Sjökvist, Susanna Ireby, Tony Svedenfjord, Viktor Ellström och Monica Sundström
Närvarande suppleanter	Lennart Örenmark, Malin Gunnesson, Liselotte van den Tempel, Peter Stare och Martin Fridegren
Närvarande övriga	Mats Rostö, Fredrik Kristoffersen och Johanna Magnusson
Justeringsperson	Monica Sundström
Justeringsdatum	29 september 2017
Paragrafer	§63-74

### Underskrifter

Johanna Magnusson, sekreterare

Håkan Ekengren, ordförande

Monica Sundström, justerande

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

2017-09-27 2 (7)

**BEVIS OM ANSLAGSDAG**

Nacka vatten och avfall ABs protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

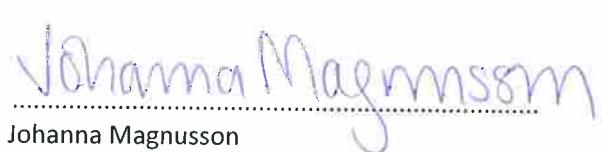
Sammanträdesdatum 27 september 2017

Anslaget sätts upp 29 september 2017

Anslaget tas ned 13 oktober 2017

Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus

Underskrift

  
Johanna Magnusson

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur



Justerandes signatur





### **§ 63 Föregående protokoll**

Inga synpunkter eller tillägg till föregående protokoll. Protokollet från styrelsemöte 2-2017 läggs till handlingarna.

### **§ 64 VD-rapport**

VD redogjorde för pågående ärenden i verksamheten. Presentationen bifogas protokollet.

### **§ 65 Tertialbokslut 2-2017**

#### ***Beslut***

Styrelsen för Nacka vatten och avfall godkänner tertialbokslut 2-2017

#### ***Ärendet***

Tertial 2 har liksom till tertial 1 varit utmanande för verksamheten. Arbetet med varumärke och grafisk identitet har pågått under våren. En ny organisation har fastställts och arbetet med att hitta nya lokaler har påbörjats. Verksamheten har startat många nya utredningar och jobbar aktivt med årets investeringar. Resultatet till och med augusti är 21,2 miljoner kronor. Föregående år låg resultatet för samma period i Nacka kommun på 22,3 miljoner kronor.

Prognosens pekar på ett överuttag på cirka 23,6 miljoner kronor. Detta är cirka 14,5 miljoner kronor högre än budgeterat.

Måluppfyllelsen anses bli god. Vissa mål mäts en gång per år och därmed finns ingen information än.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

POSTADRESS

Nacka vatten och avfall AB, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Nacka Stadshuset, Granitvv. 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nackavattenavfall.se

WEBB

www.nackavattenavfall.se

ORG.NRUMMER

559066-7589



## § 66 VA-taxa 2018

### **Beslut**

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en oförändrad va- taxa för bruksavgifterna under 2018.
- Besluta om en höjning av anläggningsavgifterna med 2% från 1 januari 2018.
- Besluta att paragraf 5.9 i va-taxan utgår från 1 april 2018

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att paragraf 5.9 i va-taxan utgår, att ge verkställande direktör rätt att bevilja utbetalningar till ansökningar som inkommer till bolaget till och med 31 mars 2018

### **Ärendet**

VA-taxan ska utformas så att den täcker kostnaderna för vatten och avlopp i Nacka. Under 2018 bedöms kapitalkostnaderna öka när nödvändiga reinvesteringar i befintligt ledningsnät, anläggningar och nya anläggningar tas över allt eftersom Nacka bygger stad. Bruksavgiften föreslås ligga oförändrad, samtidigt föreslås en höjning av anläggningsavgiften. För att följa va-lagstiftningen och underlätta hanteringen av allt fler LTA-pumpar föreslås att §5.9 utgår från va-taxan.

## § 67 Avfallstaxa 2018

### **Beslut**

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en höjning av bruksavgifterna med 4% från 1 januari 2018.
- Besluta att punkten 1 i grundavgifterna förtydligas så att även Attefallshus ska betala ”lägenhetsavgift”

### **Ärendet**

En ny avfallstaxa tas fram varje år och träder i kraft 1 januari efter beslut i kommunfullmäktige. 2018 års taxa föreslås höjas med 4% från 1 januari för att täcka delar av de kostnader som uppstår under 2018. Framförallt är det satsningen på ÅVC i Älta och den nya ÅVC i Boo som påverkar budgeten under 2018 samt räntekostnaderna vid byggandet av KIL Kretsloppspark under 2018 och de kommande åren.

Den upparbetade skulden till kollektivet kommer att minska under 2018, beräkningen inför budgetarbetet är en minskning med drygt 1,7 miljoner.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



## § 68 Låneram 2017

### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 500 miljoner kronor för verksamhetsåret 2017

### *Ärendet*

Nacka vatten och avfall AB har under 2017 investerat i nivå med budgeterade volymer. Under slutet av 2017 har Nacka kommuns exploateringsenhet indikerat att flertalet exploateringsprojekt kan komma att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2017 med 209 miljoner från Nacka kommun från dagens 291 miljoner till 500 miljoner från Nacka kommun. Inklusive de lån mellan Nacka vatten och avfall AB och Nacka stadshus AB på drygt 221 miljoner kronor.

## § 69 Låneram 2018

### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 700 miljoner kronor för verksamhetsåret 2018

### *Ärendet*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB har beslutat om investeringar under 2018 till en kostnad av 200 miljoner kronor. Nacka kommuns exploateringsenhet har indikerat att exploateringsprojekt till en kostnad på 30 miljoner kommer att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2018 med 200 miljoner till 700 miljoner.

## § 70 Mål och budget 2018-2020

### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att:

- Fastställa mål och budget för 2018-2020 för Nacka vatten och avfall AB
- Informera Kommunfullmäktige i Nacka kommun om beslutet

### *Ärendet*

Nacka kommun har under 2016 beslutat att anta fyra nya övergripande mål.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



- Bäst utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Arbetet i kommunen har startat för att ta fram olika fokusområden och resultatindikatorer. I kommunfullmäktiges beslutade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB står att bolaget ska förhålla sig till kommunens övergripande mål. Arbetet med att justera de fokusområden och resultatindikatorer som funnits under 2017 i Nacka vatten och avfall AB har pågått. Några fokusområden har justerats utifrån Nacka vatten och avfall AB:s nya vision och de styrdokument som bolaget har.

## **§ 71 Uppföljning internkontrollplan**

### **Beslut**

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att godkänna uppföljningen av internkontrollplanen 2017.

### **Ärendet**

Arbetet med internkontrollplanen pågår i verksamheten. De tre områden som identifierades inför 2017 är medarbetare, ekonomi och medborgare och kunder. Arbetet pågår inom de tre områdena och arbetet bedöms fortgå enligt plan.

## **§ 72 Dagvattenstrategi**

### **Beslut**

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att föreslå kommunstyrelsen i Nacka att anta ny dagvattenstrategi i enlighet med tjänsteskrivelsen (bilaga I).

### **Ärendet**

Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten. Det har skett ett alltmer ökat fokus på dagvatten i stadsbyggandet. En tätare bebyggelse tillsammans med ett förändrat klimat kan väntas avleda mer vatten och avge ett mer förorenat dagvatten. Detta samtidigt som miljölagstiftning fått ett större avtryck i planprocessen.

Arbetet med att uppnå god status på Nacka kommuns vattenförekomster måste intensifieras om vattendirektivet ska kunna följas, vilket annars kan innebära att utbyggnaden bromsas och att kommunen

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

POSTADDRESS

Nacka vatten och avfall AB, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Nacka Stadshuset, Granitvv. 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nackavattenavfall.se

WEBB

www.nackavattenavfall.se

ORG NUMMER

559066-7589



riskerar föreläggas att betala viten. Samtidigt behöver risken för översvämningsförebyggas för att undvika skador på bebyggelse. Fokus i den föreslagna strategin ligger på ytliga åtgärder för att hantera dagvattnet. Det lägger vikt vid att planera för dagvattenhantering i tidiga skeden då det kräver visst utrymme. Samtidigt ska dagvattnet låtas synliggöras som en resurs i samhället. För detta krävs ett nära samarbete mellan olika aktörer inom kommunen samt att tydliga krav ställs till externa aktörer.

Den föreslagna dagvattenstrategin ersätter befintlig dagvattenstrategi och dagvattenpolicy.

## **§ 73 Tilläggsavtal till överlätelseavtal mellan bolaget och Nacka kommun**

### ***Beslut***

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar ingå föreslaget tilläggsavtal till överlätelseavtalet med Nacka kommun

### ***Ärendet***

Lantmäterimyndigheten i Nacka har i en pågående förrättning och ledningsrätt för VA-ledning, argumenterat mot att överlätelseavtalet omfattar de ledningsrädder som finns för den allmänna VA-anläggningen. För att undanröja eventuella oklarheter föreslår kommunen och bolaget ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet innebär att parterna förtydligar att punkten 7 i avtalet omfattar de ledningsrädder som finns för VA-anläggningen. Förslaget behandlas av kommunstyrelsen i Nacka kommun den 2 oktober.

## **§ 74 Övriga frågor**

På nästa styrelsemöte (november) ska styrelsemöten för 2018 fastställas. Viktigt att styrelsen erbjuds möjlighet att diskutera och förstå ärenden innan beslut, utan att gå in på operativa frågor. Mötesfrekvens och möteslängd är två exempel på frågor att beakta.

Presidiet återkommer med förslag hur bolaget loggar öppna frågor från styrelsen samt tidpunkt när VD rapporterar tillbaka till styrelsen.

Inga övriga frågor.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

POSTADRESS

Nacka vatten och avfall AB, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Nacka Stadshuset, Granitvv. 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nackavattenavfall.se

WEBB

www.nackavattenavfall.se

ORG.NUMMER

559066-7589



30 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden**

§ 9

Dnr NTN 2017/486

**Remissvar - Dagvattenstrategi****Beslut**

Natur och trafiknämnden tillstyrker ett antagande av förslaget till ny dagvattenstrategi som ersätter nuvarande dagvattenstrategi och dagvattenpolicy.

**Sammanfattning av ärendet**

Förslaget till ny dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. I strategin förordas lösningar på markytan för rening och födröjning framför underjordiska lösningar och lyfter fram behovet av att hantera dagvattenfrågor tidigt i planeringsprocessen för att reservera tillräckligt stora ytor. Natur och trafiknämnden tillstyrker att förslaget till ny dagvattenstrategi antas.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2018-01-18

Bilaga 1 Förslag på ny Dagvattenstrategi

Bilaga 2 Dagvattenpolicy KFKS 2009-234

Bilaga 3 Dagvattenstrategi jan 2008

Bilaga 4 NVOA Protokoll styrelsemöte 3 2017

Bilaga 5 Protokoll KSSU 2017-10-24

**Beslutsgång**

Natur- och trafiknämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandens signatur	Utdragsbestyrkande



222

YTTRANDE

I (I)

2018-01-31

M 2017-001848

Kommunstyrelsen

## Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yttrande över remiss om ny dagvattenstrategi

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till den nya dagvattenstrategin som nämnden bedömer är väl genomarbetad och förankrad inom olika enheter i natur- och trafikprocessen och stadsutvecklingsprocessen samt Nacka vatten och avfall AB. Nämnden instämmer i de fem strategiska inriktningarna som ligger i linje med nämndens mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” samt det lokala miljömålet ”rent vatten”.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Handwritten signature of Cathrin Bergenstråhl.

Cathrin Bergenstråhl  
Ordförande

Handwritten signature of Gunilla Glantz.

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

§ 3

## Information om förslag till ny dagvattenstrategi

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Ärendet

Jonas Wenström, dagvattenstrateg Nacka vatten och Avfall, informerade om förslag till ny dagvattenstrategi.

### Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

### Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

"Frågan om dagvattenhantering är komplex och riskerna för skador för enskilda och för miljön generellt ökar i takt med att de tidigare 100-års regnen nu infaller allt oftare och snarare ska betecknas ~~såsom~~ 10-års regn, dvs 10 ggr oftare förekommande än vad som gällde som förutsättning när stora delar av den existerande infrastrukturen skapades.

Mycket fokus finns på nytillkommande bebyggelse och här finns möjligheter att göra rätt från början. Men även här finns utmaningar och om vi har för avsikt att verkligen förbättra kvaliteten i våra vattenförekomster så krävs en högre ambition än att det inte ska bli sämre. En särskild utmaning är den allmänt förekommande topografin i Nacka som gör att uppströms belägna fastigheter kan skapa olägenheter nedströms. Detaljplanearbetet är ofta begränsade till mindre områden än vad som är logiskt ur ett dagvattenperspektiv.

Vad gäller redan anlagda bostadsområden så finns ett stort problem i att dagvatten hamnar i det allmänna avloppsnätet och vid kraftiga regn orsaker bräddning vid pumpstationerna. En enda bräddning av brunvatten till en vattenförekomst skapar mycket stora problem. Här är Nacka Vatten och Avlopp verksamhetsutövare i Miljöbalkens mening och det är viktigt att analysera vilka konkreta risker som vi står inför när dessa regn infaller allt oftare. Hur man i efterhand ska avleda dagvatten från det allmänna avloppsnätet, om det överhuvudtaget är möjligt, återstår att beskriva samt kostnadsansvaret för åtgärder i efterhand."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Järnvägsplan för utbyggnaden av tunnelbana till Nacka och söderort

*Yttrande till Stockholms läns landsting över granskning*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över granskningsmaterial inom arbetet med järnvägsplan för tunnelbana till Nacka, till Stockholms läns landsting.

Kommunstyrelsen förklrar beslutet omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Stockholms läns landsting ska i arbetet med att bygga tunnelbana till Nacka ta fram en järnvägsplan. Det arbetet har nu nått granskningsfasen och Nacka kommun ska yttra sig över förslaget till järnvägsplan.

I det föreslagna yttrandet över granskningsmaterialet framförs främst synpunkter avseende hur samordning av tillfälliga markanspråk ska regleras. Det föreslagna yttrandet innehåller även synpunkter kring vikten av dimensionering av entréer, skydd av befintliga ledningar, trafikstörande arbeten och barnperspektivet samt att planförslaget inte får medföra att en framtida östlig förbindelse omöjliggörs.

### Ärendet

Stockholms läns landstings förvaltning för utbyggnad av tunnelbanan ansvarar för planering, projektering och utbyggnad av tunnelbanan till Nacka i enlighet med de avtal Nacka kommun tecknat för finansiering och utbyggnad av tunnelbanan enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Tillsammans med landstinget planerar kommunen för tunnelbanans utbyggnad till Nacka. Landstinget tar i enlighet med lagen om byggande av järnväg fram en järnvägsplan och därutöver en tillståndsansökan enligt miljöbalken. Som ett led i att ta fram en järnvägsplan ska landstinget ställa ut planförslaget för granskning. Granskningen baseras på det planförslag som tagits fram efter samrådsperioden och ingår i detalj- och järnvägsplaneprocessen. Granskningen syftar till att ge berörda myndigheter, organisationer, föreningar och allmänheten möjlighet att komma med synpunkter på

planförslaget och de överväganden som legat bakom val av lokalisering och utformning. Synpunkterna kan leda till ändringar av planen inför antagande. Granskningen syftar också till att informera om hur anläggningen är tänkt att byggas och om de störningar som kommer att uppstå under byggsedet. Nacka kommun har mottagit detta granskningsmaterial och getts tillfälle att lämna ett yttrande.

Parallelt med järnvägsplanen arbetar Stockholms stad och Nacka kommun med att ta fram nya detaljplaner eller ändra befintliga detaljplaner så att de medger tunnelbaneutbyggnaden. Detta sker genom samordnat planförfarande vilket innebär att kommunerna inte har separata samråd för detaljplanerna, utan detaljplanerna tillgodoräknar sig järnvägsplanens samråd, men har separata granskningar. Detta är ett sätt att korta ned tidplanen för projektet eftersom att såväl järnvägsplanen som detaljplanen omfattar samma åtgärder. Det samordnade förfarandet ger också kommunen möjlighet att nyttja den för järnvägsplanen upprättade miljökonsekvensbeskrivningen.

Granskningsperioden pågår mellan 31 januari och 1 mars 2018. Under granskningsperioden finns granskningshandlingar på följande länk: <http://nyatunnelbanan.sll.se/sv/nacka-soderort-beslut>.

Kommunen har begärt och beviljats anstånd med yttrande men för att inte försena projektets tidplan behöver Kommunstyrelsens protokoll justeras omedelbart.

## Bakgrund

### Tidigare beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-28 § 10 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet Tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet Tunnelbana till Nacka 2015-02-10 § 15.

Den 9 februari till den 12 mars 2015 genomfördes ett tidigt samråd för järnvägsplanen för att informera om det sträckningsalternativ som ingår i tunnelbaneöverenskommelsen, samt redovisa hur långt utredningsarbetet kommit med stationslägen och inriktning på placering av stationsuppgångar. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2015-02-10 § 16 att föreslå Kommunstyrelsen att anta yttrande till Stockholms läns landsting under samråd inför järnvägsplan för tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsen antog yttrandet 2015-03-02 § 69.

Efter det tidiga samrådet har utredningsarbetet om stationsentréernas placeringar fortsatt. Parallelt har förslag på lägen för de arbetsstunnlar och etableringsytor som behövs under byggnationen av tunnelbanan tagits fram. Kommunens planeringsinriktning för den fortsatta planeringen av tunnelbanan till Nacka beskrivs i en tjänsteskrivelse den 12 maj 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2015-05-26 § 104 att föreslå

Kommunstyrelsen att fatta inriktningsbeslutet. Kommunstyrelsen fattade inriktningsbeslutet 2015-06-15 § 175.

Den 9 november till den 8 december 2016 genomfördes nästa samråd om järnvägsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Samrådet gjordes för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt, för att informera om det pågående projektet och för att inhämta synpunkter från myndigheter, organisationer, föreningar och allmänheten. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2016-11-22 § 213 att föreslå Kommunstyrelsen att anta Yttrande till Stockholms läns landsting under samråd inför järnvägsplan för tunnelbana till Nacka. Kommunstyrelsen antog yttrandet 2016-12-12 § 360.

Nu genomförs granskning av järnvägsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen görs för att ytterligare förbättra och detaljera beslutsunderlaget, för att fortsatt informera om det pågående projektet och för att inhämta fler synpunkter från myndigheter, organisationer, föreningar och allmänheten.

## **Det föreslagna yttrandet i korthet**

### **Avtal innan antagande av kommunens detaljplan**

Under tunnelbanans utbyggnad kommer landstinget att tillfälligt behöva ta ytor i anspråk, vilket redovisas i järnvägsplanen. De tillfälliga markanspråken som föreslås i järnvägsplanen för tunnelbanan kommer på flera platser i Nacka kommun i konflikt med pågående eller planerade stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att ytorna som anges i järnvägsplanen kommer att behöva samnyttjas med andra projekt. Nyttjanderätten behöver preciseras såväl i tid som omfattning. Preciseringen bör sedan befästas i kommande nyttjanderättsavtal.

Inte heller ska Nacka drabbas av fördyrningar eller förseningar i stadsbyggnadsprojekten till följd av att landstinget lämnar kvar spont, spontstag eller andra anläggningar i marken vilket kan undvikas genom samordning.

Även om det av järnvägsplanen framgår att ytorna ska samnyttjas så återstår frågan hur detta ska regleras, det vill säga hur vi tryggar genomförbarheten av såväl tunnelbana som andra stadsbyggnadsprojekt. Nacka är av den bestämda uppfattningen att detta behöver regleras i avtal innan järnvägsplanen fastställs.

Nacka kommun kommer inte att anta den detaljplan/ändring av detaljplaner som tas fram för tunnelbanan till Nacka förrän landstinget och kommunen är överens om avtal om följande frågor.

### *Anläggningar som inte ingår i järnvägsplanen*

Av plan tekniska skäl ingår inte entrén till Birkavägen vid Järla station samt entrén till motorvägsbussarna och delar av den västra biljetthallen vid Nacka station i järnvägsplanen.

Dessa anläggningar ingår dock i tunnelbanaprojektet och ska bekostas av projektmedel. Avtal som säkerställer detta måste finnas innan kommunens detaljplan antas.

#### *Definition av samnyttjande*

Den bilaga som finns upprättad och som fastställs i järnvägsplanen anger visserligen vilka markområden som ska samnyttjas. Nyttjanderätten behöver dock preciseras i både tid och omfattning genom avtal för att trygga genomförbarheten inte bara för tunnelbanan utan även för angränsande stadsbyggnadsprojekt. Projektering och skedesplanering behöver ske i nära samarbete. Avtal som säkerställer detta måste finnas innan kommunens detaljplan antas.

#### *Skydd av befintliga VA-tunnlar*

Längs tunnelbanans sträckning löper och korsar kommunens vatten- och avloppsanläggningar spårtunneln och stationslägena. Dessa tunnlars beständighet är avgörande för Nackas dagliga drift och skyddsåtgärder, ansvar under genomförandet samt fortsatt drift ska därför regleras i kommande avtal. Principöverenskommelse kring ansvar för kostnader och åtgärder måste finnas innan kommunens detaljplan antas.

#### **Skyddszoner och entréer**

I granskningsförslaget omges i stort sett hela anläggningen av en skyddszon vilken syftar till att säkerställa att anläggningen inte äventyras. Skyddszonerna runt de delar av anläggningen som byggs i betong medför stora konsekvenser för kommunens planering och byggande av bostäder i enlighet med tunnelbaneavtalet. Det är inte acceptabelt att stadsbyggandet försvaras på detta sätt. Kommunen kräver därför att landstinget inför antagandet ser över skyddszonerna utifrån följande principer:

- Skyddszonerna är till för bergkonstruktionen och ska därför tas bort runt samtliga betongkonstruktioner
- Skyddszonerna ska alltid sluta minst två meter under markytan

Tunnelbanans utrymmen vid station Nacka måste dimensioneras för att klara det stora antalet bytesresenärer dels mellan busstationen och den västra biljetthallen och dels mellan motorvägshållplatsen och den östra biljetthallen.

#### **Stadsbild**

Utförningen av de delar av anläggningen som är synliga över mark måste utformas i samverkan med kommunens stadsbyggnadsprojekt och byggherrar så att de passar ihop med sin omgivning och i Nacka stad. Brandgastorn ska kunna integreras i framtida byggnader.

#### **Trafikstörande arbeten**

Byggnationen av tunnelbanan kommer periodvis innebära trafikstörande arbeten. Kommunen kräver dock att huvudgatorna hålls öppna för all sorts trafik under hela byggtiden. Landstinget måste även säkerställa tillgänglighet till kollektivtrafiken under hela byggtiden. Samordning mellan parterna är av stor vikt.

## Barnperspektivet

Det är viktigt att landstinget i produktionsplaneringen säkerställer att barnperspektivet särskilt beaktas. På de platser där barns skolvägar påverkas av byggnationen av tunnelbanan måste landstinget i samråd med kommunen visa hur barnen ska ta sig till och från skolan. Vid arbetstunnelns mynning sker periodvis utsläpp av spränggaser. Eftersom arbetstunnels mynning i Järla ligger nära en skolväg bör sprängningarna anpassas till perioder när inga barn passerar tunnelmynningen.

## Platsspecifika synpunkter på tillfälliga markanspråk

Kommunen har även platsspecifika synpunkter på de tillfälliga markanspråken runt samtliga stationer. En ökad samordning med kommunens pågående planering krävs för att säkerställa att såväl tunnelbanan som kommunens övriga projekt kan hålla sina respektive tidplaner.

## Övriga synpunkter

Stationen som kommer att vara belägen under Värmdöleden ska heta Nacka.

Kommunen anser att det är positivt att landstinget kommer att genomföra bullerdämpande åtgärder längs sträckan under både planerad och befintlig bebyggelse för att klara riktvärdena för stomljudsnivåer.

Kommunen förutsätter att landstinget samverkar med Trafikverket och säkerställer att tunnelbanan inte omöjliggör en framtida Östlig förbindelse.

## Nästa steg

Järnvägsplanen kommer att skickas in till Länsstyrelsen för tillstyrkan och slutligen till Trafikverket för att fastställas.

Parallelt med utarbetandet av järnvägsplanen arbetar Nacka kommun med att ta fram de detaljplaner som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas.

Nackas detaljplan är utställd för granskning den 7 februari till den 12 mars 2018. Nacka kommun planerar därefter att anta detaljplanen för tunnelbaneutbyggnaden under hösten 2018.

## Bilagor

Bilaga 1      Förslag till yttrande

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Jacob Gerson  
Tf Projektledare

Stockholms läns landsting  
 Förvaltning för utbyggd tunnelbana  
 Box 225 50  
 104 22 Stockholm  
[tbananackasoderort@sll.se](mailto:tbananackasoderort@sll.se)

## **Yttrande över järnvägsplan för tunnelbana till Nacka, ert dnr FUT 2017-0084**

Nacka kommun önskar framföra följande synpunkter över granskningsförslag till järnvägsplan för utbyggnad av tunnelbana till Nacka:

### **Avtal innan antagande av kommunens detaljplan**

Under tunnelbanans utbyggnad kommer landstinget att tillfälligt behöva ta ytor i anspråk, vilket redovisas i järnvägsplanen. För att kommunen ska klara sitt bostadsåtagande behöver byggnation påbörjas på eller i anslutning till en del av den mark som landstinget vill ta i anspråk tillfälligt.

De tillfälliga markanspråken som föreslås i järnvägsplanen för tunnelbanan kommer på flera platser i Nacka kommun i konflikt med pågående eller planerade stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att ytorna som anges i järnvägsplanen kommer att behöva samnyttjas med andra projekt. Ett arbete har påbörjats för att identifiera vilka ytor detta primärt gäller, under vilka tidsperioder, samt vad ett samnyttjande skulle behöva innehålla för varje yta. I klartext handlar det alltså om att precisera nyttjanderätten – såväl i tid som omfattning. Preciseringen bör sedan befästas i kommande nyttjanderättsavtal.

Inte heller ska Nacka drabbas av fördyrningar eller förseningar i stadsbyggnadsprojekten till följd av att landstinget lämnar kvar spont, sponttag eller andra anläggningar i marken. All planering och projektering ska därför ske i nära samarbete mellan parterna och detta bör regleras i avtal.

Även om det av järnvägsplanen framgår att ytorna ska samnyttjas så återstår frågan hur detta ska regleras, dvs hur vi trygger genomförbarheten av såväl tunnelbana som andra stadsbyggnadsprojekt. Nacka är av den bestämda uppfattningen att detta behöver regleras i avtal innan järnvägsplanen fastställs.

Nacka kommun kommer inte att anta den detaljplan/ändring av detaljplaner som tas fram för tunnelbanan till Nacka förrän landstinget och kommunen är överens om avtal om följande frågor.

### **Anläggningar som inte ingår i järnvägsplanen**

Av planekniska skäl ingår inte entrén till Birkavägen vid Järla station samt entrén till motorvägssbusarna och delar av den västra biljetthallen vid Nacka station i järnvägsplanen. Dessa anläggningar ingår dock i tunnelbanaprojektet och ska bekostas av projektmedel. Avtal som säkerställer detta måste finnas innan kommunens detaljplan antas.

### **Definition av samnyttjande**

Den bilaga som finns upprättad och som fastställs i järnvägsplanen anger visserligen i många fall vilka markområden som ska samnyttjas. Nyttjanderätten behöver dock preciseras i både tid och omfattning genom avtal för att trygga genomförbarheten inte bara för tunnelbanan utan även för angränsande stadsbyggnadsprojekt. Projektering och skedesplanering behöver ske i nära samarbete. Avtal som säkerställer detta måste finnas innan kommunens detaljplan antas.

### **Skydd av befintliga VA-tunnlar**

Längs tunnelbanans sträckning löper och korsar kommunens vatten- och avloppsanläggningar spårtunneln och stationslägena. Dessa tunnlars beständighet är avgörande för Nackas dagliga drift och skyddsåtgärder, ansvar under genomförandet samt fortsatt drift ska därför regleras i kommande avtal. Principöverenskommelse kring ansvar för kostnader och åtgärder måste finnas innan kommunens detaljplan antas.

### **Skyddszoner och entréer**

I granskningsförslaget omges i stort sett hela anläggningen av en skyddszon. Skyddszonens syftar till att säkerställa injektering och bergbultar i berget så att anläggningen inte äventyras. Det är dock inte motiverat att ha skyddszoner runt de delar av anläggningen som byggs i betong, vilket är fallet på flera ställen i granskningshandlingen. En sådan utformning medför stora konsekvenser för kommunens planering och byggande av bostäder i enlighet med tunnelbaneavtalet. Dessutom försvåras om- och nyförläggning av ledningar. Det är inte acceptabelt att stadsbyggandet försvåras på detta sätt. Kommunen kräver därför att landstinget inför antagandet ser över skyddszonens utifrån följande principer:

- Skyddszonens är till för bergkonstruktionen och ska därför tas bort runt samtliga betongkonstruktioner
- Skyddszonerna ska alltid sluta minst två meter under markytan

Tunnelbanans utrymmen vid station Nacka måste dimensioneras för att klara det stora antalet bytesresenärer dels mellan bussterminalen och den västra biljetthallen och dels mellan motorvägshållplatsen och den östra biljetthallen.

## **Stadsbild**

Den färdiga tunnelbanan kommer att påverka stadsbilden vid stationer och andra ovanmarksanläggningar. Utformningen av dessa delar av anläggningen måste göras i samverkan med kommunens stadsbyggnadsprojekt och byggherrar så att entréer, ventilationstorn och andra anläggningar ovan mark utformas på ett sätt så att de passar ihop med sin omgivning och i Nacka stad.

Brandgastornen som planeras vid stationerna Järla och Nacka ska kunna integreras i framtida byggnader.

## **Trafikstörande arbeten**

På flera platser berör landstingets arbetsområden kommunala gator. Kommunen är medveten om att det periodvis kan bli trafikstörande arbeten och att det kommer att behövas en del trafikomläggningar under tunnelbanans byggskede. Huvudgatorna måste dock hållas öppna för all sorts trafik under hela byggtiden. Det åligger landstinget att ta fram en plan som visar hur man säkrar åtkomst till fastigheter, garage, verksamheter och handel under hela byggtiden. En godkänd trafikanordningsplan från väghållningsmyndigheten är alltid en förutsättning för att arbete på väg ska få utföras.

Tillgänglighet till kollektivtrafiken ska säkerställas under byggtiden, även i det fall det innebär att busshållplatser måste flyttas. Framkomligheten för befintlig kollektivtrafik ska så långt som möjligt säkerställas för att undvika omvägar eller förseningar.

Nacka kommun vill betona att samordning måste ske mellan parterna då det parallellt planeras för många stadsbyggnadsprojekt vilka kommer att ha påverkan på trafiksituacionen.

## **Barnperspektivet**

I flera fall planeras arbetsområden och etableringsytor i närheten av skolor, förskolor och idrottsområden. Inom den barnkonsekvensanalys som landstinget genomfört finns rekommendationer för hur landstinget kan arbeta utifrån barnperspektivet. Det är väldigt viktigt att landstinget i produktionsplaneringen säkerställer att barnperspektivet särskilt beaktas. På de platser där barns skolvägar påverkas av byggnationen av tunnelbanan måste landstinget i samråd med kommunen visa hur barnen ska ta sig till och från skolan. Vid arbetstunnelns mynning sker periodvis utsläpp av spränggaser. Eftersom arbetstunnels mynning i Järla ligger nära en skolväg bör sprängningarna anpassas till perioder när inga barn passerar tunnelmynningen.

## **Platsspecifika synpunkter på tillfälliga markanspråk**

### **Sickla**

Uphöjningen av Saltsjöbanan är en förutsättning för att Nacka ska kunna skapa en förtätad bebyggelse runt tunnelbanans entréer. För att avlasta trafiksystemet är det viktigt att den koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen som upphöjningen möjliggör tillskapas så snart som möjligt. Kommunen vill därför understryka att samordningen på platsen är

avgörande för samtliga omgivande projekts genomförbarhet avseende såväl tid, kostnad och omfattning. Det är därför viktigt att den samordning som redan nu pågår mellan projekten fortsätter med utgångspunkten att Saltsjöbanans upphöjning kan genomföras enligt kommunens tidplan. Arbetet bör fokusera på vilka ytor som är lämpliga att nyttja för respektive part och under vilka tidsperioder, i syfte att utröna vilka möjligheter det finns att arbeta helt eller delvis parallellt.

Kommunen vill framhålla att Värmdövägen är ett regionalt cykelstråk och samordning måste ske avseende de åtgärder som vidtas för att säkra framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter.

I samband med stadsbyggandet pågår ett arbete med att projektera Värmdövägen till en utvecklad stadsgata vilket innebär att den förändras i såväl höjd som bredd. Detta får följer för anslutande projekt och påverkar entréerna utmed vägen. Även byggherrar i anslutning till de tillfälliga markanspråken och enträlägena behöver delta i samordningen.

### **Järla**

Kommunen arbetar med detaljplaner för området. Bostadsbebyggelsen som ska tillkomma i stationens närhet planeras att byggas under tunnelbanans byggtid varför samordning av de tillfälliga markanspråken är avgörande. Kommunen vill även framföra att boende i Birkaröret behöver en godtagbar tillfart till sina fastigheter samt att Birkavägen måste hållas öppen för gång- och cykeltrafik under hela byggtiden.

### **Nacka**

Runt den sydvästra biljetthallen tar planen i anspråk ytor där landstinget och kommunen planerar för en ny bussterminal. Terminalen ska vara färdig till tunnelbanans öppnande. Här krävs därför en samordning med kommunens projekt Mötesplats Nacka för att säkerställa att båda projekten kan genomföras inom sina respektive tidsramar. Kommunen kan inte acceptera att ytor tas i anspråk på ett sådant sätt att bussterminalen försenas.

Kommunen anser att det är viktigt att lösningar för motorvägshållplatserna på Värmdöledens norra sida projekteras i samordning mellan parterna så att dessa inte fördyrar överdäckningen av Värmdöleden.

I området runt den nordöstra biljetthallen (vid Jarlabergsvägen) visar granskningshandlingen tillfälliga markanspråk på platser där kommunen planeras att bygga nya lokalgator, på plats dit Värmdöleden planeras att flyttas, samt där kommunen kommer att påbörja överdäckningen av väg 222. Ingen mark söder om Skönviksvägen kommer att kunna användas av FUT då ytan kommer att krävas för utbyggnad av Mötesplats Nacka.

### **Stockholm**

Inom ramen för tunnelbanans utbyggnad till Nacka planeras även en etableringsyta vid Londonviadukten i Stockholms stad. Nacka vill särskilt påtala vikten av att den trafiklösning

som planeras för transporter till och från denna yta görs på ett sådant sätt att framkomligheten för bussar på Stadsgårdsleden inte påverkas negativt.

## Övriga synpunkter

Stationen som kommer att vara belägen under Värmdöleden ska heta Nacka. Rätt namn ska användas på samtliga handlingar.

Kommunen anser att det är positivt att FUT kommer att genomföra bullerdämpande åtgärder längs sträckan under både planerad och befintlig bebyggelse för att klara riktvärdena för stomljudsnivåer.

Kommunen förutsätter att landstinget samverkar med Trafikverket och säkerställer att tunnelbanan inte omöjliggör en framtida Östlig förbindelse.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

Kommunstyrelsen

## **Uttag av gatukostnadsersättning**

*Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen om att utreda möjligheten till en revidering av riktlinjerna av gatukostnadsersättning.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP) har lämnat in en motion med förslag om att den som bygger fler bostäder på en fastighet borde betala mer i gatukostnadsersättning än den som enbart bygger en bostad och att det borde vara tillåtet att stycka av sin fastighet i efterhand om man också betalar gatukostnadsersättning i efterhand. Enligt motionen skulle pengarna kunna skiftas ut till övriga fastighetsägare inom fördelningsområdet.

Exploateringsenheten Nacka har utrett förslagen i motionen. Enhets slutsats är att förslagen inte har stöd av lagen och att uttag av gatukostnadsersättning fortsatt ska baseras på byggrätten och styckningsmöjligheterna i detaljplanen och inte vara beroende av om eller när byggrätten utnyttjas eller avstyckningar genomförs.

### **Förslagen i motionen**

Motionärerna önskar veta om byggandet av fem stycken bostäder ska kosta samma som för byggandet av en bostad och föreslår att kommunfullmäktige beslutar om att utreda möjligheten till en revidering av riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning i enlighet med följande förslag:

1. När en fastighetsägare i efterhand väljer att bygga om ett enbostadshus till ett flerbostadshus, borde denne få betala extra gatukostnadsersättning för de tillkommande bostäderna, eftersom fler bostäder innebär fler bilar på de gemensamt bekostade gatorna. Dessa pengar kan i efterhand skiftas ut till ägarna av de

fastigheter som ursprungligen var med och betalade för utbyggnaden av gatunätet i området.

2. Enligt samma modell skulle man kunna tillåta en fastighetsägare att stycka av sin fastighet i efterhand om hen också betalar en gatukostnadsersättning i efterhand. Idag går det inte att stycka av fastigheter i efterhand eftersom kommunen inte har någon modell för att ta in gatukostnadsersättningar i efterhand.

## **Enhetens utredning och bedömning**

### **Gatukostnadsprocessen, inledning**

Uttag av gatukostnadsersättning regleras i 6 kap. 24-38 §§ plan- och bygglagen (2010:900). PBL. Vid uttag av gatukostnadsersättning följer kommunen även de riktlinjer som kommunstyrelsen beslutade om den 4 april 2016, § 128. Kommunen tar fram en gatukostnadsutredning som redogör för vilka fastigheter som ska dela på kostnaderna, vilka åtgärder som ska utföras och hur kostnaderna ska fördelas. Åtgärderna kostnadsbedöms och kommunstyrelsen beslutar om ett kostnadstak. Gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med förslag till ny detaljplan. Planbestämmelserna formuleras och bestäms så att ett skälligt, rättvist och rättssäkert gatukostnadsuttag säkerställs. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om principer för uttag av gatukostnadsersättning. Till grund för principbeslutet ligger gatukostnadsutredningen.

I Nacka kommun sker uttag av gatukostnadsersättning i princip alltid områdesvis, vilket innebär att fastigheterna inom fördelingsområdet delas in i kategorier. Till grund för val av kategorier och bedömning av vilken kategori en fastighet tillhör ligger till exempel förhållanden vid tidpunkten för antagen startpromemoria och förslag till bestämmelser i den nya detaljplanen (till exempel fastighetstyp, fastighetsarea och byggrätt), samt om fastigheten är befintlig eller tillkommande. Vanliga kategorier som har använts i kommunen är till exempel permanentthus, fritidshus och styckningslott. Eftersom de olika kategorierna har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget tilldelas de olika kategorierna olika andelstal.

Vanligtvis beslutar kommunstyrelsen om principer för uttag av gatukostnadsersättning i samband med att kommunfullmäktige antar detaljplanen som gatukostnadsutredningen bygger på. I förnyelseområdena överklagas de antagna detaljplanerna i princip alltid. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna tar cirka ett till tre år och därefter kan gatukostnaderna faktureras. Det är inte onormalt att det dröjer upp emot fem år och ibland ännu längre från beslut om gatukostnadsuttag till att fakturering sker.

### **Antal bostäder per fastighet**

Kommunens arbetsätt innebär att när alla fastigheter för bostadsbebyggelse har fått samma planbestämmelser med avseende på antal bostäder och byggrätt, så vägs inte antalet möjliga bostäder på en fastighet in vid fördelningen av gatukostnaderna. Även om antalet bostäder tidigare inte alltid har begränsats, har alla fastigheter inom området samma byggrätt och samma möjlighet att tillskapa ytterligare bostäder.

I redan utbyggda områden är det inte möjligt att i efterhand ändra fattade och verkställda beslut om uttag av gatukostnadsersättning. I pågående detaljplanearbeten kommer antal bostäder per fastighet i förnyelseområdena att regleras. Det görs också en tydlig skillnad mellan fastigheter för småhusbebyggelse och fastigheter för flerbostadshus. De fastigheter som är för radhus eller flerbostadshus får andra planbestämmelser som reglerar byggrätten och som även används som grund när gatukostnaderna ska fördelas för dessa fastigheter.

### **Styckningslotter**

Vid planläggningen av ett förnyelseområde innebär kommunens nuvarande arbetssätt att en planmässig bedömning görs av vilka avstyckningar som är lämpliga att genomföra och en förtätningsgrad som är hållbar över tid föreslås. Om den nya detaljplanen möjliggör att en fastighet blir styckningsbar tilldelas styckningslotten ett andelstal i gatukostnadsutredningen. Har styckningen genomförts när gatukostnaderna faktureras ingår den nya fastigheten i faktureringen, annars faktureras gatukostnaderna när fastighetsbildningen genomförs. Efter tio år faktureras gatukostnader även för de styckningslotter i detaljplanen som ännu inte genomförts.

Tidigare hade kommunen ett arbetssätt som innebar att gatukostnaderna skulle betalas på en gång för styckningslotterna och fastighetsägarna hade därför också större möjligheter att under planprocessen påverka huruvida deras fastighet skulle bli styckningsbar eller inte. När en fastighetsägare inte ville betala gatukostnadsersättning för en styckningslott ledde det ofta till att fastigheten inte heller fick någon styckningsmöjlighet i den nya detaljplanen. Det gamla arbetssättet fick till följd att en ny fastighetsägare, eller en fastighetsägare som ändrat sig i frågan, inte kunde stycka fastigheten i efterhand eftersom det skulle kräva en planändring. Att ändra en detaljplan för att en enskilda fastighetsägare vill stycka sin fastighet är ett ineffektivt sätt att använda kommunens resurser. Endast i undantagsfall bör så kallade frimärksplaner göras enligt kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked som är beslutade av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Gatukostnadsprocessen, fortsättning**

När åtgärderna i gatukostnadsutredningen är utförda och anläggningarna är färdiga att användas på avsett sätt inträder fastighetsägarnas betalningsskyldighet. Då faktureras gatukostnaderna enligt de principer som kommunstyrelsen beslutat om för området. Kommunstyrelsens beslut om gatukostnadsuttag verkställs alltså när gatukostnaderna faktureras. Enligt praxis är det även när anläggningarna kan användas för avsett ändamål som det blir klart vilka fastigheters ägare inom ett fördelningsområde som ska utge gatukostnadsersättning. Fastigheter och bostäder som inte ingår i gatukostnadsutredningen och som tillkommer efter fakturering kan därmed inte bli betalningsskyldiga. Plan- och bygglagen saknar dessutom bestämmelser om att ”köpa in sig” i en befintlig anläggning.

## **Exploateringsenheten Nackas slutsats**

En gatukostnadsutredning som tas fram och som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut om uttag av gatukostnadsersättning bör inte vara beroende av parametrar som varierar över tid. Gatukostnadsutredningen är baserad på en detaljplan som ska gälla under lång tid och beslutet om gatukostnadsuttag verkställs många år efter att det beslutet fattats. Kommunen reglerar idag antalet bostäder i förnyelseområdena och föreslår en förtäningsgrad som är hållbar över tid.

Kommunen kan enbart fakturera gatukostnader för bostäder och fastigheter som var möjliga att tillskapa enligt den detaljplan som principerna för uttag av gatukostnadsersättning för området är baserade på. Parametrar som inte regleras i detaljplanen eller är samma för alla bör därför inte heller användas som fördelningsgrund.

Fördelningen av gatukostnaderna fastställs när anläggningarna i kostnadsunderlaget kan användas på avsett sätt. Det är därefter inte möjligt att köpa in sig i anläggningen. Enhetens utredning visar att förslagen i motionen inte är genomförbara eftersom de inte har stöd av lagen. Förslagen behöver därför inte utredas ytterligare.

En detaljplan som antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft kommer att gälla under en lång tid framöver, oftast tiotals år efter att genomförandetiden gått ut. Av den anledningen anser exploateringsenheten Nacka att uttaget av gatukostnadsersättning ska baseras på byggrätten och styckningsmöjligheterna i detaljplanen och inte vara beroende av om eller när byggrätten utnyttjas eller avstyckningar genomförs.

## **Förslagens ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut innebär inga konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Motion från Miljöpartiet: ”Motion om ett rättvisare uttag av gatukostnadsersättning – Ska 5 bostäder kosta samma som 1 bostad?” |
| Bilaga 2 | Protokollsutdrag från kommunfullmäktige den 13 november 2017, § 338   |
| Bilaga 3 | Protokollsutdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017, § 178  |

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Tina Edén  
Projektingenjör



Motion till kommunfullmäktige 13 november 2017

Sidney Holm och Lisskulla Zayane

Miljöpartiet de gröna

## Motion om ett rättvisare uttag av gatukostnadsersättning

Ska 5 bostäder kosta samma som 1 bostad?

Höga gatukostnader och vem som ska betala för dessa är en het fråga som debatterats mycket i Nacka de senaste åren. När kommunen ordnar med gator och andra allmänna platser i kommunens förnyelseområden är det de berörda fastighetsägarna som får stå för merparten av kostnaderna.

När kostnaderna ska fördelas tas det fram en fördelningsgrund utifrån fastighetstyp, tomta och byggrätt. I flera av de nyligen antagna detaljplanerna finns det dock inte reglerat hur många bostäder en enskild fastighet får innehålla och det tas ut samma gatukostnads-ersättning oavsett om det byggs en eller flera bostäder på samma fastighet.

Bygger man fler bostäder på en fastighet borde man också betala mer i gatukostnads-ersättning än om man bara bygger en bostad. Om man skulle väga in antal bostäder per fastighet skulle gatukostnadsersättningen bli lägre räknat per bostad, eftersom det blir fler bostadsägare som är med och delar på totalkostnaden. Kommunens har en parkeringsnorm per bostad, inte per fastighet, och fler bostäder innebär fler bilar på gatorna och fler människor på de gemensamt bekostade allmänna platserna.

När en fastighetsägare i efterhand väljer att bygga om ett enbostadshus till ett flerbostadshus, borde denne få betala extra gatukostnadsersättning för de tillkommande bostäderna. Dessa pengar kan i efterhand skiftas ut till ägarna av de fastigheter som ursprungligen var med och betalade för utbyggnaden av gatunätet i området. Liknande upplägg används av bostadsrättsföreningar när de säljer nyttillkomna bostadsrätter.

Enligt samma modell skulle man kunna tillåta en fastighetsägare att stycka av sin fastighet i efterhand om hen också betalar en gatukostnadsersättning i efterhand. Pengar som kan skiftas ut till ursprungsfastigheternas ägare på samma sätt som vid tillkommande bostäder i exemplet ovan. Idag går det inte att stycka av fastigheter i efterhand eftersom kommunen inte har någon modell för att ta in gatukostnadserättningar i efterhand.

Mot bakgrund av detta föreslår Miljöpartiet att:

- ❖ kommunfullmäktige beslutar om att möjligheten till en revidering av riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning i enlighet med förslaget ovan utreds.

---

*Sidney Holm, MP*

---

*Lisskulla Zayane, MP*



13 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 338

Dnr KFKS 2017/1045

**Motion – Uttag av gatukostnader**

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)

**Handlingar i ärendet**

Motion

Sedan motionen föredragits beslutade fullmäktige remittera den till kommunstyrelsen för beredning.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

14 november 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 163 - 180

**Remiss av motion från kommunfullmäktige den 16 oktober 2017 och den 13 november 2017**
**Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott remitterar motioner väckta i kommunfullmäktige den 16 oktober 2017 och den 13 november 2017 enligt tabell.

**Ärende**

§	Motion	D-nr	Remitteras till	Remissid	Inlämnas senast
163	<b>Motion – Avtal om Skurubron</b> Motion den 16 oktober 2017 av Christina Ståldal (m fl)	KFKS 2017/927	Stadsledningskontoret	KSSU den 20 februari 2018	Den 7 februari 2018
164	<b>Motion - Val till nämnder och utskott</b> Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)	KFKS 2017/ <i>1030</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 6 februari 2018	Den 24 januari 2018
165	<b>Motion – Partistöd</b> Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)	KFKS 2017/ <i>1031</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 6 februari 2018	Den 24 januari 2018
166	<b>Motion – Fira demokratin 100 år</b> Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)	KFKS 2017/ <i>1032</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 6 februari 2018	Den 24 januari 2018
167	<b>Motion – Arbete med diskrimineringsgrunder</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1034</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 6 februari 2018	Den 24 januari 2018

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

14 november 2017

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
 Kommunstyrelsens arbetsutskott

168	<b>Motion – Kolloverksamhet</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1035</i>	Fritidsnämnden	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
169	<b>Motion – Underhållsplan offentliga miljöer</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1036</i>	Natur- och trafiknämnden	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
170	<b>Motion – Kommunalt bostadsbolag</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1037</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
171	<b>Motion – Avskaffa kundvalssystemet</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1038</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
172	<b>Motion – Ensamkommande ungdomar</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1039</i>	Arbets- och företagsnämnden	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
173	<b>Motion – Plan för minskad segregation</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1040</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
174	<b>Motion – Rätt till heltidsanställning</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1041</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 6 februari 2018	Den 24 januari 2018
175	<b>Motion – Skolornas lokalhyror</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/ <i>1042</i>	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**14 november 2017**
**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
 Kommunstyrelsens arbetsutskott

176	<b>Motion – Äldreplan</b> Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V)	KFKS 2017/1043	Äldrenämnden	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
177	<b>Motion – Klimatkompensera resor</b> Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm (MP)	KFKS 2017/1044	Stadsledningskontoret	KSAU den 6 februari 2018	Den 24 januari 2018
178	<b>Motion – Uttag av gatukostnader</b> Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm (MP)	KFKS 2017/1045	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
179	<b>Motion – Hållbarhetsvecka</b> Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm (MP)	KFKS 2017/1046	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018
180	<b>Motion – Uppmärksamma kvinnor i Nackas historia</b> Motion den 13 november 2017 av Lisskulla Zayane (MP)	KFKS 2017/1047	Stadsledningskontoret	KSAU den 20 mars 2018	Den 7 mars 2018

### **Handlingar i ärendet**

PM förslag remiss motioner från kommunfullmäktige den 16/10 2017 och den 13/10 2017  
 Motion enligt tabell §§ 163 - 181

### **Beslutsgång**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade remittera motioner enligt tabell ovan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Utgångspunkter för arrendeavtal med båtklubbar**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar föreslagna utgångspunkter för arrendeavtal för båtklubbar i Nacka.

### **Sammanfattning**

Diskussioner har förts under en längre tid med båtklubbar i Nacka om en långsiktigt gångbar utgångspunkt för kommunens arrendeavtal. Avsikten har varit att hitta en rimlig ersättningsnivå och löptid på arrendena samt att hitta ett sätt att stimulera miljöåtgärder i Nackas båtliv. Efter diskussioner främst med Nackas förenade båtklubbar har utgångspunkter för omreglering av arrendeavtalet tagits fram som utgår från 1 100 kronor per båtplats och år, en 15-årig arrendeperiod med möjlighet till 25 år vid större investeringar samt att det finns ekonomiska incitament kopplade till miljöåtgärder.

### **Ärendet**

Sedan en tid har kommunen tillsammans med företrädare för båtklubbar i Nacka sökt en långsiktigt gångbar inriktning för arrendeupplåtelser för båtklubbar i Nacka. Det handlar om en rimlig ekonomisk ersättning för arrendena, tillräcklig långsiktighet för båtkubbarnas verksamhet och en stark miljöprofil på båtlivet i kommunen.

Ett grundligt arbete har gjorts beträffande hur ett önskat miljöarbete från båtkubbarnas och båtägarnas sida ska dokumenteras och också premieras med ett ekonomiskt incitament kopplat till arrendena. En modell för detta har arbetats fram av företrädare från Nacka förenade båtklubbar, NFBK, och kommunens miljöenhet. Förslag till sådan konstruktion för dokumentation och incitament finns publicerad på NFBK:s hemsida och föreslås ingå i beslutet om utgångspunkter för arrendeupplåtelserna. Sammansättningen av de olika delar i incitamentet bedöms komma att utvecklas i takt med att åtgärder vidtas och ny kunskap tillkommer.

I utgångspunkterna för arrendeavtalen ingår inget resonemang om eventuella marksaneringsåtgärder på grund av föreliggande från myndighet eller framtidens ändrad markanvändning. Detta förutsätts istället hanteras enligt vid var tid gällande rättsliga principer kopplade till miljöansvar.

En avgörande fråga har varit att hitta en arrendenivå som kan motiveras och förstas ur olika intressens perspektiv. Som underlag för detta togs två värderingar fram som sedan granskades och kommenterades också av företrädare för NFBK. Underlaget i värderingarna har varit svårtolkat, vilket inte är oväntat då förhållandena är mycket olika för de olika upplåtelserna av mark som förekommer och som tagits med i underlaget. En grov uppskattnings ger ett värde per båtplats på mellan 750 och 1 500 kr per år. Det lägre värdet baseras främst på politiskt fattat beslut om liknande arrenden i Tyresö kommun. Det högre värdet kan bland annat hänföras från beräkningar utifrån villkor för kommersiella marinor men också de nya arrendenivåerna som diskuteras i Stockholm. Efter en sammanvägning av värderingsunderlaget, kommentarerna till detta från företrädare från NFBK och uppdatering av vad som händer i bl a i Stockholm, där frågan främst drivs av behov av upprustning av kommunägda anläggningar, föreslås att beräkning av arrendet för båtklubbar i Nacka ska utgå från 1 100 kr per båtplats och år.

Beräkningen av arrendet utgår från schablonisering där båtplatsen tar 2,5 m brygglängd, att en del, men inte nödvändigtvis alla, båtarna har tillgång till uppläggningsplatser inom arrendet och att arrendeområdet är tillgängligt med bil men inte nödvändigtvis rymmer parkeringsplatser för bilar. Vid bedömningen av arrendets storlek ska större avvikeler från det normala eller genomsnittliga förhållande i dessa hänseenden beaktas inom ett intervall om +/- 10 %.

Båtklubbarna har poängterat att arrendetidens längd är mycket viktig då den är avgörande för att kunna göra större investeringar, disponera arrendeområdet för maximal nytta för medlemmarna och bidra till att fler nackabor får möjlighet att ha båt i kommunen. Här föreslås därför att en normal längd på arrendeperioden är 15 år men att den kan utökas till 25 år om båtklubben nyligen har genomfört eller står inför att göra större investeringar. Förlängning sker i normalfallet med 5 år om inte uppsägning har skett 2 år dessförinnan. Om särskilda investeringar är aktuella för arrendatorn ska tiden för ny arrendeperiod anpassas därefter, upp till 25 år.

Arrendebeloppen ska indexregleras efter vid var tid gällande konsumentprisindex.

Nya arrendeavtal tecknas i takt med att nu gällande avtal sägs upp för reglering till de nya villkoren. För de arrendeavtal som har lägre arrende än ett arrende motsvarande 1 100 kr per båtplats och år föreslås en upptrappling motsvarande 150 kr per båtplats och år, utformad som en årsvis rabatt intill dess arrendet när den nya nivån.

Rabatt relaterad till miljöåtgärder enligt särskild redovisning från båtklubbarna utgår med upp till 30 % av vid var tidpunkt utgående arrende.

Upplåtelse till båtklubbar på det sätt som kommunen gör och avser att göra i framtiden är idag inte momspliktig. Rättslig prövning av likande upplåtelse till en båtklubb pågår. I det fall arrendena med Nacka kommuns upplägg skulle betraktas som momspliktig ska sådan moms debiteras utöver arrendebeendet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genomsnittligt arrende för båtklubbarna är idag knappt 500 kr per båtplats räknat på ca 2 000 båtar. Det ger en intäkt till kommunen på i storleksordningen 1 mnkr per år. Med den nya nivån 1 100 kr per båtplats skulle efter stegvis upptrapplingen intäkten för kommunen och kostnaden för båtklubbarna öka till ca 2,2 mnkr efter ca 4 år. Om maximal miljörabatt utgår efter 4 års anpassning blir motsvarande intäkt/kostnad ca 1,5 mnkr och kommer då att hamna i lägre delen av det värdeintervall som indikerats ovan.

## **Konsekvenser för barn**

Nya arrenden har ingen direkt inverkan på barn. Rabatt för att ge stimulans till miljöåtgärder förväntas ge en bättre miljö för kommande generationer.

## **Bilagor**

Utgångspunkter för arrendeavtal för båtklubbar i Nacka

Miljörabatt på arrendeavgift

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Benny Karlsson  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsförvaltning

## **Utgångspunkter för kommunens arrendeavtal med båtklubbar i Nacka**

Arrendet ska till sin storlek bestämmas utifrån ett belopp om 1100 kronor per båtplats och år i 2018 års prisnivå. Beloppet avser en schablon där en båtplats motsvarar ca 2,5 m möjlig brygglängd oavsett hur den faktiska användningen är vid tillfället för omreglering.

Utgångspunkten vid arrendeberäkningen ska vara befintliga bryggor vid tidpunkten för omreglering, om det inte är uppenbart att den avviker från normal användning av vattenområde genom till exempel speciella tillfälliga lösningar eller unika lösningar för just den aktuella båtklubben. Båtklubbars ambitioner att under arrendetiden kunna expandera antalet båtplatser eller anpassningar till över tid varierande sammansättning av båtar i klubben ska inte motverkas av arrendeavtalet.

Beräkningen av arrendet utgår från schabloniserad bedömning där båtplatsen tar 2,5 meter brygglängd, att en stor del, men inte nödvändigtvis alla, båtarna har tillgång till uppläggningsplats inom arrendet och att arrendeområdet är tillgängligt med bil men inte nödvändigtvis rymmer parkeringsplatser för bilar. Vid bedömningen av arrendebeleppets storlek ska större avvikeler från det normala eller genomsnittliga förhållande bland båtklubbarna i dessa hänseenden beaktas inom ett intervall om +/- 10 %.

Arrendebeleppet ska indexregleras med konsumentprisindex.

Arrendetiden ska i normalfallet vara 15 år med 5 års förlängning och 2 års uppsägningstid. Då större investeringar är aktuella för båtklubbar ska arrendetiden kunna förlängas, som mest upp till 25 år.

Nya arrendeavtal tecknas i takt med att gällande avtal sägs upp för omreglering. För de arrendeavtal som har lägre arrende än ett arrende motsvarande 1100 kronor per båtplats och år ska en upptrappling baserad på 150 kronor per båtplats och år, utformad som en årsvis rabatt, ges intill dess arrendet når den nya nivån.

Rabatt relaterad till miljöåtgärder enligt särskild redovisning från båtklubbarna utgår med upp till 30 % av vid var tidpunkt utgående arrende.

I det fall arrendeupplåtelsen med Nacka kommuns upplägg skulle komma att betraktas som momspliktig ska sådan moms debiteras utöver arrendebeleppet.

# Miljörabatter på arrendeavgiften

I samband med att <båtklubbens namn> ingår ett nytt arrendeavtal ger Nacka kommun möjlighet att erhålla reduktion av arrendeavgiften beroende på vilka av nedanstående krav klubben uppfyller. BAS-kraven måste uppfyllas!

Reduktionen sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Kommunen avgör klassningen utifrån tillsyn och arrendatorns miljöredovisning. För att kunna erhålla reduktionen måste arrendatorn årligen redovisa till kommunen hur respektive klassning uppfylls.

**Arrendatorn måste uppfylla alla Baskrav nedan (ger ej reduktion av arrendebehoppet).**

Markera att samtliga svar nedan gäller för klubben.

- Allt miljöfarligt avfall ska omhändertas i miljöstation om arrendatorn tillhandahåller detta. Alternativt ska båtägaren omgående ta med sig miljöfarligt avfall från arrendeområdet.
- Endast, av Kemikalieinspektionen, godkända båtbottenfärger för Ostkusten får användas inom arrendeområdet.
- Bottenfärgrester från skrapning och slipning ska samlas in och lämnas till godkänd miljöstation.
- Tvättvatten med bottenfärgrester ska samlas in och lämnas på godkänd miljöstation. Alternativt ska båten tvättas på båtbortstvätt eller på godkänd spolplatta.

**Reduktionen av arrendet sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Markera de svar som gäller för klubben. Max procentsats 13%.**

- Miljöstation finns inom arrendeområdet (3% reduktion).
- Toalettömningsstation ska finnas inom arrendeområdet. Alternativt ska arrendatorn visa att station är tillgänglig för medlemmarna inom en radie av 2 distansminuter (5% reduktion).
- Båtbortstvätt ska finnas inom arrendeområdet. Alternativt ska arrendatorn visa att båtbortstvätt tillgängligt för medlemmarna, inom en radie av 2 distansminuter (5% reduktion).

**Reduktionen av arrendet sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Markera de svar som gäller för klubben. Max procentsats 4%.**

- Minst 25% av samtliga antal båtar inom arrendeområdet får inte vara säsongsmålade (1% reduktion).
- Minst 50% av samtliga antal båtar inom arrendeområdet får inte vara säsongsmålade (2% reduktion).
- Minst 75% av samtliga antal båtar inom arrendeområdet får inte vara säsongsmålade (3% reduktion).
- Inga säsongsmålade båtar får förekomma inom arrendeområdet (4% reduktion).

**Reduktionen av arrendet sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Markera de svar som gäller för klubben. Max procentsats 13%.**

- Minst 25% av båtarna inom arrendeområdet ska vara blästrade eller på annat sätt helt befriade från giftig bottenfärg (3% reduktion).
- Minst 50% av båtarna inom arrendeområdet ska vara blästrade eller på annat sätt helt befriade från giftig bottenfärg (5% reduktion).
- Minst 75% av båtarna inom arrendeområdet ska vara blästrade eller på annat sätt helt befriade från giftig bottenfärg (9% reduktion).
- Alla båtarna inom arrendeområdet ska vara blästrade eller på annat sätt helt befriade från giftig bottenfärg (13% reduktion).

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utbyte av ventilation och armaturer på Eklidens skola**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 10 000 000 kronor, delprojekt nummer 93101370, för utbyte av ventilation och armaturer i hus P och Q på Eklidens skola. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *arbetsmiljö i kommunala byggnader* (huvudprojekt nummer 98000091).

Beslutet fattas med stöd av punkten 55 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Ventilationssystemet i Eklidens skola hus P och Q uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning.

Arbetsmiljöverket har meddelat gällande brister i omsättningskravet för luftmängd per person. Den aktuella ventilationsanläggningen och armaturerna har i stora delar passerat sin livslängd och är i behov av utbyte. Kostnaden för ombyggnaden av ventilationen och utbyte av armaturer beräknas uppgå till maximalt 10 000 000 kronor. Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked avses projektet att påbörjas under april 2018 och avslutas under september samma år.

### **Ärendet**

Ventilationsanläggningen på Eklidens skola är idag godkänd enligt byggnadens projekterade luftflöden men uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav, enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (2009:2) om arbetsplatsens utformning. De projekterade luftflödena i Eklidens skola är för låga i förhållande till personbelastningen i lokalerna. Genom att investera i två nya ventilationsaggregat med komfortkylbatteri och utöka storleken på ventilationskanalerna, blir inomhustemperaturen både jämnare och mindre energikrävande. Konverteringen

innebär även en minskning av koldioxidbelastningen, vilket är positivt för den globala miljön.

Luftens kvalitet och temperatur har en avgörande betydelse i skolan. Det är också avgörande för hur lärare och elever uppfattar sin arbetsmiljö. Utbyte av armaturer till LED-belysning ligger också i förvaltningens energimål för att minska energibelastningen.

### **Tidplan**

Projektet avses starta under april 2018 och slutbesiktigas under september 2018.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Avskrivningstid	30 år
Kostnad	333 000 kronor/år

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 4 200 000 kronor.

### **Konsekvenser för barn**

En investering i enlighet med förslaget kommer avsevärt att förbättra inomhusklimat och ljus för de barn som vistas i skolans lokaler och får därmed anses ha en stor positiv inverkan på barn.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Anders Sörensen  
Projektledare  
Enheten för fastighetsförvaltning