

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 23 januari 2018
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Görel Petersson

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo <i>Startpromemoria</i> KFKS 2017/762 och 2017/884	
5.	Östra Vikdalen, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamheter, delar av trafikplats Kvarnholmen och detaljplan, centrala Nacka <i>Startpromemoria</i> KFKS 2016/782 och 2016/687	
6.	Detaljplaneprogram för Bergs gård <i>Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden</i> KFKS 2017/1109	
7.	Vårdboende Hasseludden, övergång från planprojekt till stadsbyggnadsprojekt <i>Informationsärende</i> KFKS 2017/117	
8.	Detaljplan Älta C, etapp A och B <i>Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden</i> KFKS 2017/1120	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Utbyggnad av lokalgata vid förskola Oxelvägen, Älta inom stadsbyggndprojekt för Älta C, delplan 1 etapp A och B <i>Utbyggnadspromemoria</i> KFKS 2015/689-251	
10.	Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik <i>Informationsärende inför antagande</i> KFKS 2011/293-251	
11.	Detaljplan för Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38 m. fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden <i>Informationsärende inför antagande</i> KFKS 2010/502-214, MSN § 270	
12.	Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön <i>Informationsärende inför antagande</i> KFKS 2010/280-050	
13.	Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön <i>Informationsärende inför antagande</i> KFKS 2009/574-214, MSN § 268	
14.	Medel för stadsbyggndprojekt i tidigt skede; park-, idrotts- och bildningskvarteren på Järlahöden KFKS 2016/325, KFKS 2016/118-04	
15.	Utbyggnad av lägenheter och gruppboenden vid Danvikshem, Sicklaön, inom stadsbyggndprojekt för Danvikshem II <i>Utbyggnadspromemoria</i> KFKS 2009/482-251	
16.	Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar KFKS 2010/124-373	
17.	Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad i Orminge KFKS 2016/803	
18.	Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018 KFKS 2018/20	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
19.	Hyresavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta KFKS 2018/37	



Nr	Ärende	Noteringar
20.	Överlätelse av exploateringsavtal och upplåtelse tomträtsavtal och sidoavtal för Telegrafberget KFKS 2011/37-251	
21.	Ramar och förutsättningar för upphandling av övervakningsutrustning till byggnader KFKS 2018/14	
22.	Övriga frågor	



2017-12-20

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
 KFKS 2017/762  
 2017/884

Standardförfarande

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 53 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 BTÄ), 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 rymts 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
Inflyttning bostäder	2022 – 2023

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

## Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Ulf Crichton

Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson

Tillförordnad planchef

Johan Buhre

Projektledare

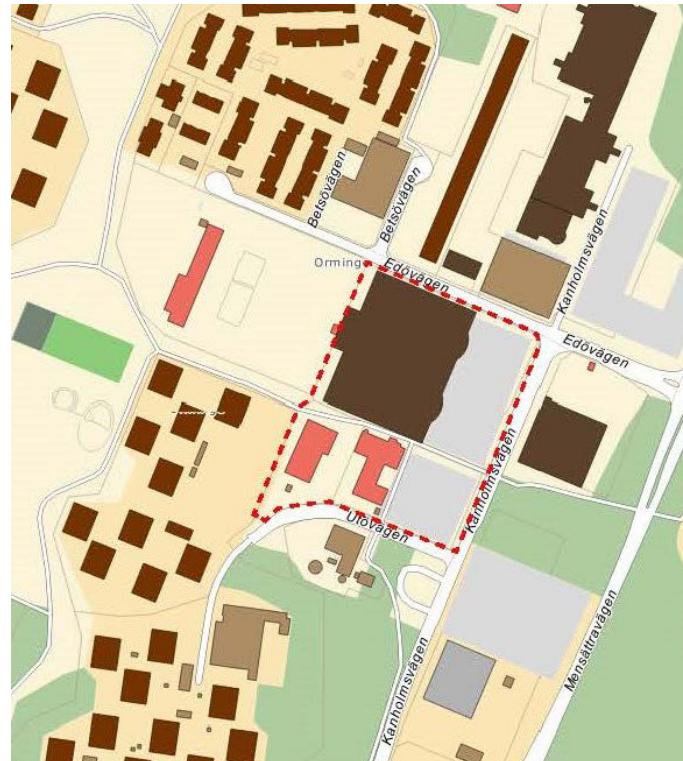
Exploateringenheten Nacka

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	



2017-12-07

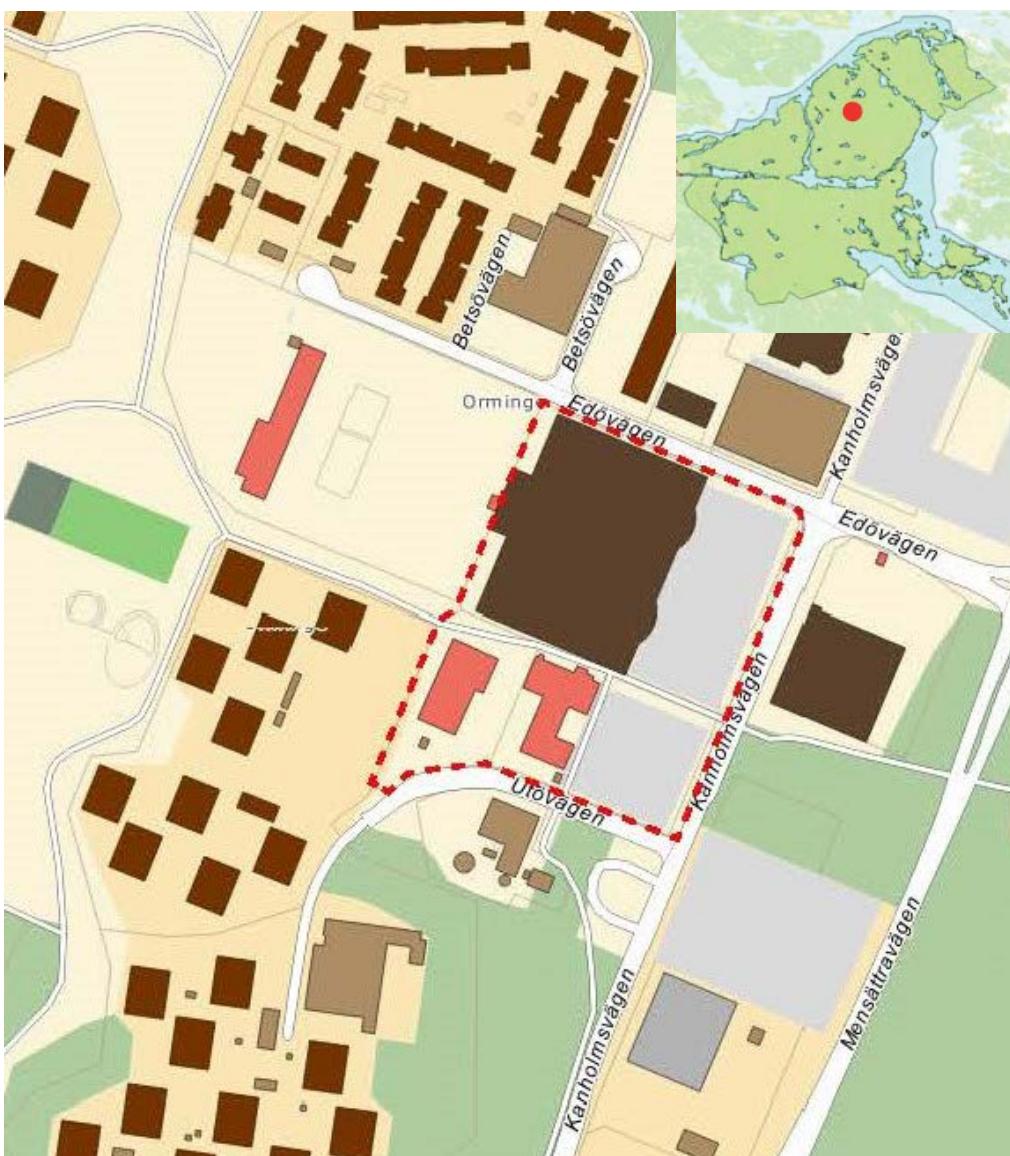
**STARTPROMEMORIA**  
**Orminge torg**

Dnr KFKS 2017/762  
2017/884

Standardförfarande

**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 stadsmiljö 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 möjligheten att utveckla eller ersätta gångbron över Kanholmsvägen undersökas.

Inom projektets ramar ska kommunen undersöka hur den tillkommande bebyggelsen samspelar 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 stadsmiljö 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, i enlighet med programmets intention om kulturstråk
- 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 stadsbyggnadsprojekten 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 angränsar 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 rekreativitetsmöjligheter. 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 angränsande 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 stadsbyggnadsprojektet 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 centrområdet. 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 skärmak har tidsbegränsat bygglov då det i gällande detaljplan är prickmark på området. Hela lastgatan avses förses med ett så kallat grönt (växtbeklätt) skärmak, och skärmaket kommer att ges juridiskt stöd genom att prickmarken tas bort.

Stadsbyggnadsprojektets målsättningar stämmer överens med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla kommunens lokala centra.

Stadsbyggnadsprojektet 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 lägpunkt 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 stadshygnadsprojekts 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 sträck 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 gångsträck 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 (se bild nedan).

### 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 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: Parallelt med Kanholmsvägen tvärs över torget finns bland annat fjärrvärmelédingar 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, byggledning, 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 anläggningekostnader 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

Projekt 9267

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Östra Vikdalen, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamheter, delar av trafikplats Kvarnholmen och detaljplan, centrala Nacka**

*Startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

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

### **Sammanfattning**

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för verksamheter i en attraktiv stadsmiljö och kollektivtrafiknära läge, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka.

Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 550 nya bostäder, byggrätter för cirka 15 000 kvadratmeter BTA verksamheter, en förskola med sex avdelningar (120 platser), lokaler i bottenvåningar längs med Vikdalsvägen, en gång- och cykelbro över väg 222 samt att utöka trafikplats Kvarnholmen för att möjliggöra centrala Nackas gatustruktur. Inom projektet kommer tre olika detaljplaner att tas fram. Kommunen kommer i projektet anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder och verksamheter och projektet förväntas få ett överskott.

### **Ärendet**

Projektområdet ligger i norra delen av programområdet för centrala Nacka och angränsar till länsväg 222 (Värmdöleden) i söder och Nacka strand i norr.



Stadsbyggnadsprojekt Östra Vikdalens utgör ett delområde 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. 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 detaljplaneprogrammet antogs har en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för samordnad trafikplanering i centrala Nacka färdigställts. ÅVS:en färdigställdes under 2016 i samarbete mellan kommunen, Trafikverket och SLL Trafikförvaltningen.

Resultatet av ÅVS:en påverkar projektområdet för Östra Vikdalens och innebär att Kvarnholmens trafikplats byggs om till fullständiga trafikplats och att Nacka trafikplats försvinner. Utöver detta föreslår ÅVS:en ett utvecklat gång- och cykelvägnät och ett huvudgatunät.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att se om kommunen kan möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i attraktiva och centrala lägen samt att möjliggöra en förskola om sex avdelningar. Ett annat viktigt syfte med projektet är att kommunen ser över möjligheten till en huvudgata mellan Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen samt en gång- och cykelbro över Värmdöleden. Bron ersätter den befintliga gång- och cykelpassagen i vägporten i trafikplats Kvarnholmen, som behöver tas bort på grund av trafikkapacitet och trafiksäkerhet.

Inom projektområdet finns idag kontorsbebyggelse och verksamheter som bensinstation, snabbmatsrestaurang och bilhandlare. Vikdalens gamla skola, som nu är kontor, är belägen inom området. Området innehåller även naturmark invid trafikplats Kvarnholmen.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram tre detaljplaner Skönviksvägens förlängning, Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde och Östra Vikdalens, som omfattar de föreslagna bostäderna, verksamheterna och en väl fungerade trafiklösning. Marken i området ägs av sju olika fastighetsägare, varav kommunen är en. Kommunen kommer genom projektet föreslå att markanvisa kommunal mark för bostäder, verksamheter och garage.

Projektet är betydelsefullt för att det kommer att koppla samman stadsdelarna i omgivningen. Projektet ligger i skarven mellan centrala Nacka och Nacka strand som också är under utveckling. Projektområdet ligger också mellan det småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla villaområdet i Vikdalen och den tätta blandstad som planeras kring tunnelbanans nya station Nacka centrum.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplaneavtal, ramavtal och senare även exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna som bland annat reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna. Kommunal mark kommer att markanvisas, vilket ger kommunen markintäkter. Markanvisningsavtal och senare markgenomförandeavtal ska upprättas för den kommunala mark som anvisas. Explotörerna ska erlägga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Då projektet anvisar communal mark för byggnation av bostäder och verksamheter förväntas projektet få ett överskott.

En projektkalkyl kan inte redovisas i detta tidiga skede. En kalkyl kommer att tas fram senare i projektet när kostnader för övriga allmänna anläggningar inom projektet utretts. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunens ekonomi.

## **Konsekvenser för barn**

Planområdets lokalisering med närhet till skola, idrottsplats och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra mycket positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. Projektet har som mål att bland annat uppföra en ny förskola om cirka sex avdelningar. Platsen för förskolan bedöms ha goda förutsättningar då den placeras nära parker och kollektivtrafik. Det bedöms innehålla positiva konsekvenser för barn.

Värmdöleden, väg 222, är idag en barriär i området och föreslagen gång- och cykelbro över Värmdöleden möjliggör en trygg förbindelse mellan Vikdalen och området söder om motorvägen där idrottsplats och skolområde är beläget.

## **Tidplan**

Förstudie allmänna anläggningar

2018

### Detaljplan 1 *Skönviksvägens förlängning*

samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019

### Detaljplan 2 *Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde*

samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019

### Detaljplan 3 *Östra Vikdalen*

samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019

### Markanvisning

2018 - 2019

### Genomförande allmänna anläggningar

2019 – 2024



---

## Bilagor

Bilaga 1: Startpromemoria

Christina Gerremo  
Tf exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Helene Riddarström  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad

Torkel Lindgren  
Planarkitekt



## Översikt Östra Vikdalen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-01-	KSSU	
✓	Ramavtal		KS/KF	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

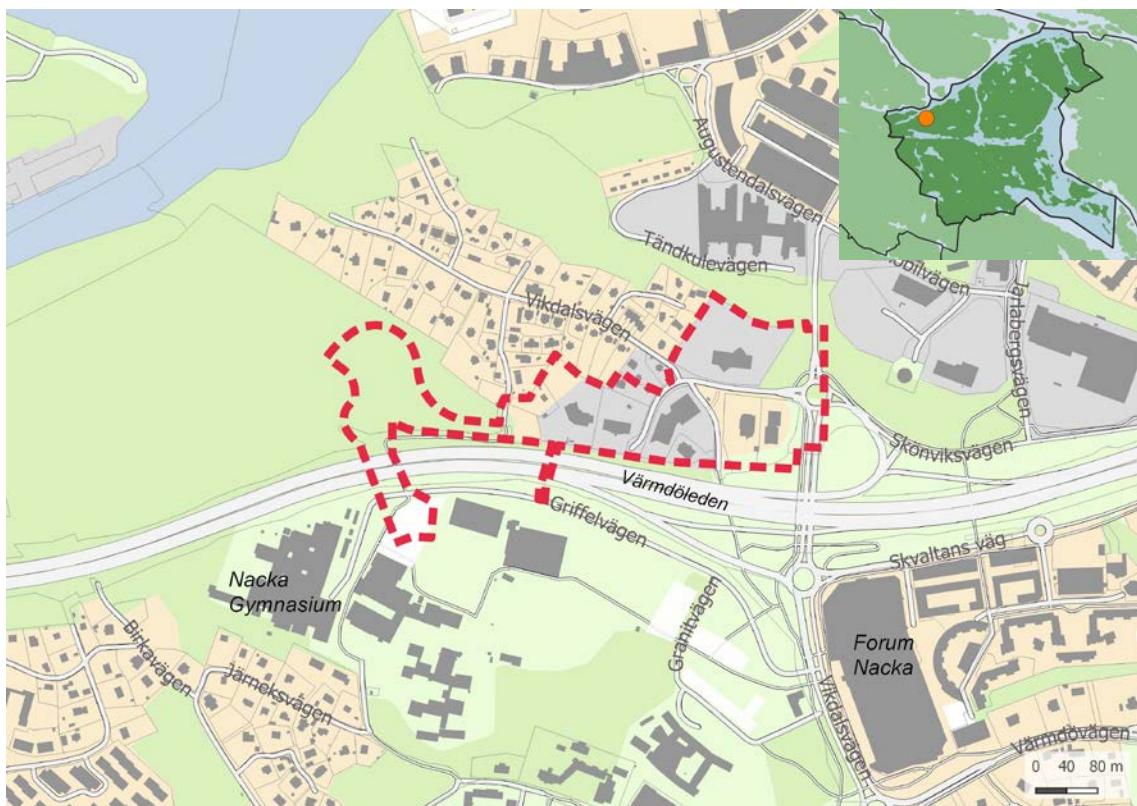
**STARTPROMEMORIA**  
**Östra Vikdalens**

KFKS 2016/782  
KFKS 2016/687  
Projekt 9267

**Nacka stad**  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## **Startpromemoria för Östra Vikdalens, Centrala Nacka, Västra Sicklaön, Projekt 9267**

Stadsbyggnadsprojekt för Östra Vikdalens,  
Centrala Nacka, Nacka kommun



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

## I Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Nacka kommun antog i april 2015 ett planprogram för centrala Nacka.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i attraktiva och centrala lägen, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka. Den nya bebyggelsen ska utformas som en attraktiv stadsmiljö med aktiva bottenvåningar, hög arkitektonisk kvalitet och högkvalitativa offentliga rum. Ett viktigt syfte med projektet är att möjliggöra en huvudgata mellan Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen samt en gång- och cykelbro över Värmdöleden för att möjliggöra en ny gatustruktur i centrala Nacka. Projektet syftar även till att skapa ytor för trafikorienterade verksamheter intill trafikplats Kvarnholmen. Ett ytterligare syfte med projektet är att tillföra en byggrätt för förskola med sex avdelningar.

Inom projektet kommer tre olika detaljplaner att tas fram: *Skönviksvägens förlängning*, *Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde* samt *Östra Vikdalen*. Projektet ska klargöra förutsättningarna för markanvisningar i området. Projektet möjliggör för kommunen att uppfylla sin del av tunnelbaneavtalet. Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av exploitör.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamheter i attraktiva och centrala lägen, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka. Den nya bebyggelsen ska utformas som en attraktiv stadsmiljö med aktiva bottenvåningar, hög arkitektonisk kvalitet och högkvalitativa offentliga rum. Ett viktigt syfte med projektet är att bygga ut en huvudgata mellan Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen samt en gång- och cykelbro över Värmdöleden som är viktiga för den nya gatustrukturen i centrala Nacka. Projektet syftar även till att skapa ytor för trafikorienterade verksamheter intill trafikplats Kvarnholmen. Ett ytterligare syfte med projektet är att tillföra en byggrätt för förskola med sex avdelningar.

### 2.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Detaljplanelägga för cirka 550 bostäder.
- Detaljplanelägga för cirka 15 000 m<sup>2</sup> BTA verksamheter.
- Detaljplanelägga för en förskola med cirka 120 platser (6 avdelningar).
- Verka för att den nya bebyggelsen ska utformas med lokaler i bottenvåningar längs med Vikdalsvägen.
- Utöka trafikplats Kvarnholmens trafikplats till fullständig trafikplats för att möjliggöra anslutning till centrala Nackas nya gatustruktur
- Skapa en huvudgata som förbinder Vikdalsvägen med Kvarnholmens trafikplats.
- Skapa en gång- och cykelbro över Värmdöleden.

## 2.2.1 Prioriterade målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Daggvatten som renas och infiltreras

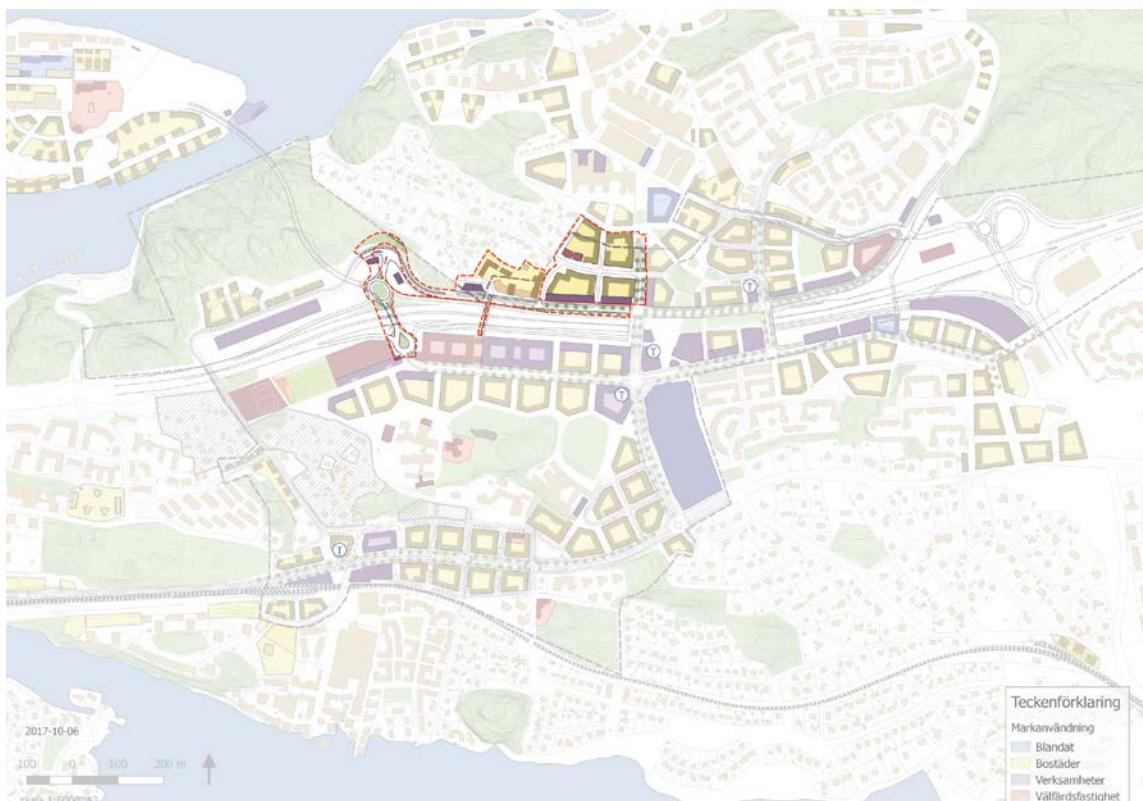
## 2.2.2 Uppföljning av projektmål

Projektmålen följs upp och rapporteras tertialvis och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

### 2.3.1 Översiktsplan och ny tunnelbana

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att *Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön*.



Bebyggelseplanen för centrala Nacka har uppdaterats under fjärde kvartalet 2017 vilket redovisas i bilden. Detaljplaneområdenas läge redovisas med streckade röda linjer.



I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder. Av dessa bostäder planeras 4 600 inom programområdet för centrala Nacka. Kommunen ska även skapa 10 000 arbetsplatser på västra Sicklaön till år 2030.

### 2.3.2 Nacka stad

Nacka stad är namnet på det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där Östra Vikdalen ingår. Nacka stad sträcker sig från Hammarby Sjöstad till Saltsjöbadsleden och omfattar samtliga de tre tunnelbanestationer som planeras i Nacka: Sickla, Järla och Nacka.

Grönytefaktor för Nacka stad finns framtagen. Verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. Gröna ytor som får tillgodoräknas utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläpliga ytor samt träd- och buskskikt.

Fundamenta är stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Fundamenta behandlar sju aspekter som är viktiga för stadslivet: sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt, samt karaktärsdrag.

### 2.3.3 Program för centrala Nacka

Östra Vikdalen är ett område som pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse i programmet för centrala Nacka, antaget 2015. I programmet näms att tunnelbanan gör området attraktivt för en tätare exploatering. Programförslaget innehåller verksamheter längs Värmdöleden och bostäder utefter Vikdalsvägen.

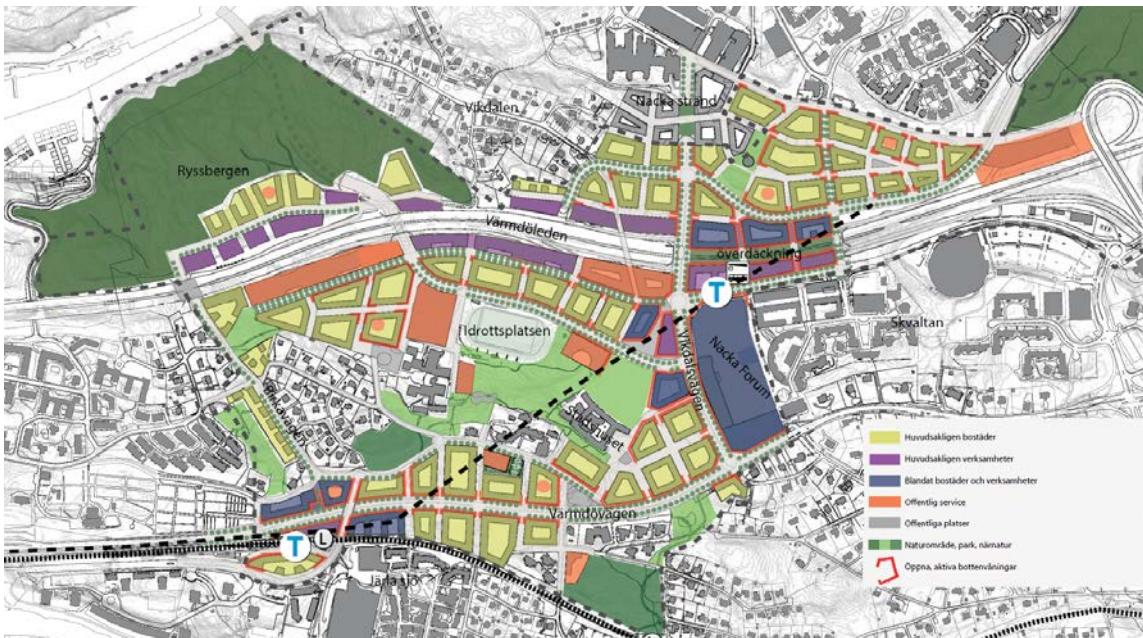
De sammanfattande principerna för ny bebyggelse som anges i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka ska vara utgångspunkt i utformningen av projektområdet. Det finns förutsättningar att bygga högre än 5-6 våningar inom planområdet i närheten av Värmdöleden. Våningsantal och exploateringsnivå kommer att studeras vidare i planarbetet.

Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form. Bottenvåningens utformning samt det offentliga rummets utformning är nyckelfrågor för att uppnå levande, trygga och attraktiva gator i hela projektområdet.

*Sammanfattande principer för ny bebyggelse, från detaljplaneprogrammet för centrala Nacka:*

- *Bygg tätt för en levande stad.*
- *Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en måttlig skala.*
- *Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.*
- *Hushöjden ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det kan finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, t.ex. intill Värmdöleden.*
- *Nya byggnader ska placeras i gatulinjen och inte friliggande. Mötet med gatulinjen bör varieras i form med burspråk och indragningar. Om sockeln avslutas i rätt höjd skapas informella sittplatser.*

- Bottenvåningar mot gator och platser bör ges en rumshöjd så att det är möjligt att inreda till verksamheter i lokalen.
- Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av souterrängvåningar.
- På en gata där befintlig och nytt möts ska utformning ske så att de samspelar, utan att de för den delen behöver likna varandra.
- Ett antal stråk/gator och platser har under planeringsarbetets gång identifierats som särskilt lämpliga för butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Dessa har markerats på programkartan.
- För att skapa rörelser och liv i gatumiljön ska entréer i huvudsak vändas ut mot gatan.



Markanvändningskarta från program för centrala Nacka från år 2015. Bebyggelsestrukturen för centrala Nacka utvecklas när projekten fortskrider och kartan med ny bebyggelse uppdateras kontinuerligt.

### 2.3.4 Förändringar efter programskedet

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för samordnad trafikplanering i centrala Nacka färdigställdes under 2016 i samarbete mellan Nacka kommun, Trafikverket och SLL Trafikförvaltningen. Resultatet av ÅVS:en innebär att Kvarnholmens trafikplats och Skvaltans trafikplats byggs om till fullständiga trafikplatser, samt att Nacka trafikplats försvinner. Utöver detta föreslås ett utvecklat gång- och cykelvägnät och ett huvudgatunät.

För projektområdet innebär ÅVS:en att en ny huvudgata planeras norr om Värmdöleden för att koppla samman Vikdalsvägen och trafikplats Kvarnholmen, samt att en gång- och cykelbro anläggs över Värmdöleden. Detta innebär en annan trafik- och bebyggelsestruktur än den struktur som föreslogs i programmet för centrala Nacka.

Programmet för centrala Nacka togs fram år 2015 och föreslog en bebyggelsestruktur där befintlig gång- och cykeltunnel under väg 222 bibehölls. Därefter har strukturen reviderats i flera omgångar. Under år 2017 har Nacka kommun tagit fram en ny struktur med något färre kvarter men med en liknande exploateringsgrad som de tidigare förslagen.

Anledningen till att strukturen har reviderats är bland annat huvudgatunätets omstrukturering och att mötet med befintlig bebyggelse och befintliga gatuhöjder har studerats mer i detalj, samt att Vikdalsvägens utformning har reviderats. Den utvecklade strukturen från fjärde kvartalet 2017 redovisas längre ned på denna sida.

### 3 Förutsättningar

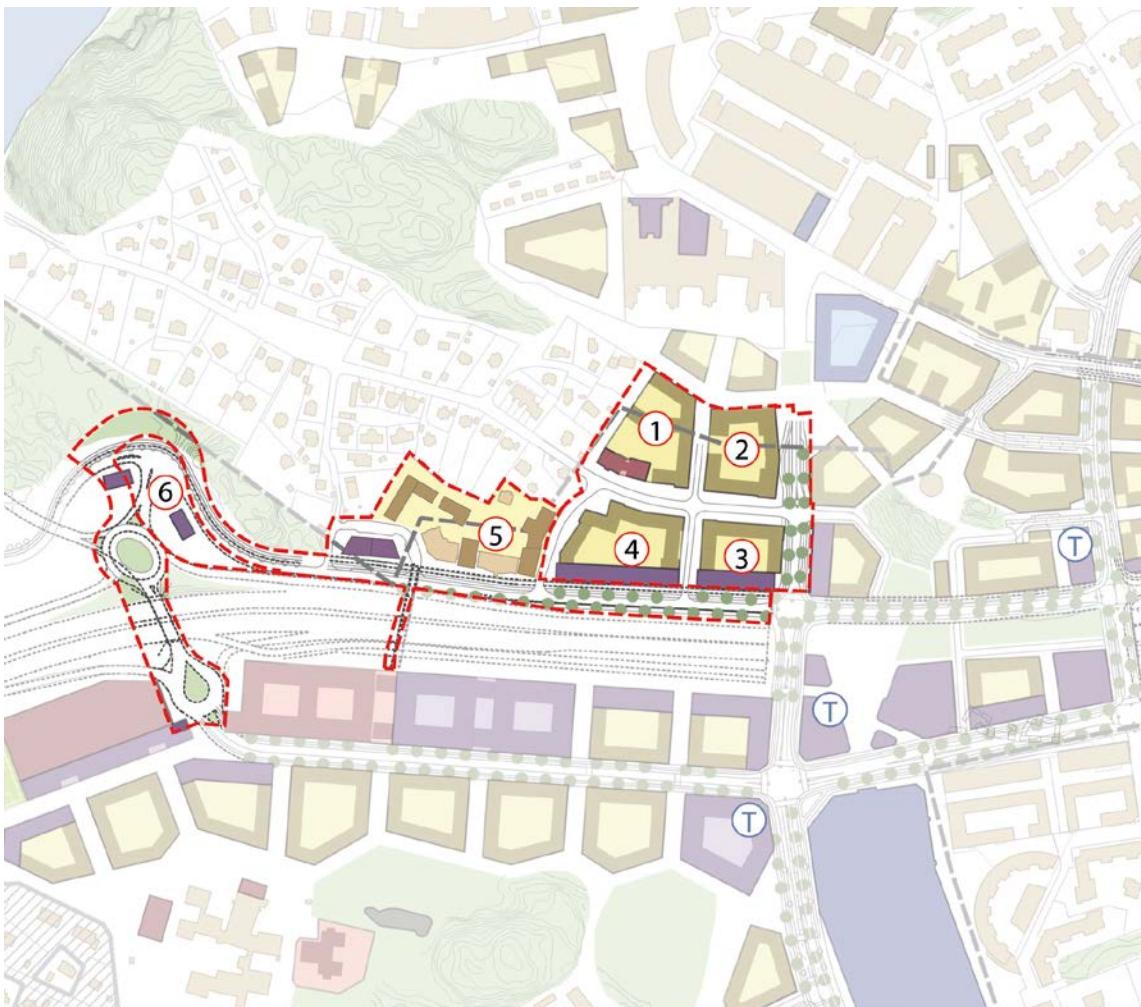


Illustration över projektområdet. Bebyggelseplanen för centrala Nacka har uppdaterats under fjärde kvartalet 2017 vilket redovisas i bilden. Bebyggelsen är en tidig skiss som kommer att bearbetas under planprocessen.

#### 3.1 Projektområdets läge och markägoförhållanden

Projektet ligger i norra delen av programområdet för centrala Nacka och projektet är betydelsefullt bland annat därför att det kommer att koppla samman stadsdelarna i omgivningen. Projektet ligger i skarven mellan centrala Nacka och Nacka strand som också är under utveckling. I och med överdäckningen över Värmdöleden samt Vikdalsvägens planerade omvandling till stadsgata, kommer det mentala avståndet mellan dessa områden att minska. Projektområdet ligger också mellan det småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla villaområdet i Vikdalen och den tätta blandstad som planeras kring tunnelbanans



nya station Nacka centrum. Det omvandlade Östra Vikdalen kommer att länka dessa båda delar genom en ny kontinuerlig stadsmiljö.

För att underlätta orienteringen bör nämnas att Vikdalsvägen gör en 90-gradersväng i korsningen med Augustendalsvägen. Vikdalsvägen är både namnet på gatan som går ned till Vikdalens villaområde och namnet på gatan som går från planområdet till Nacka Forum.

#### *Uppdelning av delområden/kvarter*

Stadsbyggnadsprojektet består av sex kvarter. Bebyggelsen har relativt olika förutsättningar. Området planeras att detaljplaneläggas i tre olika detaljplaner: *Skönviksvägens förlängning*, *Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde* samt *Östra Vikdalen*. Området kommer att byggas ut i minst två till tre etapper. Stadsbyggnadsprojektet omfattar totalt en areal på cirka 7,6 hektar.

Två kvarter (1 och 2) i norr, längs Vikdalsvägen, ligger i en kraftig brant med en höjdskillnad på cirka 17 meter. Föreslagna byggrätter ligger på mark som idag ägs dels av Castellum Stockholm AB och dels av Nacka kommun. På platsen finns idag ett kontorshus med tillhörande parkeringsdäck, i övrigt är marken obebyggd.

Söder om de norra kvarteren, mellan Vikdalsvägen och Värmdöleden, planeras ytterligare två kvarter (3 och 4). De ligger på ett mer plant område som idag är bebyggt med verksamheter som bensinstation, snabbmatsrestaurang, bilhandlare och den före detta Vikdalens skola. Alla dessa verksamheter planeras att avvecklas och byggnaderna ersätts med ny bebyggelse. Tidplanen för när befintliga verksamheter ska avvecklas skiljer sig åt mellan de olika verksamheterna. Kvarter 3 och 4 ägs av fyra olika fastighetsägare: Felixson fastigheter i Stockholm AB, Svenska McDonald's AB, Circle K Sverige AB samt Nacka kommun.

I sydväst planeras kvarter 5 på bergsryggen mellan villaområdet i Vikdalen och Värmdöleden. Här finns idag två kontorsbyggnader som föreslås bevaras och kompletteras med nya byggrätter för både kontor och bostäder. En intilliggande villafastighet, Sicklaön 13:66 med adress Järlastigen 11, har köpts in av ägaren till kontorsbyggnaderna. Det befintliga bostadshuset föreslås rivas för att ge utrymme för landfästet för den gång- och cykelbro som planeras över Värmdöleden samt för att kunna angöra den nya bebyggelsen och få en bra helhetslösning för kvarteret. Marken ägs av Hummelhamn AB. En ytterligare villafastighet, Sicklaön 394:6 med adress Vikdalsgränd 6, föreslås tas med i stadsbyggnadsprojektet inom kvarter 5. Villafastigheten ägs idag av privatpersoner men avtal har tecknats om att Hummelhamn AB ska förvärva fastigheten. Här ska befintlig huvudbyggnad bevaras, eftersom byggnaden har kulturmiljövärden samt är viktig för landskapsbilden och områdets karaktär, men en komplettering med flerbostadshus föreslås ske längs Vikdalsgränd. Slutligen föreslås en kontorsbyggnad i anslutningspunkten till föreslagen gång- och cykelbro över Värmdöleden. Marken för den tänkta kontorsbyggnaden ägs till största del av Nacka kommun och till en mindre del av Hummelhamn AB. För hela kvarter 5 gäller att bebyggelsens höjd behöver studeras särskilt noggrant i mötet med omkringliggande villabebyggelse.

I planområdets västligaste del föreslås två verksamhetstomter för bensinstation och snabbmatsrestaurang i kvarter 6. För att möjliggöra en ny kvartersstruktur och nya bostäder

i kvarter 1-5 föreslås verksamheterna McDonald's och Circle K omlokaliseras till trafikplats Kvarnholmen. Nuvarande trafikplats Nacka kommer att stängas. Marken ägs av Nackamark Exploatering KB, ett bolag som ägs av HSB och Skanska.

Den nya huvudgatan som ska byggas ut parallellt med motorvägen, Skönviksvägens förlängning, kommer att byggas på mark som främst är privatägd. Mindre delar av gatuområdet ägs av Trafikverket samt av Nacka kommun.

Projektområdet omfattar 12 fastigheter enligt nedan.



Karta över de fastigheter som ingår i stadsbyggnadsprojektet.

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
Sicklaön 13:3	Nackamark Exploatering KB
Sicklaön 13:66	Hummelhamn AB
Sicklaön 134:1	Nacka kommun
Sicklaön 134:21	Staten Trafikverket
Sicklaön 14:1	Nacka kommun
Sicklaön 393:4	Castellum Stockholm AB
Sicklaön 394:4	Hummelhamn AB
Sicklaön 394:5	Hummelhamn AB
Sicklaön 394:6	I nuläget privatpersoner, avtal har tecknats om försäljning
Sicklaön 395:1	Circle K Sverige AB
Sicklaön 397:1	Felixson fastigheter i Stockholm Aktiebolag
Sicklaön 397:2	Nacka kommun
Sicklaön 395:2	Svenska McDonald's AB

## 3.2 Statliga intressen samt kommunala planer och intressen

### 3.2.1 Statliga intressen

Projektområdet berörs av riksintresse för kommunikation i form av Värmdöleden, väg 222. Värmdöleden är primär transportled för farligt gods på väg vilket innebär restriktioner samt utformningskrav för vad som får byggas intill vägen. Trafikbullret från Värmdöleden är också en nyckelfråga. Riksintresset medför bland annat att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvarar användningen av väg 222.

Vikdalens omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövården (AB 51, 58, Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet – Lindalssundet, avser farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm). Områdets topografi med bergsslutningarna samt områdets gröna karaktär med villabebyggelse som speglar dåtidens bostadsförhållanden utgör en del i riksintressets uttryck.

### 3.2.2 Kommunala planer

I stadsplan 357 från år 1988 har kommunen gjort en bedömning av lämplig markanvändning och skala för den småskaliga bostadsbebyggelsen i Vikdalen. Planen anger att bostadskvarteren i Vikdalen får uppföras i högst två våningar, och att nytillkommande bostäder ska utformas med hänsyn till områdets karaktär, medan vissa befintliga byggnader skyddas från förvanskning. Bedömningen är i stora delar fortfarande aktuell och i linje med översiktsplanen.

Detaljplan 4 från år 1988 gäller för allmän plats kring Vikdalsvägen och trafikplats Nacka. Detaljplan 27 från år 1989 gäller för den kontorsfastighet norr om Vikdalsvägen som ägs av Castellum Stockholm AB. Detaljplan 34 från år 1990 gäller för kontors- och bilhandelsfastigheterna längs väg 222. De två fastigheter som ägs av McDonald's och Circle K omfattas av Detaljplan 106 från år 1994 samt Detaljplan 245 från år 2000.

### 3.2.3 Kommunala intressen

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

Projektet tillför ett stort antal bostäder, arbetsplatser och lokaler, vilket kommer att göra området mer levande både dagtid och kvällstid jämfört med nuläget. Projektet rymmer en förskola med sex avdelningar vars förskolegård eventuellt kommer att kunna användas av allmänheten för lek under kvällar och helger. I projektet ingår också en bro för gång- och cykeltrafik över Värmdöleden för att koppla ihop stadsdelarna och länka samman de nya kvarteren i centrala Nacka. Gång- och cykelbron ersätter dagens gång- och cykelkoppling under Värmdöleden vid Kvarnholmens trafikplats. Projektområdet är en viktig pusselbit i dagvattenreningen för norra centrala Nacka, eftersom Vikdalen är en naturlig lågpunkt dit dagvattnet leds redan idag. Dagvattenhanteringen kan bli en integrerad del i gestaltningen av Vikdalsvägens gröna gaturum. Området vid Kvarnholmens trafikplats är även viktigt för fördröjning av dagvatten från Järlahöjden. Se även avsnitt 2.3.3 som beskriver kommunens ambitioner för bland annat gestaltning av den nya bebyggelsen.



## 4 Om projektet

Projektet består av ett antal delprojekt.

Detaljplanerna kommer att drivas parallellt. När detaljplanerna har vunnit laga kraft kommer utbyggnationen av allmänna anläggningar att påbörjas. Högst prioritet har Skönviksvägens förlängning och omlokalisering av befintlig drivmedelsstation.

### 4.1 Allmänt om projektet

Projektets komplexitet ligger främst i buller från Värmdöleden, luftföroreningar samt transporter av farligt gods, samt dagvattenhantering eftersom ett stort område i centrala Nacka avrinner mot planområdet. Även det dramatiska landskapet och de olika skalorna som finns runt projektområdet är komplexa frågor i stadsutvecklingen.



Illustrationsbild från tidig volymstudie över området.

Målet med projektet är att skapa ett sammanhållet område, en kontinuerlig stadsväv som är en del av helheten i Nacka. Då projektområdet ligger i skarven mellan utvecklingsområdena centrala Nacka och Nacka strand måste projektet ta hänsyn till och utgå från utvecklingen i båda dessa områden. Samtidigt som Nacka kommun planerar för ett sammanhållet område med en god stadsstruktur så behöver alla inblandade fastighetsägare som äger mark inom stadsbyggnadsprojektet också kunna nyttja sina fastigheter rationellt, vilket innebär att strukturen i viss mån måste anpassas efter de befintliga fastigheterna.

De befintliga stadsdelarna måste även knytas samman med de nya för att skapa en ny välfungerande helhet. Projektområdet ligger också mellan det småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla villaområdet i Vikdalen och det mer storskaliga området kring Nacka Forum samt trafiklandskapet kring trafikplats Nacka. När centrala Nacka omvandlas till en tät blandstad och när väg 222 däckas över kommer Nacka Forum inte att upplevas lika storskaligt som idag, men skalan i den nya stadsdelen kommer skilja sig från villaområdets skala. Östra Vikdalen kommer att koppla samman Vikdalen med Nacka stad



samtidigt som bebyggelsestrukturen i området behöver ta hänsyn till de olika skalorna och skapa en naturlig övergång.

Värmdöleden går längs med planområdets södra gräns. Detta medför trafikbuller och utsläpp samt transporter av farligt gods. I och med den planerade överdäckningen av Värmdöleden kommer bullersituationen förbättras, men denna överdäckning börjar först öster om projektområdet.

Landskapet präglas av stora höjdskillnader. Villaområdet i Vikdalen följer en dal mellan två höjder. De områden inom projektområdet som är exploaterade idag är utplanade, men annars är höjdskillnaderna påtagliga i projektområdet. Det finns krav på tillgänglighet samtidigt som den befintliga topografin tillför mycket i form av upplevelsevärden samt kulturmiljövärden i den nya stadsdelen. Trots att det är ett komplext planområde så finns här många kvaliteter. Höjdskillnaderna skapar ett dynamiskt område där landskapet kan vara en påtaglig del och där det går att arbeta med olika nivåer för att skapa ett område med flera lager.

Projektområdets placering i staden är också en stor kvalitet. I och med överdäckningen kommer projektområdet få en stor park i direkt anslutning och gångavstånd till Nacka tunnelbanestation. Vikdalsvägen, som tillsammans med Augustendalsvägen binder ihop Nacka Forum med Nacka strand, kommer omvandlas till en stadsgata vilket ger goda förutsättningar för centrumverksamheter ut mot gatan i projektområdet. För att möta upp villaområdet i Vikdalen bör skalan dras ned längs den del av Vikdalsvägen som går ned mot villaområdet, och grönska behöver få ta plats i stadsrummet. Längs Värmdöleden ges bra skytlägen för olika verksamheter att ha sina lokaler samtidigt som de agerar bullerskydd för bostäderna. Detta ger en tydlig ut- och insida med olika karaktärer och kvaliteter vilket skapar ett dynamiskt och intressant område.

Projektet tillför ett stort antal bostäder, arbetsplatser och lokaler, vilket kommer att göra området mer levande både dagtid och kvällstid jämfört med nuläget. Projektet rymmer en förskola med sex avdelningar vars förskolegård eventuellt kommer att kunna användas av allmänheten för lek under kvällar och helger. Projektet kommer också att bygga en bro för gång- och cykeltrafik över Värmdöleden som kopplar ihop de nya kvarteren i centrala Nacka. Gång- och cykelbron ersätter den befintliga tunneln för gång- och cykeltrafikanter. Projektområdet är en viktig pusselbit i dagvattenreningen för norra centrala Nacka, eftersom Vikdalen är en naturlig lågpunkt dit dagvattnet leds redan idag. Dagvattenhanteringen kan bli en integrerad del i gestaltningen av Vikdalsvägens gröna gaturum.

Projektet omfattar även en ombyggnation av trafikplats Kvarnholmen. De västliga motorvägsramperna och anslutande droppformationer tillhör stadsbyggnadsprojekt Kvarnholmsförbindelsen, etapp 2, är under genomförande och kommer vara färdigställda under våren 2019. Därefter ska aktuellt projekt anpassa cirkulationsplatserna för att möjliggöra nya anslutningar till huvudgatunätet och östliga ramperna. De östliga ramperna ingår i projekt Mötesplats Nacka.

Flytten av väg 222 innebär att den kulturhistorisk värdefulla byggnaden Vikdalens skola behöver rivas eller flyttas för att överdäckning och bussterminal ska kunna genomföras.

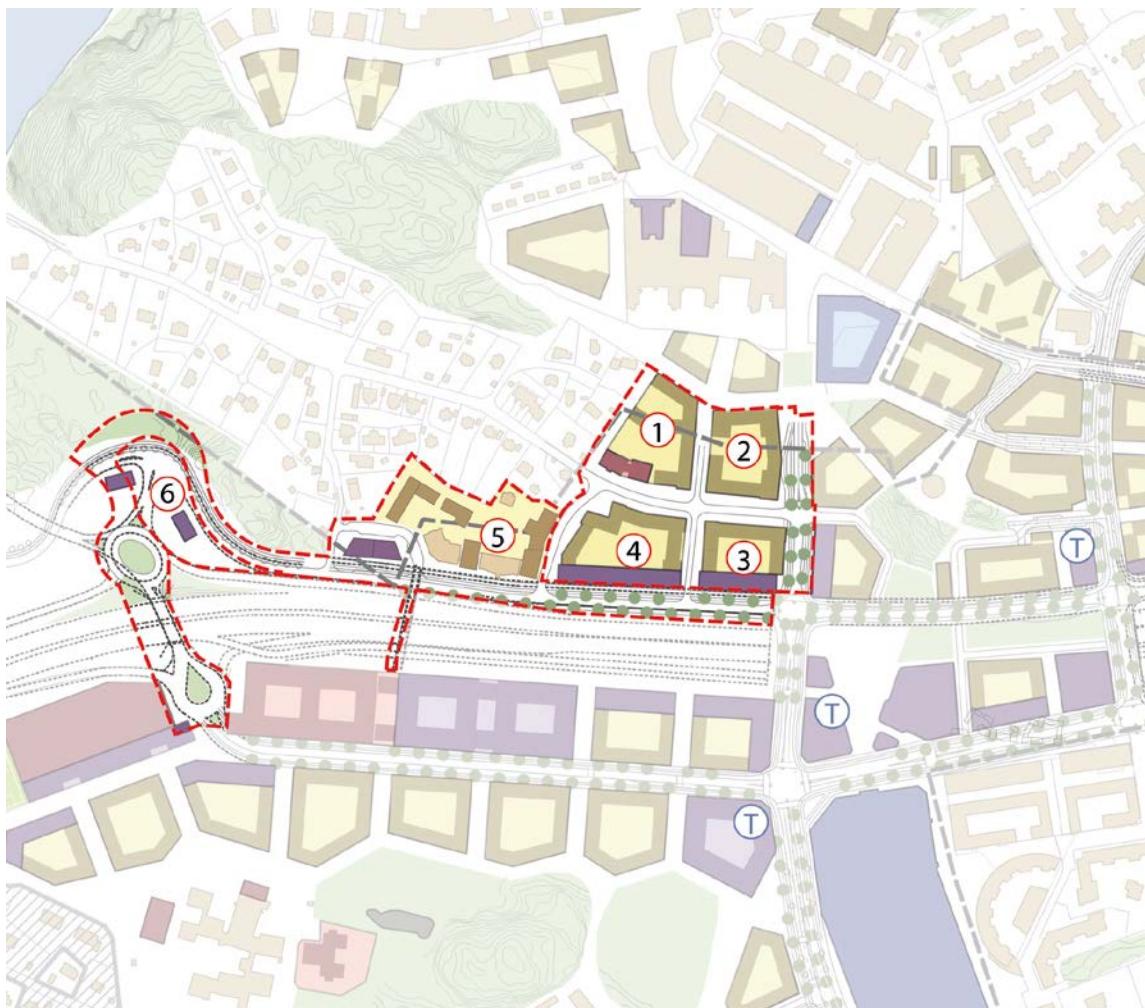


**38** STARTPROMEMORIA  
9267 Östra Vikdalen

12 (20)

## 4.2 Delprojekt detaljplan

Projektet planeras att delas upp i tre detaljplaner.



*Illustration över projektområdet. Bebyggelseplanen för centrala Nacka har uppdaterats under fjärde kvartalet 2017 vilket redovisas i bilden. Bebyggelsen är en tidig skiss som kommer att bearbetas under planprocessen.*

**Detaljplan trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde** omfattar två verksamhetstomter för bensinstation och snabbmatsrestaurang i kvarter 6. För att möjliggöra en ny kvartersstruktur och nya bostäder i kvarter 1-5 föreslås verksamheterna McDonald's och Circle K omlokaliseras till trafikplats Kvarnholmen. Nuvarande trafikplats Nacka kommer att stängas.

**Förstudie allmänna anläggningar** kommer att utföras som en del av arbetet av samtliga detaljplaner. Den projektspecifika förstudien kommer utgå ifrån genomförd förstudie för huvudgator i centrala Nacka. En viktig del av förstudien är att reda ut dagvattenhanteringen i området samt nya lägen för befintliga fjärrvärme-, VA- och elledningar inom projektområdet.



**Detaljplan för Östra Vikdalen** omfattar fyra kvarter som strukturerar Vikdalsvägens omvandlade gaturum. De två nordliga kvarteren (1 och 2) ligger i en kraftig brant med en höjdskillnad på cirka 17 meter. Bebyggelsen med tillhörande gårdar ska hjälpa till att stärka kopplingen mellan de två höjdnaverna och stadsrummen i norr respektive söder. På platsen finns idag ett kontorshus med tillhörande parkeringsdäck, i övrigt är marken obebyggd. I den oländiga terrängen på norra sidan av kvarter 1 och 2 kommer en ny gata att byggas ut inom de närmaste åren. Gatan är en förlängning av den befintliga Tändkulevägen och gatuutbyggnaden sker inom detaljplanen Södra Nacka strand, delplan 4. Den nya gatan kommer att göra det möjligt att angöra området även från norra sidan.

Det västra kvarterets bebyggelse (1) ska ansluta både mot det övre gaturummet i norr och mot Vikdalsvägen i söder. En inre gårdsbebyggelse föreslås under förutsättning att den ges tillgänglig angöring via den föreslagna byggrätten mot norr. I väster gränsar föreslagna byggrätter mot Vikdalens gamla villaområde och ska trappas ner för att möta skalan i den kulturhistorisk intressanta miljön. I den sydvästra delen av kvarteret föreslås en ny friliggande förskola med tillhörande ändamålsenlig och kvalitativ gård. Förskolans angöring sker från söder vid Vikdalsvägen. Samtidigt ska en allmän koppling till gatan i norr säkras för att stärka länken mellan de två nivåerna och möjliggöra en gen, om än inte tillgänglighetsanpassad, koppling till förskolan även från det högre belägna området i norr.

Bebyggelsen i det östra kvarteret (2) strukturerar och ansluter med entrélägen till tre omvandlade stadsrum – Vikdalsvägen, Augustendalsvägen och tunnelmynningen mot Nacka Strand, samt Tändkulevägen i sin nya sträckning uppe på bergsryggen. En allmän koppling mellan Tändkulevägen och Augustendalsvägen i form av hiss och trappor ska utredas, en sådan koppling kan eventuellt ske längs fasad på kommande bebyggelse.

Söder om de norra kvarteren, mellan Vikdalsvägen och Värmdöleden, planeras ytterligare två kvarter (3 och 4). Här finns idag verksamheter som bensinstation, snabbmatsrestaurang, bilhandlare och den före detta Vikdalens skola. Alla dessa verksamheter planeras att avvecklas och byggnaderna ersätts med ny bebyggelse. Föreslagna kvarter ligger direkt norr om Värmdöleden och måste därför både ha lämplig användning och placeras med ett säkerhetsavstånd från vägen samt säkerställa bullerdämpande lösningar för att ta hänsyn till risktransporter och säkerställa en god stads- och boendemiljö i området.

Det östra kvarteret (3) föreslås i direkt anslutning till den planerade överdäckningen av Värmdöleden där en ny park ska anordnas. Kvarteret ligger i en korsningspunkt vid den nya tunnelbaneuppgången i sydost och intill parkerna vid vattentornet och överdäckningen. Kvarterets läge är attraktivt för centrumverksamheter såväl som bostäder och arbetsplatser.

I den västra delen föreslås ett kvarter (4) med byggrätter runt två sammankopplade gårdsrum som formar ett storgårdskvarter. Det ansluter med entrélägen mot fyra gator och ett indrag för en platsbildning i nordväst mot Vikdalens villaområde.

**Detaljplan för Skönviksvägens förlängning** omfattar ny del av Skönviksvägen, kommunens delar av trafikplats Kvarnholmen samt kvarter 5 med ny och befintlig bebyggelse i nära anslutning till Skönviksvägen. Kvarteret ligger på bergsryggen mellan villaområdet i Vikdalen och Värmdöleden. Här finns idag två kontorsbyggnader som föreslås bevaras och kompletteras med nya byggrätter för både kontor och bostäder.

En intilliggande villafastighet, Sicklaön 13:66 med adress Järlastigen 11, har köpts av ägaren till kontorsbyggnaderna. Det befintliga bostadshuset föreslås rivas för att ge utrymme för landfästet för den gång- och cykelbro som planeras över Värmdöleden samt för att kunna angöra den nya bebyggelsen och få en bra helhetslösning för kvarteret. En ytterligare villafastighet, Sicklaön 394:6 med adress Vikdalsgränd 6, föreslås tas med i stadsbyggnadsprojektet inom kvarter 5. Villafastigheten ägs idag av privatpersoner men avtal har tecknats om att Hummelhamn AB ska förvärva fastigheten. Här ska befintlig huvudbyggnad bevaras, eftersom byggnaden har kulturmiljövärden samt är viktig för landskapsbilden och områdets karaktär, men en komplettering med flerbostadshus föreslås ske längs Vikdalsgränd.

För hela kvarter 5 gäller att bebyggelsens höjd behöver studeras särskilt noggrant i mötet med omkringliggande villabebyggelse. Landskapet är dramatiskt och bebyggelsen hamnar på områdets högsta punkt, tydligt exponerat mot omgivande småhusbebyggelse. De nya byggnaderna måste ta hänsyn till farligt gods-transporter på väg 222, buller, topografi och skalan på angränsande villaområde. En kontorsbyggnad föreslås i anslutningspunkten till gång- och cykelbron över Värmdöleden.

#### *Gräns mellan tätare bebyggelse och småhusbebyggelse i kvarter 5*

I och intill kvarter 5 har flera fastighetsägare, som äger fastigheter längre ner i terrängen längs Vikdalsgränd, ansökt om planbesked under år 2017 för att kunna uppföra flerbostadshus inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen. Nacka kommun bedömer att en sådan utveckling är olämplig och har därför lämnat negativa svar på dessa planbeskedsansökningar. Att i sin helhet omvandla den småskaliga bebyggelsen i Vikdalen till en stadsmässig bebyggelse med flerbostadshus går emot de intentioner som Nacka kommun har uttryckt i både gällande stadsplan, strukturplan och översiktsplan, till skillnad från exempelvis området vid Birkavägen där översiktsplanen ger stöd för en omvandling till tätare bebyggelse. De delar av kvarter 5 som föreslås bebyggas med nya flerbostadshus i stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen ligger uppe på en höjdplatta och topografin innehåller en viss avskildhet från de tätt placerade småhusen nere i Vikdalens dalgång. Övergården från de nya flerbostadshusens skala till småhusens skala ska göras med stor omsorg och med en måttlig skala i gränszonen mot småhusen. Fastigheterna nere i Vikdalens dalgång är små och husen ligger tätt, vilket medför att varje omvandling av småhus eller radhus till flerbostadshus skulle innehålla en påtaglig förändring av karaktären samt stor påverkan på omgivande bebyggelse.

Sammanfattningsvis innebär gränsen för stadsbyggnadsprojektet Östra Vikdalen genom kvarter 5, som redovisas på kartorna i detta start-PM, ett ställningstagande från Nacka kommuns sida om var i kvarteret en tätare bebyggelse med flerbostadshus är lämplig. Gränsen följer topografin och innebär att en tätare bebyggelse prövas uppe på höjdplatån medan det bedöms olämpligt att omvandla småhusfastigheterna nere i dalgången till flerbostadshus. Att två småhusfastigheter inkluderas i stadsbyggnadsprojektet, medan andra småhusfastigheter har fått nej på sina planbeskedansökningar, beror på fastigheternas läge i topografin.

### *Utbyggnaden av huvudgatan*

Den nya huvudgatan som ska byggas ut parallellt med motorvägen, Skönviksvägens förlängning, kommer att byggas på mark som främst är privatägd. Skönviksvägens förlängning blir en del av en ny sammanhängande gata som kommer att leda hela vägen från Bergs gård till Järla station, vilket knyter samman centrala Nacka och skapar möjligheter för gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik att röra sig mellan de olika stadsdelarna på norra sidan av väg 222.

I den västra delen av planområdet kommer Skönviksvägens förlängning att anläggas i nära anslutning till tänkt naturreservat för Ryssbergen. Utbyggnaden av huvudgatan kommer att medföra påverkan på befintlig natur. Gång- och cykelbanorna längs gatan kommer att anläggas i kanten mot skogen, vilket gör det enkelt för allmänheten att ta sig ut i naturen. Även om topografin skyddar mot en stor del av trafikbullret från väg 222 och framtidens trafikplats, så ska projektet undersöka i vilken mån bullerskydd ska anläggas samt ändamålsenlig placering, främst för att minimera omgivningspåverkan för befintliga fastighetsägare i Vikdalen.

Skönviksvägens förlängning innebär att befintliga parkeringsdäck och markparkeringar tas i anspråk på flera fastigheter, framför allt på Hummelhamns fastigheter i kvarter 5. Vikdalens tidigare skola, som är kulturhistoriskt värdefull och som under de senaste åren har använts som kontorsfastighet, ligger också i vägen för huvudgatans sträckning och byggnaden kommer inte att kunna finnas kvar på nuvarande plats.

### **4.3 Delprojekt markanvisning**

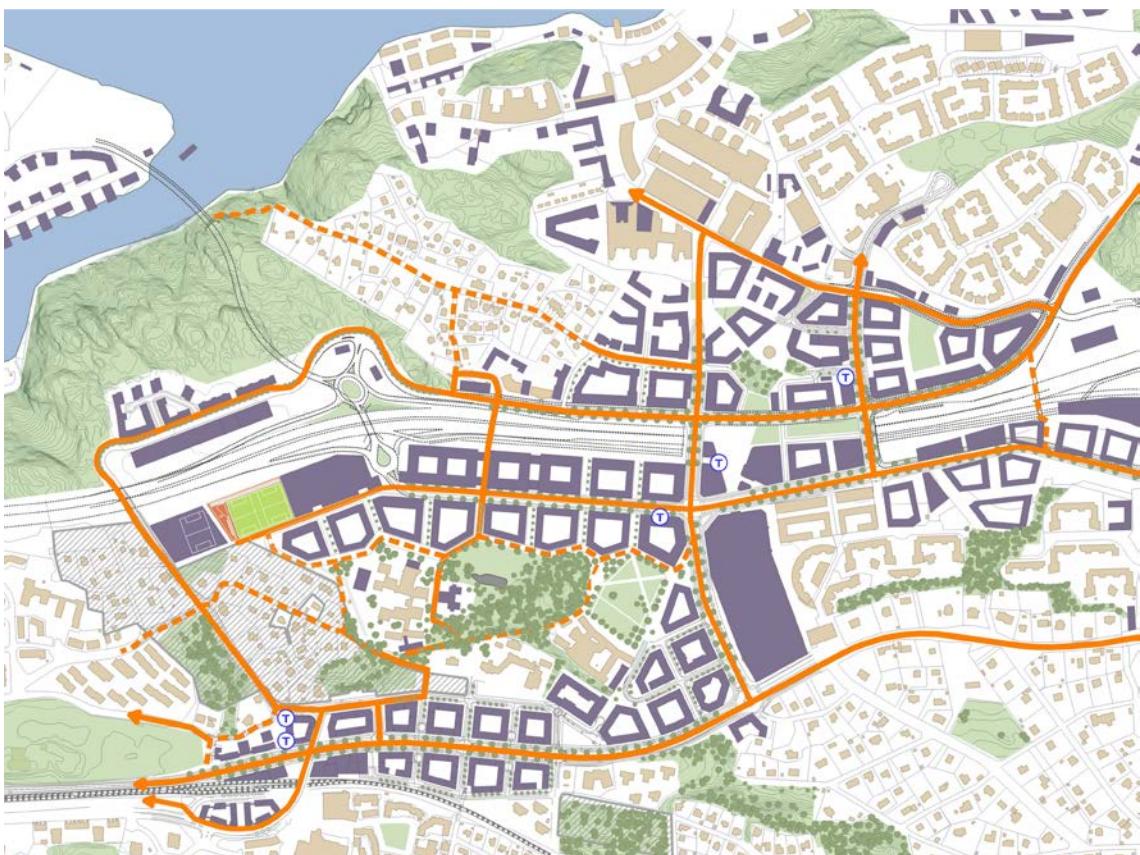
Inom ramen för projektet ska markanvisning genomföras där avsikten är att kommunens mark ska överlätas. Det kommer bli aktuellt med två markanvisningar, en i detaljplan Östra Vikdalen och en i detaljplan Skönviksvägens förlängning.

Inom kvarter 2 i detaljplanen för Östra Vikdalen föreslås en markanvisning för de delar som är på kommunens mark i läget mellan Vikdalsvägen, Augustendalsvägen och tunnelmynningen mot Nacka Strand. Markanvisningen föreslås ske till endast en exploater då det geografiska och topografiska läget av projektet ger svåra förutsättningar för eventuella samarbeten mellan byggherrar. Markanvisningen behöver samordnas med ägare till fastigheten intill, Castellum. Denna markanvisning förutsätter att bensinstationen inte finns kvar i nuvarande placering på grund av nödvändigt riskavstånd.

Inom detaljplanen för Skönviksvägens förlängning är det aktuellt med en markanvisning för verksamheter, exempelvis centrum- eller kontorsändamål, på kommunens mark i den sydvästra delen av kvarter 5. Denna markanvisning kan behöva innehålla nya parkeringsplatser för att ersätta de parkeringsplatser som kommunen ianspråktar på Hummelhamns fastigheter i och med byggnationen av Skönviksvägens förlängning.

## 4.4 Delprojekt genomförande allmänna anläggningar

I senare delen av planskedet ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas direkt när detaljplan vinner laga kraft. Allmänna anläggningar ska byggas ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploater. Under genomförandeskedet blir samordning mellan kommun och exploater en viktig del av arbetet samt samordning med intilliggande projekt.



Skiss som redovisar det framtida huvudnätet av cykelbanor och cykelvägar i centrala Nacka.

Inom delprojektet ingår byggnationen av en gång- och cykelbro över väg 222. Bron ersätter befintlig gång- och cykelpassage i vägporten i trafikplats Kvarnholmen. Den nya bron behöver gestaltas med hög kvalitet då bron kommer bli ett landmärke för centrala Nacka. Befintlig gång- och cykelpassage i trafikplats Kvarnholmen kommer att behöva tas bort, både därför att tre filer för fordonstrafik genom vägporten behövs för kapacitetens skull. Ytterligare en anledning är att en eventuell gång- och cykelväg genom trafikplatsen skulle vara mycket svår att genomföra är trafiksäkerheten för gångtrafikanter och cyklister, framkomlighet på Trafikverkets anslutande väg (väg 222) och investeringenkostnader.

### Bakgrund till den valda utformningen av trafiknätet för gående och cyklister

Den föreslagna utformningen för gång- och cykeltrafiken medför att trafiksäkerhet och framkomlighet blir väldigt god för både gående och cyklister. Längs Skönviksvägens förlängning kommer gångbana och cykelbana att anläggas på gatans norra sida, åtskilda från biltrafiken av en planteringszon med gatuträd. Det blir möjligt för gående och cyklister att

röra sig förbi hela trafikplats Kvarnholmen på norra sidan utan att behöva vänta vid trafikljus eller korsa trafikerade gator. Från Skönviksvägens förlängning kommer gående och cyklister att enkelt kunna ta sig upp på gång- och cykelbron och röra sig över till södra sidan av väg 222, med viktiga målpunkter som gymnasieskola i direkt anslutning.

Inom ramen för det tidigare arbetet med åtgärdsvalsstudien har gång- och cykelbron vägts mot andra alternativ såsom byggnation av nya, bredare vägportar vid trafikplats Kvarnholmen. Att bygga nya vägportar vid trafikplats Kvarnholmen skulle bli mycket dyrare än en gång- och cykelbro, och det skulle dessutom bli svårt att hantera trafiken på väg 222 i byggskedet. En sådan lösning innebär att väg 222 stängas av temporärt. Både kostnadsmässigt och trafiksäkerhetsmässigt bedöms den nya gång- och cykelbron vara det bästa sättet att ersätta befintlig förbindelse i vägporten i trafikplats Kvarnholmen.

En eventuell gång- och cykelväg genom vägportarna vid Kvarnholmens trafikplats, likt den förbindelse som finns i trafikplatsen idag, skulle innebära att gående och cyklister skulle behöva vänta vid minst tre trafikljus i en bullrig miljö nära motorvägen med låga vistelsekvalitéer. Föreslagen gång- och cykelbro innebär en bättre och mer trafiksäker miljö för gående och cyklister. Dessutom skulle övergångsställena i trafikplatsen kraftigt försämra framkomligheten för motorfordonen i trafikplatsen, vilket skulle medföra ökade köer.

## 4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Kommunen kommer teckna ramavtal och exploateringsavtal med samtliga fastighetsägare. Inför antagande av detaljplan ska exploatören underteckna exploateringsavtal och överlämna erforderliga säkerheter till kommunen i enlighet med avtalet.

För markanvisningarna kommer kommunen teckna markanvisningsavtal som reglerar parternas avsikter samt genomförandet av den kommande detaljplaneprocessen. I samband med att detaljplanen tas upp för antagande ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatör. Avtalet ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna och ansvar mellan parterna samt överlätelse av den kommunala marken.

## 5 Risker

Projektet involverar ett flertal fastighetsägare och föreslagen struktur av området förutsätter att flertalet utvecklar sina fastigheter. I det fall någon fastighetsägare inte utvecklar sin fastighet i enlighet med föreslagen struktur kan problem med buller och riskavstånd uppstå.

Projektområdet ligger i direkt anslutning till Värmdöleden. Luftföroreningar är en faktor som kommer vara avgörande för hur bostäder kan uppföras samt utformningen av platser där människor stadigvarande vistas.

Placeringen av verksamhetstomter vid trafikplats Kvarnholmen är ytkritisk. Möjlig placering begränsas av riskavstånd till befintliga bostäder, trafikkapaciteten i trafikplatsen och angränsande bergsbranter och planerat naturreservat.

Projektet angränsar till ett flertal projekt. Bristfällig samordning mellan projekten är en väsentlig risk.

## 6 Ekonomi, vad kostar det?

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploater vilket innebär att exploaterna bekostar detaljplanearbetet. Kommunen kommer stå för den andel av detaljplanekostnader som avser kommunal mark. Ramavtal ska tecknas mellan kommunen och respektive exploater och kommer att reglera exploaternas kostnadsansvar. Enligt avtalet bekostar exploateren exploateringsersättning avseende allmänna anläggningar samt medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

För projektet kommer intäkter uppkomma med kommunens försäljning och upplåtelse av kvarter 2 på fastighet Sicklaön 14:1. Projektet avser att markanvisa kommunal mark för cirka 100 lägenheter intill Augustendalsvägen, Tändkulevägen och Vikdalsvägen. Vidare kommer både bostäder och kontor att uppföras på mindre kommunala markbitar inom projektområdet när kvartersstrukturen i området förändras, dessa ytor kommer sannolikt att direktanvisas till berörda byggherrar vilket ger intäkter till kommunen.

Projektets genomförande kommer innebära betydande kommunal investering i allmän infrastruktur.

De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar och exploateringsersättning beräknas täcka den totala investeringskostnaden. Stadsbyggnadsprojektet kommer att samordna entreprenad för utbyggnad av allmänna anläggningar med det kommunala VA-bolaget Nacka vatten och avfall AB.

Allmän plats inom planen kommer att ägas av kommunen. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.



## 7 Tidplan

Förstudie allmänna anläggningar	2018
Detaljplaner <i>Skönviksvägens förlängning</i> och <i>Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde</i>	
samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019
Detaljplan <i>Östra Vikdalen</i>	
samråd	kvartal 3 2018
granskning	kvartal 1 2019
antagande	kvartal 2 2019
Markanvisning	2018-2019
Genomförande allmänna anläggningar	2019 – 2024

---

Christina Gerremo  
Tillförordnad exploateringschef Nacka stad

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Helene Riddarström  
Projektledare

Torkel Lindgren  
Planarkitekt



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplaneprogram för Bergs gård**

*Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 20 december 2017.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 54 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Programförslaget föreslår en stadsdel med cirka 2000 bostäder. Bergs gård är en viktig del i Nackas övergripande plan att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön längs tunnelbanans nya sträckning till centrala Nacka. En ny stadsdel i Bergs gård är en naturligt lämplig utveckling av Nacka stad, bland annat med hänsyn till områdets utmärkta läge cirka 700 meter från föreslagen tunnelbaneentré. Tillkommande bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma rekreationsåtgärder genomförs. Nya kopplingar i form av gator och nya byggnader integrerar den nya bebyggelsen med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Det är av stor vikt att detaljplaneprogrammet för Bergs gård kan färdigställas under 2018.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått förslaget till detaljplaneprogram för Bergs gård på remiss. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.



Programförslagets syfte är att möjliggöra för en tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i Bergs gård. Området ingår i tunnelbaneavtalet där kommunen har åtagit sig att i utbyte mot tunnelbana uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma rekreationsåtgärder genomförs. Nya kopplingar i form av gator och ny bebyggelse integrerar den nya bebyggelsen med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken tillgängliggörs genom en strandpromenad med station för pendelbåt, nya stigar och ny busshållplats.

Programförslaget är relativt detaljerat i syfte att visa hur en stor mängd bostäder kan anpassa sig till områdets kuperade terräng och värdefulla kulturmiljö och uppnå god kvalitet. Planeringen är dock i ett tidigt skede och därmed öppet för förändringar exempelvis genom detta samråd.

#### **Här är programhandlingen som yttrandet avser:**

[https://infobank.nacka.se/ext/Bo\\_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Bergs%20g%C3%A5rd/Samr%C3%A5d%C3%A5/Detailprogram.pdf](https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Bergs%20g%C3%A5rd/Samr%C3%A5d%C3%A5/Detailprogram.pdf)

#### **Uppfyllande mål, översiktliga planer och strategiska dokument**

En ny stadsdel i Bergs gård väntas ge ett betydande bidrag till kommunens mål om 20 000 bostäder, varav 13 500 på västra Sicklaön, till och med 2030. Bergs gård väntas inom samma tidshorisont, även bidra till målet om 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön. Samrådsförslaget över Bergs gård överensstämmer med översiktsplanen och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Planområdet ligger öster om det av kommunstyrelsen antagna programmet för Nacka strand. Tunnelbanan till Nacka planeras få en entré ca 700 meter från planområdet.

#### **Välfärdsfastigheter**

Inom Bergs gård föreslås två förskolor. Förskoleverksamheterna bedöms, utöver de planerade gårdarna, kunna nyttja omgivande park och natur för lek och rekreation. I Jarlaberg ligger en befintlig grundskola, Jarlabergsskolan, inom cirka 300 meters gångavstånd. Området kommer att inrymma ytor för spontanidrott samt anläggningar och lokaler för sportaktiviteter.

#### **Tidplan**

Detailprogrammet för Bergs gård avses färdigställas år 2018. Efter programarbetet inleds arbetet med att ta fram detaljplaner med juridisk bindande plankartor. Området planeras att delas in i cirka tre detaljplaner som genomförs etappvis. Den sista detaljplanen bedöms kunna antas cirka år 2024. Efter detaljplanering kan bygglov medges och bebyggelse uppföras. Bebyggelse skulle därmed kunna uppföras mellan cirka 2020–2030. En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande markanvändningen upphör. Utgången i rättsprocessen påverkar i allra högsta grad tiden för uppförande av bebyggelse inom planområdet. Om rättsprocessen går



kommunens väg är ekonomiska faktorer, marksaneringsarbete och en eventuell etappvis avveckling av depåverksamheten styrande för när bebyggelse kan uppföras.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Största markägare inom planområdet är Nacka kommun och huvudprincipen är att kostnader för samtliga för planprogrammets nödvändiga infrastrukturåtgärder inom och i anslutning till området ska finansieras av försäljningsintäkterna av kommunens mark. Byggrätterna säljs med kostnaderna för infrastrukturåtgärder i form av till exempel nya gator, ombyggnaden av befintliga gator till stadsgator, gång- och cykelvägar, parker och torg, inkluderade i priset.

Bergs gård utgör en knapp tredjedel av den kommunala marken i Nacka stad. Utvecklingen av Bergs gård utgör en betydande del av den totala exploateringsekonomin för Nacka stad. Den kommunala marken är särskilt betydelsefull för kommunens förutsättningar att skapa en stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. Här finns stora möjligheter att tillskapa en blandning av upplåtelseformer och därigenom bidra till kommunens inriktning om att en tredjedel av den kommunala marken som planeras för bostadsbebyggelse ska upplåtas som hyresrätter.

### **Konsekvenser för barn**

Bergs gård bedöms kunna planeras för bra lek- och vistelsemöjligheter både i parker samt i angränsande Nyckelviken och Jarlabergsparken. Bostadshusens gårdar bedöms bli trygga samt få en tydlig skillnad mellan privata och offentliga ytor, vilket anses vara positivt för barn. Utformning av bebyggelsen ska anpassas för att ge goda sol-, dagsljus och vindförhållanden på friytor, vilket också är positivt. Två förskolor planeras i området med små förskolegårdar på cirka 10 kvadratmeter per barn. Förskoleverksamheterna bedöms kunna nyttja omgivande park och natur för lek och rekreation. Gång- och cykelbanor blir generellt sett säkra även om bergsbranter, trappor och dagvattendammar kan vara riskfaktorer för små barn. Service så som befintlig grundskola, planerade förskolor och möjlig kommersiell service bedöms ligga inom gångavstånd och kan nås via trygga gång- och cykelvägar.

### **Bilagor**

Bilaga 1      Förslag till yttrande

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplaneprogram för Bergs gård**

*Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under programsamråd.*

Förslaget till detaljplaneprogram för Bergs gård är ett viktigt steg i fortsatt konkretisering av en ny stadsdel i centrala Nacka. Förslaget ligger helt i linje med kommunens övergripande planering och utvecklingen av den centrala regionkärnan. Förslaget visar på en unik möjlighet för Nacka kommun att tillskapa omkring 2000 bostäder genom att omvandla industrimark till en helt ny tät och blandad stadsdel i ett storslaget landskap, nära såväl fantastisk natur som kollektivtrafik, skolor och service.

Bergs gård ligger centralt och attraktivt belägen vid Stockholms inlopp där Nacka stad stadigt växer fram och få promenadavstånd till Nacka centrum och planerad tunnelbaneuppgång där. Bergs gård ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum. Tillgång till Bergs gård är centralt för att kommunen ska kunna leva upp till sina åtaganden enligt tunnelbaneavtalet och det centrala nationella och regionala syftet med tunnelbaneutbyggnaden, nämligen att åstadkomma en kraftigt utökad bostadsbebyggelse längs de aktuella linjerna. Fastighetens läge innebär att tillgång till marken och ändrad markanvändning från tung och miljöfarlig industri till stadsbebyggelse är av väsentlig betydelse för genomförandet av hela Nacka stad och regionens målsättning om en tät stadsbebyggelse.

Bergs gård utgör en knapp tredjedel av den kommunala marken i Nacka stad. Den kommunala marken är särskilt betydelsefull för kommunens förutsättningar att skapa en stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. Här finns stora möjligheter att tillskapa en blandning av upplåtelseformer och därigenom bidra till kommunens inriktning om att en tredjedel av den kommunala marken som planeras för bostadsbebyggelse ska upplåtas som hyresrätter. Det är av stor vikt att detaljplaneprogrammet för Bergs gård kan färdigställas under 2018.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Vårdboende Hasseludden, övergång från planprojekt till stadsbyggndaprojekt**

*Informationsärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet

### **Sammanfattning**

Det av miljö- och stadsbyggndsnämnden initierade projektet att detaljplanlägga Hasseludden 1:79 för vårdboende övergår från att ha varit ett planprojekt till att bli ett stadsbyggndaprojekt. Motiven är att projektets omfattning har ökat i och med att befintlig väg till fastigheten kommer att behöva byggas om, vilket bör ingå i projektet.

### **Ärendet**

Miljö- och stadsbyggndsnämnden beslutade den 21 september 2016 § 208 att inleda ett projekt för att detaljplanlägga Hasseludden 1:79 för vårdboende. Bedömningen var att inga allmänna anläggningar berördes varför projektet kunde bedrivas som ett planprojekt på uppdrag av miljö- och stadsbyggndsnämnden. Detaljplanearbetet har pågått en tid, samråd hölls mellan den 22 september 2017 och 20 oktober 2017 och det är nu klart att projektet blir mer omfattande än vad planenheten tidigare bedömt. Detta på grund av att en allmän väg behöver byggas om för att möjliggöra tillfart till vårdboendet, se karta bilaga 1. Ett exploateringsavtal kommer att behöva tecknas mellan kommunen och exploatören. Av dessa skäl är det därför lämpligt att göra om detta planprojekt till ett stadsbyggndaprojekt så att alla dessa frågor kan hanteras på ett samlat sätt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

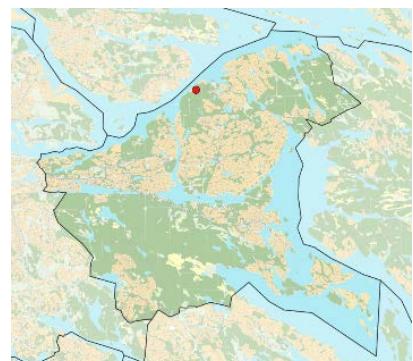
Detaljplaneavtal finns sedan tidigare tecknat mellan kommunen och exploatören som reglerar att exploatörens ska bekosta detaljplanearbetet. Ett exploateringsavtal ska tecknas som reglerar att exploatören ska bekosta utbyggnad av gata och andra eventuella åtgärder som behövs för detaljplanens genomförande. Kommunens samtliga kostnader ska alltså bekostas av exploatören. Därmed blir det inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.



## Konsekvenser för barn

Den nya vägen planeras att få en trottoar vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt, särskilt för barn.

## Karta



Kartan visar platsen som ska bebyggas med vårdbostäder (röd markering) och den väg som behöver byggas om (blå-prickad markering). Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Ulf Crichton

Exploateringschef  
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander

Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson

Tf planchef  
Planenheten

Kristina Källqvist

Planarkitekt  
Planenheten



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Älta centrum etapp A och B**

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 14 december 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen Älta centrum, etapp A och B är att utveckla och förtäta Älta centrum genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring det befintliga centrumet i Älta. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett förnyat centrum runt ett nytt torg, cirka 950 bostäder, en förskola, ett äldreboende samt lokaler för olika verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammet för Älta centrum och övriga översiktliga planer för området och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området.

För att lösa behovet av förskoleplatser är det av högsta vikt att tidplanerna för byggandet av förskolorna på Oxelvägen och Solvägen efterföljs. Tidplanen för markanvisningen och uppförandet av det särskilda boendet för äldre bör flyttas fram i tiden enligt senaste behovsprognos. Det behövs en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Älta centrum, etapp A och B i Älta på remiss under samrådstiden. I 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. gestaltung, miljöfrågor och teknisk försörjning.



Planförslaget innehåller att befintligt centrum förtäts och utvecklas genom att ny bebyggelse och allmänna platser uppförs. Bebyggelsen föreslås inhysa blandade funktioner; bostäder, förskola, äldreboende, kultur- och fritidslokaler samt centrumverksamheter. Detaljplanen förväntas resultera i cirka 950 nya bostäder och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål och andra verksamheter exempelvis kultur- och fritidsändamål. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5-6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen lägre och som mest upp till 7-8 våningar.

Detaljplanen möjliggör för en mer tät, blandad och levande centrumkärna samt sammankopplade och integrerade allmänna platser med närhet till rekreativmiljöer. Delar av dagens centrumbyggnad, två förskolor och två parkeringsdäck rivas för att göra plats för de nya stadskvarteren. Befintligt höghus i centrum planeras att bevaras.

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

Detaljplanen överensstämmer med översiksplanen stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning i och med Älta centrums förtäring och omdaning. I förhållande till programmet för Älta centrum och har exploateringsgraden och därigenom antalet bostäder och ytor för centrumändamål ökat. I programmet bedömdes de aktuella kvarteren inrymma cirka 475 bostäder, att jämföras mot detaljplanens 950 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om planförslaget nu räknar med mindre lägenhetsstorlekar (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Anledningarna till att exploateringsgraden har ökat är bland annat att lokaler för skola och idrott istället bereds utanför planområdet och att bebyggelsen blir något högre.

Till den drivmedelsstation som ligger längre norrut längs Ältavägen sker transporter med drivmedel. Det rekommenderade riskavståndet som dessa transporter genererar kan komma att påverka att cirka 330 bostäder längs med Ältavägen (inom och utanför planområdet) inte kan uppföras. För att detta inte ska vara ett hinder för kommunen att utveckla och förtäta i enlighet med programmet, har kommunen som ambition att drivmedelsstationen ska avvecklas eller omlokaliseras.

Inom programmet ingår även att göra om Ältavägen till en stadsgata. Detta görs inte inom ramen för den här detaljplanen, utan i en senare planprocess tillsammans med Trafikverket. Ligger drivmedelsstationen kvar i dagens läge påverkas möjligheten att skapa en stadmässig gata med bebyggelse på båda sidor av vägen i enlighet med programmet.

### **Välfärdsfastigheter**

Inom planområdet finns ett befintligt särskilt boende för äldre som kommer att ersättas av ett nytt boende med cirka 54 platser. En behovsbedömning har gjorts baserat på kommunens totala efterfrågan på platser för äldre.



De förskolor som rivas kommer att kompenseras genom tillkomsten av en förskola (120 barn eller 6 avdelningar) inom detaljplanen och två fristående förskolor på Oxelvägen och Solvägen utanför detaljplanen (160 barn eller 8 avdelningar respektive 160–200 barn eller 8–10 avdelningar). De nya förskolorna förväntas täcka det tillkommande behovet av förskoleplatser som den nya bebyggelsen medför. Den ökade exploateringsgraden har tagits hänsyn till vid planeringen av Oxelvägens och Solvägens förskola.

Behovet av nya skolplatser som detaljplanen genererar förväntas rymmas inom ramen för Stavsborgsskolans utbyggnad. Då antalet bostäder i detaljplanen ökat bör behovet av skolplatser ses över.

De lokaler kommunen idag hyr för kultur- och fritidsverksamheter kommer rivas och ersättas med nya lokaler. Kommunen kommer att hyra samma kvadratmeteryta i de nya lokalerna som idag hyrs i befintligt hus. Det befintliga huset kommer att rivas vid planens genomförande.

### **Tidplan och genomförande**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 3:e kvartalet 2018 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 4:e kvartalet 2018.

Försenas flytten av den tidigare nämnda drivmedelsstationen, finns risk för att tidplanen för aktuellt projekt försenas.

Det särskilda boendet för äldre planeras att markanvisas under kvartal 1 2018. Tidplanen för markanvisningen och uppförandet bör flyttas fram i tiden enligt den senaste behovsprognosens.

Inom planområdet kommer befintligt parkeringsgarage, parkeringsdäck och markparkerings rivas och ersättas av nya garage under bostadskvarteren inom planområdet. De befintliga parkeringsmöjligheterna inom planområdet kommer att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Både kommunal och privat mark kommer att behövas för evakueringsparkeringsplatser.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur.

Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningarna delvis finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kommer även att ta ut exploateringsbidrag, för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar, från befintliga fastighetsägare inom planområdet som får nya byggrätter i samband med denna detaljplan. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i



val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivningen, eller som en separat redovisning.

Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

## Konsekvenser för barn

I och med exploateringen tas viss naturmark i anspråk. Parken i områdets norra del kommer att minska i storlek men planen möjliggör tillkomsten av ett torg och förbättrade gång- och cykelstråk istället för dagens ytor för fordonstrafik och parkering. Detta, tillsammans med tillskapandet av gröna gårdar inom kvarteren kan anses gagna och bli en tillgång för områdets barn. Inom gångavstånd finns ett gott utbud av både kollektivtrafik, service, rekreation och skola.

## Bilagor

- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| Bilaga 1 | Förslag till yttrande |
| Bilaga 2 | Inbjudan till samråd  |
| Bilaga 3 | Planbeskrivning       |
| Bilaga 4 | Plankarta             |

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Strategisk stadsutvecklare  
Enheten för strategisk stadsutveckling



2017-12-14

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**  
Dnr KFKS 2017/1120

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Älta centrum, etapp A och B**

*Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd*

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun och programmet för Älta C.

Planförslaget möjliggör uppförandet av 950 bostäder och uppfyller därfor mer än väl bostadsmålet för området. Detaljplaneförslaget innehåller betydligt fler bostäder än i Start-PM och det är därfor viktigt att denna ökning tas hänsyn till i skolplaneringen. Enheten för strategisk stadsutveckling, tillsammans med enheten för fastighetsförvaltning och utbildningsenheten ansvarar för att hantera denna fråga.

Tidplanen för markanvisningen och uppförandet av det särskilda boendet för äldre bör flyttas fram i tiden enligt den senaste behovsprognos. Behovet av platserna beräknas i nuläget uppstå kring år 2023. Uppförandet av byggnaden bör koordineras med intilliggande byggnad som uppförs innan, för att minimera störningarna vad gäller bland annat förskolan. Det är viktigt att detaljplaneringen och byggandet av förskolorna på Oxelvägen och Solvägen följer tidplanerna så att behovet av förskolor för området säkras.

Planen nämner inte specifikt hur mycket yta som är reserverat för kultur- och fritidsändamål utan innehåller totalt 8000 kvadratmeter lokalyta för ”centrumändamål och andra verksamheter”. I planbeskrivningen benämns ett av kvarteren som ”kultur- och fritidskvarteret”, detta reflekterar inte nödvändigtvis den huvudsakliga markanvändningen i detta kvarter. Det bör understrykas att projektet inte medför en utökning av den kommunala kulturverksamheten i Älta. Kommunen kommer att hyra samma kvadratmeterantal i de nya lokalerna, som ersättningslokaler för de gamla som kommer att rivas när denna plan genomförs.

Det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de



allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.  
Redovisningen skulle kunna ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivning.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör



## Inbjudan till samråd

2017-11-20

Dnr KFKS 2016/440

Projekt 9630

Standardförfarande

Till berörda

# **Detaljplan för Älta centrum i Älta, Nacka kommun**

## **Upprättad på planenheten i november 2017**

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Älta centrum. Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Bebyggelsen föreslås inhysa blandade funktioner, bostäder, förskola, äldreboende, kultur- och fritidslokaler, mini-ÅVC samt centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör för en mer tät, blandad och levande centrumkärna samt sammankopplade och integrerade allmänna platser med närhet till rekreationsmiljöer. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## **Samråd**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att sända rubricerat planförslag på samråd till berörda remissinstanser och sakrägare.

Under samrådstiden 21 november 2017 till och med den 15 januari 2018 kommer förslaget att finnas tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15.

Utställningshallen är öppen:

Måndag kl. 7.30-18.00

Tisdag-torsdag kl. 7.30-17.00

Fredag kl. 7.30-16.30

Dag före röd dag kl. 07.30-12.00

Handlingarna finns även tillgängliga i Älta centrum samt på biblioteken i Älta och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Planhandlingar och information om detaljplanen finns på Nacka kommunens hemsida. Läs mer på [www.nacka.se/altacentrumetappab](http://www.nacka.se/altacentrumetappab)



## Välkomna till Öppet hus

Projektledare, planarkitekter, byggaktörer samt ansvariga för vissa specialområden från kommunen kommer att hålla ett öppet hus, det vill säga att vi kommer att finnas på plats i Älta centrum den 7 december 2017 mellan kl 17.30 och 19.30 för att svara på frågor om detaljplanen för Älta centrum. Det kommer inte att hållas en föredragning av förslaget vid någon särskild tid, utan var och en är välkomna när som helst under den angivna tiden att ställa frågor. Under öppet hus upprättas inga minnesanteckningar av kommunen och det som framförs muntligt behöver även framföras skriftligt enligt nedan, för att gälla som ett formellt samrådsyttrande.

## Synpunkter på förslaget

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt **senast den 15 januari 2018** till:

[registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se), skriv KFKS 2016/440 i ämnesraden.

eller till:

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Planenheten KFKS 2016/440  
131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekterna:

Emelie Resvik, telefon 08-718 96 66 eller e-post [emelie.resvik@nacka.se](mailto:emelie.resvik@nacka.se)

Christian Nützel, telefon 08-718 94 42 eller e-post [christian.nuetzel@nacka.se](mailto:christian.nuetzel@nacka.se)

Mellan den 22 december 2017 och den 5 januari 2018 kan vi ha begränsade möjligheter att svara på telefon eller mejl.

## Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom planförslaget:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten

Emelie Resvik  
Planarkitekt

Christian Nützel  
Planarkitekt

# Älta centrum

Detaljplan för Älta centrum

Fastigheterna Älta 69:1, 19:1, 27:3 samt del av Älta 10:1, 25:1, 24:2, 69:2 och 18:2 i Älta,  
 Nacka kommun



Figur 1. Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Bebyggelsen föreslås inhysa blandade funktioner, bostäder, förskola, äldreboende, kultur- och fritidslokaler, mini-ÅVC samt centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör för en mer tät, blandad och levande centrumkärna samt sammankopplade och integrerade allmänna platser med närhet till rekreationsmiljöer.

## Handlingar och innehåll

Start-PM för projektet antogs i december 2015. Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning, miljöenheten, Nacka kommun
- Trafikbullenutredning (Akustikkonsulten 2017-06-09)
- Handelsanalys (Niras 2016-06)
- Riskanalys Ältavägen (FSD 2017-10-11)
- Solstudier (2017-08-28)
- Förstudie (allmänna anläggningar)(Sweco)
  - Dagvatten (2017-08-25)
  - Trafikanalys-PM (2017-06-14)
  - Projekterings-PM väg och trafik (2017-06-14)
  - PM Ältavägen – väg och trafik (2017-09-18)
  - Geoteknik PM (2017-03-01)
  - Landskaps PM (2017-07-07)

Utöver ovanstående utredningar baseras förslaget på detaljplaneprogram för Älta centrum, antaget september 2015.

## Innehållsförteckning

Planens syfte.....	1
Handlingar och innehåll .....	2
1. Sammanfattning.....	5
Huvuddragen i förslaget.....	5
Målområden för hållbart byggande: .....	6
2. Förutsättningar.....	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Översiktlig planering .....	7
Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum .....	8
Andra beslut som berör planen .....	8
Markanvisningstävling.....	9
Detaljplaner.....	9
Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken .....	10
Miljökvalitetsnormer för luft och vatten .....	10
Området idag.....	11
Service.....	14
Friytor .....	14
Natur.....	15
Gator och trafik .....	16
Parkerings.....	17
Teknisk försörjning .....	18
Geoteknik.....	19
Markförureningar.....	20
Risk .....	21
3. Planförslaget.....	22
Ny bebyggelse.....	22
Centrum .....	32
Mark och höjdsättning .....	34
Lek och utevistelse.....	35
Gator, trafik och parkering.....	35
Risk .....	42
Buller.....	42
Dagvatten.....	46
Tillgänglighet .....	47

Teknisk försörjning .....	48
Trygghet och säkerhet.....	50
Hållbarhet.....	50
4. Konsekvenser av planen.....	51
Behovsbedömning.....	51
Sociala konsekvenser.....	51
Rekreation och lek .....	52
Tillgänglighet .....	52
Trafik .....	53
Luftkvalitet.....	53
Buller.....	53
Ekonomiska konsekvenser.....	54
Kulturmiljö och landskapsbild .....	54
Natur.....	54
Dagvatten.....	55
Markföroringar.....	55
Konsekvenser för fastighetsägare.....	55
5. Så genomförs planen.....	55
Preliminär tidplan för projektet .....	55
Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller .....	56
Ansvarsfördelning.....	56
Avtal.....	56
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	58
Tekniska åtgärder.....	65
Ekonomiska frågor.....	68
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda.....	70
7. Medverkande i planarbetet.....	73

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Inom planområdet föreslås nya allmänna platser, såsom ett nytt torg, lokalgator och parkstråk. Dessa allmänna platser omges av bebyggelse i en kvartersstruktur, med 5 slutna kvarter, ett halvslutet kvarter samt tre friliggande bostadshus. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5-6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 3-4 och 7-8 våningar. Förslaget möjliggör för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med cirka 54 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål och andra verksamheter exempelvis kultur- och fritidsändamål, samt en lokal för mini-ÄVC (kvartersåtervinningsstation).

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och ligger till största del i linje med det programförslag som antogs av kommunstyrelsen under hösten 2015. Målet är utveckla och förtäta området genom att ta i anspråk outnyttjade ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator och stråk samt grönytor av varierande kvalitet. Även ytor som idag utgörs av befintlig bebyggelse kommer att möjliggöras för nya bostäder, handel, service och kulturverksamheter. Den centrumbebyggelse som idag utgör dagens Älta centrum kommer i huvudsak att rivas och ersättas med ny bebyggelse och underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum planeras dock att bevaras.

Detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser i form utav att fler bostäder byggs inom befintligt lokalt centrum, på delvis outnyttjade parkeringsytor och i närheten av kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Genom en utbyggnad och en genomarbetad gestaltning av allmänna platser, såsom gång- och cykelvägen och torget, bedöms förslaget skapa bättre förutsättningar för kopplingar mellan centrum och övriga områden i Älta. På så sätt kan fler människor röra sig till och från Älta centrum från andra områden runtomkring. En förtätning och utveckling av centrum möjliggör för liv och rörelse under stora delar av dygnet. Detta bedöms som positivt då befintligt centrum kan upplevas som ödsligt under vissa årstider och under vissa delar av dygnet.

Samrådsförslaget syftar i huvudsak till att samråda om användningen av marken, bebyggelsens volymer och disposition samt övergripande och principiella frågor. En noggrannare och tydligare redovisning av gestaltning kommer att ske i samband med att ett gestaltningsprogram upprättas till detaljplanens granskningsskede.

Den bebyggelse som detaljplanen medger kommer att byggas ut i olika etapper. Beroende på när utbyggnaden kommer att ske kan detaljplanen komma att delas upp i flera detaljplaner efter samråd.

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

**Målområden för hållbart byggande:**

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

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För Ältas nya centrum har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära skola, fritid, idrott och kultur
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

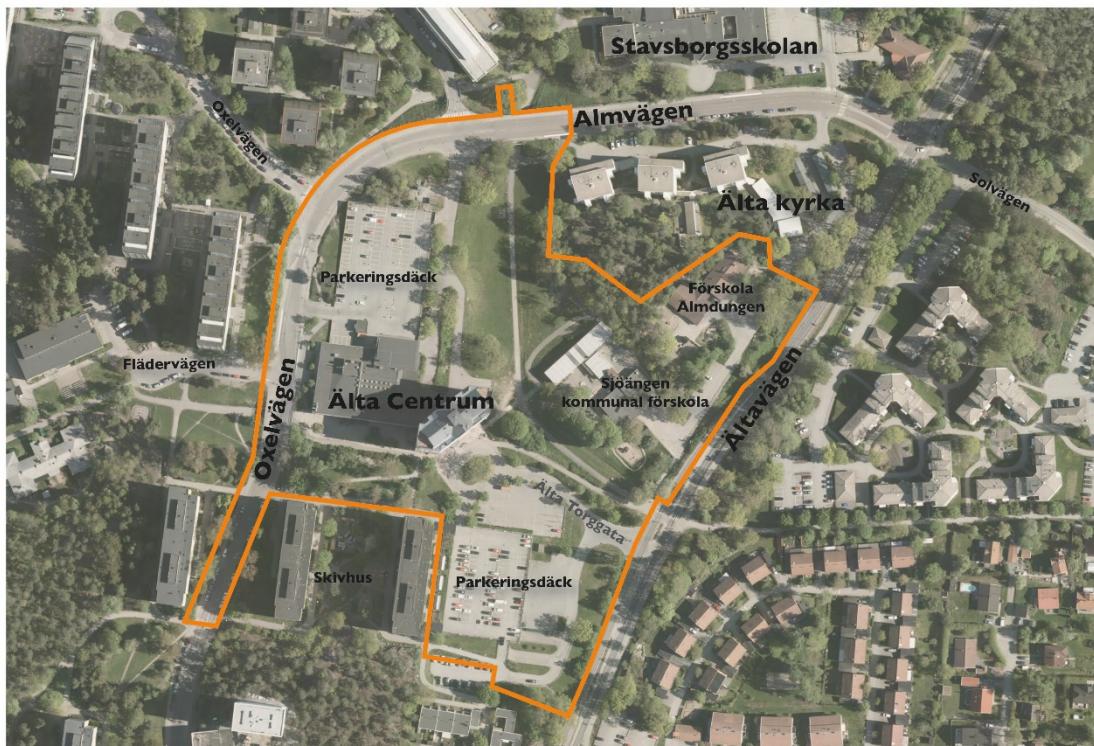
Förslag på hur dessa mål ska uppfyllas finns under rubriken ”Hållbarhet” i avsnittet ”planförslaget”.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Älta är beläget i sydvästra delen av Nacka kommun, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Det aktuella planområdet är beläget i centrala Älta och berör Ältas befintliga centrum och avgränsas av Ältavägen i öster och Oxelvägen i väster och Almvägen i norr.

Området omfattar totalt cirka 55 000 kvm (ca 5,5 hektar) och utgörs av befintlig bebyggelse i form av bostäder, verksamheter, förskola, handel, parkeringsdäck och parkeringsgarage, hårdgjorda ytor i form av gator och markparkering samt grönyta som består av gräsbelagd parkmark och viss vegetation.



Figur 2. Flygfoto över Älta centrum. Aktuellt planområde visas inom röd markering. Planområdets avgränsning är inte exakt.

## Översiktlig planering

Nackas översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” antogs i juni 2012. En av fyra stadsbyggnadsstrategier i översiksplanen är att utveckla lokala centra och deras omgivning. För att ett lokalt centrum ska fungera som en levande knutpunkt behövs en tätare stadsmiljö med typisk blandning av bostäder, verksamheter och aktiviteter. I alla lokala centra ska därför åtgärder genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas. Kommunen ska även verka för att lokala centra blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar. För att genomföra strategin ska det ske en omvandling av Älta centrum.

Planområdet ingår i det utvecklingsområde som i översiksplanen går under namnet Stensö – Älta centrum. Området betecknas i översiksplanen som medeltät stadsbebyggelse, vilket karaktäriseras av en relativt tät bebyggelse och en blandning av funktioner. Den huvudsakliga höjden för ny bebyggelse är mellan två och sex våningar, dock med möjlighet för högre höjd i vissa lägen. I översiksplanen anges att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtäring är lämplig i flera delar. Ny bostadsbebyggelse och nya arbetsplatser medför behov av utbyggd service. Översiksplanen anger att nya förskoleplatser, fler grundskoleplatser, lekplatser och nya idrottsanläggningar bör planeras in. Möjligheten att utveckla strandpromenaderna längs sjön bör utredas och det bör tydliggöras vad som är allmän plats runt sjön.

## Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum

Programmet föreslår ett nytt centrum, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder (avser hela programområdet) samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. En bärande idé i programmet har varit att flytta den kommersiella delen av befintligt centrum till ett nytt läge som gränsar direkt mot det nya torget och mot stadsgatan Ältavägen. Befintlig centrumbyggnad föreslås fyllas delvis med nya verksamheter som service, kultur och idrott. Nya Älta centrum förses med lokaler i gatuplan för bland annat handel. Lokalerna riktar sig utåt där människor befinner sig och skapar på så sätt ett attraktivt, levande och tryggt stadsrum och väver på så vis samman området som helhet.

Dagvattenfrågan för området är i programmet utpekad som en fråga av särskild vikt. För att begränsa påverkan på dagvattenhanteringen inom området och i synnerhet på Ältasjön tydliggörs att det är viktigt att ett helhetsgrepp tas om dagvattenfrågan i ett tidigt skede. Inför detaljplanesamrådet har en förstudie genomförts med fokus på bland annat dagvattenfrågan.

I relation till programmet skiljer sig detta förslag till detaljplan i vissa avseenden. Det gäller främst bebyggelsestrukturen, där ett nytt grepp har tagits för att bättre komma tillräffa med de höjdskillnader som finns inom området. Att planlägga Ältavägen som stadsgata görs inte inom ramen för den här detaljplanen, utan i en senare planprocess tillsammans med Trafikverket. Det gäller även exploateringsgraden, där antalet bostäder och ytor för centrumändamål har ökat. Detta som en följd av att lokaler för skola och idrott istället bereds utanför planområdet i anslutning till Stavsborgsskolan.

Programmet föreslår en etappvis planering och utbyggnad. Denna detaljplan omfattar stora delar av etapp A och hela etapp B i programmet.

## Andra beslut som berör planen

### *Stavsborgsskolan*

Det pågår ett arbete med att riva och ersätta Stavsborgsskolan med en ny större skola för årskurs F-9. I samband med detta har ett positivt planbesked lämnats för en ny fristående idrottshall i anslutning till skolan.

### *Vägplan för regionalt cykelstråk*

Trafikverket planerar att rusta upp gång- och cykelvägen längs med Ältavägen, länsväg 260. Trafikverket har tagit fram en vägplan som var ute på granskning under hösten 2016. Länsstyrelsen har tillstyrkt vägplanen. Vägplanen beräknas fastställas i slutet av 2017 och en utbyggnad i enlighet med förslaget föreslås tidigast kunna starta 2018. Vägplanen innebär en breddning av den befintliga cykelbanan, från cirka 3 meter till 4,3 - 5,3 meter, i syfte att öka kapaciteten för cyklister. Vägplanen ligger utanför detta detaljplaneområde.

## Markanvisningstävling

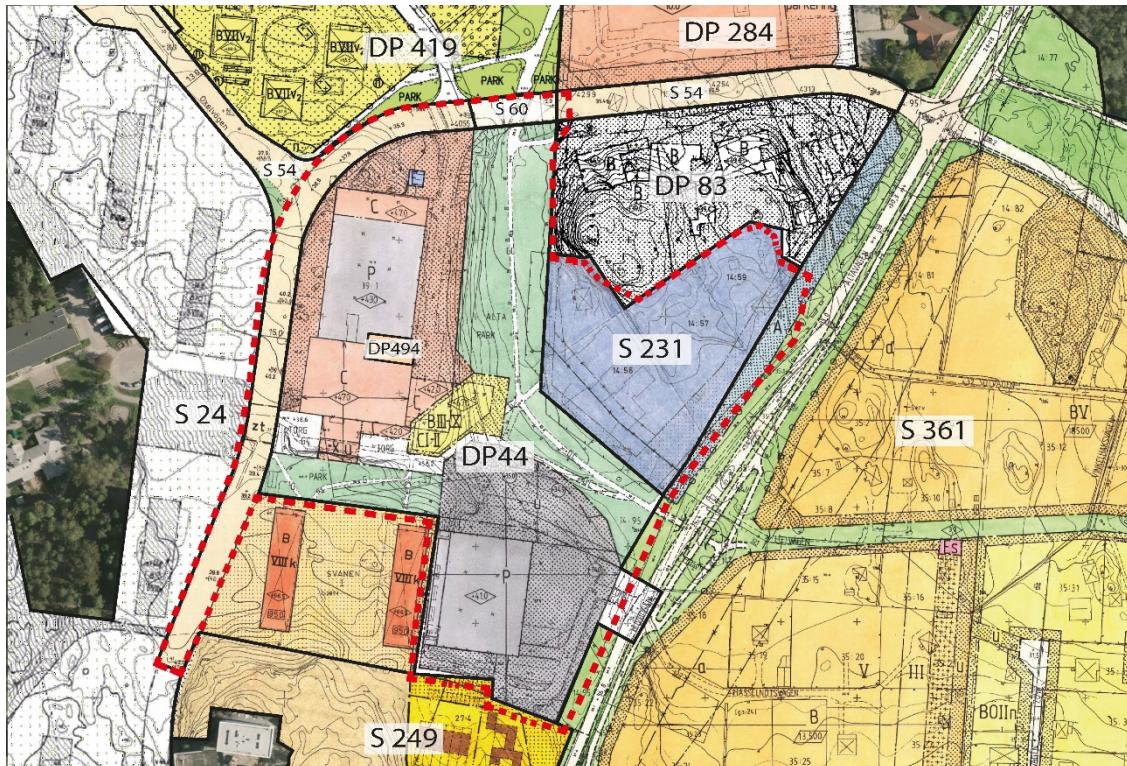
Under sommaren och hösten 2016 har en anbudstävling för ett delområde inom etapp A utlysts, med syfte att erhålla marknadsvärdet för marken i Älta centrum och hitta lämpliga byggherrar som kan uppföra dessa kvarter. Utvärderingen av de inlämnade anbuden har bedömts utifrån pris samt att tilldelade byggherrar uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. En förutsättning har dock varit att byggherren uppfyller de i anbudstävlingen uppställda kraven, bland annat avseende gestaltning (läs om gestaltningskraven på sida 23). Hökerum Bygg AB har tilldelats kvarter 7 och Wästbygg Projektutveckling AB har tilldelats kvarter 6.

## Detaljplaner

Inom området gäller följande detaljplaner (se bild nedan). Laga kraft-datum inom parentes:

- **DP 44 (1990-06-30).** Detaljplanen omfattar hela centrumbyggnaden och angränsande anläggningar.
- **DP 494 (2010-09-24).** Detaljplanen omfattar Kulturknuten inom Älta centrum.
- **SPL 231 (1972-04-24).** Stadsplanen omfattar de två förskolorna Almdungen och Sjöängen, i anslutning till Ältavägen.
- **SPL 361 (1988-01-04).** Stadsplanen omfattar Ältavägen och intilliggande bostadsområden öster om Ältavägen.
- **SPL 54 (1968-03-18).** Stadsplanen omfattar Oxelvägen och Almvägen i planområdets västra och norra del.
- **SPL 60 (1969-04-02).** Stadsplanen omfattar en bit av Almvägen i planområdets norra del.
- **DP 419 (2007-07-07).** Detaljplanen omfattar del av parkområdet i planområdets norra del, längsmed Almvägens norra sida.
- **SPL 24 (1963-01-04).** Stadsplanen omfattar del av parkområdet i planområdets västra del längsmed Oxelvägens västra sida.
- **DP 83 (1992-07-16).** Detaljplanen omfattar del av bostadsgården mot Sjöängens förskola inom planområdets norra del.

Samtliga ovanstående planer kommer inom det aktuella planområdet att ersättas med den nya detaljplan som nu tas fram.



Figur 3. På bilden visas gällande detaljplaner både inom och utanför planområdet. Svart linje visar planernas geografiska avgränsning och röd streckad linje visar planområdet (ej exakt avgränsning).

#### Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet berör inga riksintressen.

#### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten.

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) ligger idag dygnsmedeldvärdet för kvävedioxid, NO<sub>2</sub> inom intervallet 18-30 µg/m<sup>3</sup> (gräns för normen är 60 µg) där de högre värdena återfinns längs Ältavägen och delar av Oxelvägen och halten partiklar, PM10, inom intervallet 20-25 µg/m<sup>3</sup> och dygn (gräns 50 µg). Halterna ligger även under den undre utvärderingströskeln för både NO<sub>2</sub> och PM10. Idag klaras miljökvalitetsnormerna för luft inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids, vilket framgår i miljöredovisningen.

Ältasjön är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sjöns statusklassning är måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus när överallt överskridande ämnen är borträknade. Miljökvalitetsnorm är god ekologisk status till år 2021 och fortsatt god kemisk ytvattenstatus. Undantag från kemiska ytvattenstatusens kvalitetskrav ges för bromerade difenyletrar, PBDE, och kvicksilver som bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i *samtliga* vattenförekomster men tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god

kemisk ytvattenstatus. Halterna får dock inte öka jämfört med nivån från december 2015. Näringshalterna behöver minska från 41 µg/l idag till 28,8 µg/l och siktdjupet behöver ökas från 1 m idag till 2,3 m för att nå god ekologisk status.

Utgångspunkten för kommunen är att miljökvalitetsnormen för recipienten Ältasjön inte ska försämras. Då Ältasjön ligger överst i Nackaåns vattensystem (Ältasjön avvattnas via Ältaån till Söderbysjön, Dammtorpsjön, Järlasjön-Sicklasjön och Hammarby sjö (Strömmen)), kommer inte vattenförekomsterna nedströms att påverkas negativt. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids, vilket framgår i miljöredovisningen.

### Området idag

Planområdet är cirka 5,5 hektar stort och utgörs i dagsläget av en större centrumbyggnad med tillhörande parkeringsdäck och garage, ett bostadshus i tio våningar, två förskolor (Sjöängens och Almdungens förskola), markparkeringar, angöringsgator, parkyta och enstaka träd av varierad kvalitet. Drygt hälften av marken inom planområdet är hårdjord (asfaltsytor och bebyggelse/taktytor). Centrumbyggnaden och de tillhörande parkeringsgaragen uppfördes under 1960-talet. Under 1980-talet tillkom det 10 våningar höga bostadshuset som idag inrymmer senior- och äldreboende samt lokaler/butiker i bottenvåning.

Älta centrum, dvs. planområdet kännetecknas idag delvis av ett dåligt markutnyttjande, vagt definierade markytor, planskillnader och stora parkeringsarealer. Det befintliga inomhuscentrumet saknar tydliga entréer och förhåller sig inte till omgivningen på ett sätt som definierar några platser som bjuder in för vistelse.

Inom området finns höjdskillnader i framförallt öst-västlig riktning och skillnaden är ca 6-7 meter mellan Ältavägen i öster (+33) och Oxelvägen i väster (+39,5).

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Älta 69:1
- Älta 27:3

delar av fastigheterna:

- Älta 69:2
- Älta 10:1
- Älta 25:1
- Älta 24:2
- Älta 18:2
- Älta 19:1

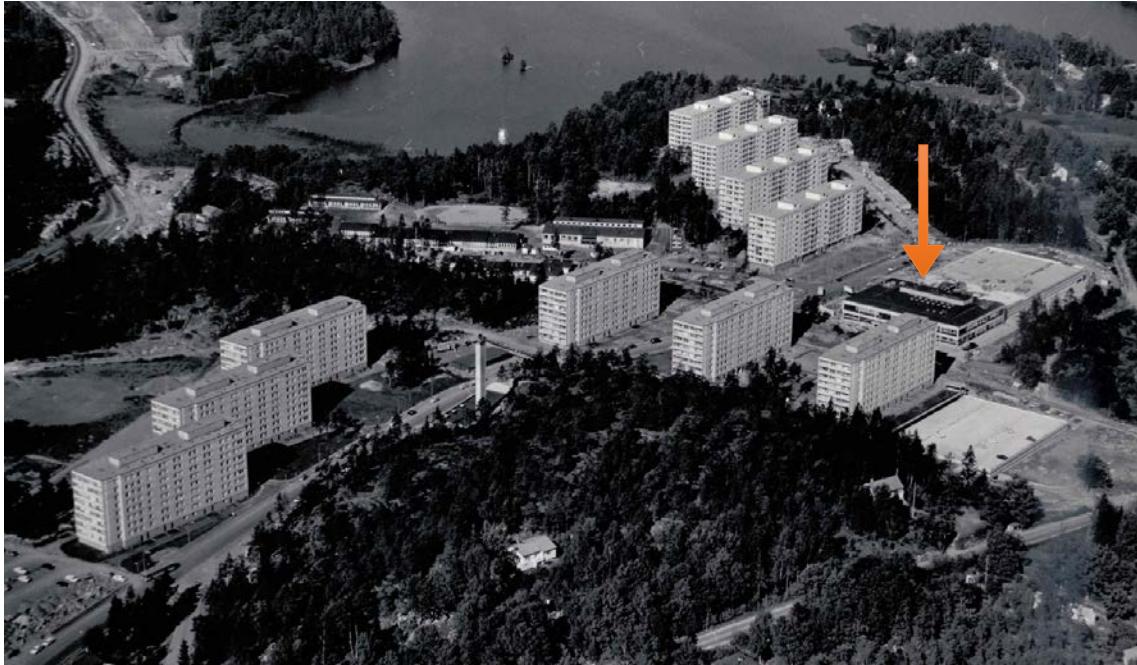


Figur 4. Bilden visar befintliga fastigheter och dess beteckningar inom och utanför planområdet. Svart linje markerar fastighetsgränser och röd markering visar planområdesgräns (ej exakt avgränsning).

Stensö

Bostadsbebyggelsen i området Stensö som angränsar till planområdet ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Förhållningssättet vid ny bebyggelse som påverkar befintlig bebyggelse beskrivs i kulturmiljöprogrammet på följande sätt:

"Den öppna planstrukturen bevaras. Grundstrukturen med fristående skivhus placerade i mindre grupper med mellanliggande grönytor behålls. Eventuella komplementbyggnader inordnas till denna struktur. Volym och utförande anpassas till bostadsbebyggelsens karaktär. Obebyggd mark mellan husen behålls. Byggnadernas enhetliga arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Ändringar utförs varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag..."



Figur 5. Flygfoto över Älta centrum 1968. Befintlig centrumbyggnad utpekad.



Figur 6. Befintlig entré till Älta centrum från Ältavägen, öster om området.



Figur 7. Befintlig radhusbebyggelse inom Östra Stensö Samfällighetsförening, direkt söder om planområdet.

### Service

Älta centrum inrymmer butiker med närservice i form av dagligvaruhandel, kiosk, restaurang, vårdcentral, apotek, bibliotek, fritidsgård, Älta Kulturknut med mera. Inom planområdet finns två förskolor, den kommunala förskolan Sjöängen (6 avdelningar) och den privata förskolan Almdungen (5 avdelningar). Strax norr om planområdet är Stavsborgsskolan belägen med cirka 19 klasser i årskurserna F-9.

### Friytor

Inom planområdet finns idag ytor som är allmän plats (park och torg), som är tillgängliga för rekreation och rörelse. Planområdets nordmellersta del utgörs av en park- och rekreationsyta med viss vegetation i form av gräs och träd av varierande kvalitet. Parkytan innehåller bland annat en grässlänt som under snösäsongen fungerar som populär pulkabacke (se bild 1 nedan). Inom planområdet finns även ett torg, som mer kan liknas vid en gång- och cykelpassage som sträcker sig mellan vändplatsen, eken utanför centrum och Oxelvägen.



Bild 1: Vy över parkstråket mot norr.

Bild 2: Vy mot angöringsgata från Almvägen, norr om planområdet. Till vänster skyms parkstråket.

## Natur

Väster om viadukten där gång- och cykelvägen går in under Almvägen finns ett område med flera äldre träd.

I området kring förskolorna finns flera äldre träd. Hällmarken domineras av tall varav minst ett av träden är värd till talltacka. Talltackan, *Phellinus pini* är en rödlistad (NT), vedlevande svamp. På hällmarken finns även flera gamla enar. I det övriga området återfinns flera gamla ekar varav minst en är värd till flera ektickor, *Phellinus robustus*. Ektickan är även den rödlistad (NT).

Inom planområdet födosöker troligtvis mindre hackspett *Dendrocopos minor*, då denna häckar strax utanför planområdet.

## Dagvatten

Älta centrum har två ledningssystem som båda avvattnas till jolleviken i Ältasjön, den västra delen av området avvattnas idag i ledningar väster om fotbollsplanen och vidare ut i Ältasjön och den östra delen leds via ledningar med utlopp i bäcken nordost om fotbollsplanen och vidare till Ältasjön. Dagvatten belastar sjön också från omgivande marker och Tyresövägen vars vägdagvatten avleds till en skärbassäng i sjön.

Ältasjön är reglerad med ett överfall vid Brotorp samt att en lucka i ett fast skibord vid Dammtorpssjön kan öppnas vid höga flöden. Överfallet är fastställt i en vattendom från 1979-12-20.

## Gator och trafik

Älta centrum är i huvudsak utbyggt på 60- och 70-talet under den då rådande trafikprincipen SCAFT. Principen karakteriseras av att trafikslag separeras från varandra. Trafiknätet består av Ältavägen i öst, Oxelvägen i väst som övergår i Almvägen i norr.

### Gator

Ältavägen (väg 260) är en länsväg med Trafikverket som väghållare. Vägen har ett körfält i vardera riktningen och vägbredden är cirka 6,5 meter. Längsmed Ältavägens östra sida finns en gång- och cykelbana. Hastigheten är begränsad till 50 km/h utanför planområdet. Parkering är förbjuden längsmed Ältavägen.

Ältavägen är inte klassad som farligt gods-led men används för transporter av drivmedel till en drivmedelsstation cirka 2-3 gånger i veckan. Länsstyrelsen i Stockholms län har utfärdat lokala trafikföreskrifter om transport av farligt gods på väg 260 Ältavägen mellan trafikplats Älta och Järlaleden. Det innebär inskränkningar för fordon lastade med farligt gods som består av brandfarliga gaser enligt ADR-klass 2, grupp F, delavsnitt 2.2.2.1.3. Förbudet gäller dagligen 7-19.

Oxelvägen som övergår i Almvägen har ett körfält i vardera riktningen och har en total vägbredd på cirka 11 meter. På delar av sträckan förekommer parkering längsmed körbanan. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Med bil nås befintligt centrum från Älta torgväg med infart från Ältavägen eller från parkeringen norr om centrum med infart från Oxelvägen. Ältatorgväg slutar i en vändplan utanför centrum. Verksamheterna i centrum använder lastvägen (Stensövägen) med infart från Almvägen för leveranser etcetera. Trafik till och från förskolorna Almdungen och Sjöängen angör via en parallell återvändsgata till Ältavägen som har in- och utfart från Almvägen.

### Gång- och cykelbanor

Gång- och cykelbanor i Älta centrum är till stora delar separerat från det övriga gatunätet. Förutom gång- och cykelstråket utmed Ältavägens östra sida. Längsmed Oxelvägen och Almvägen finns gångbanor på båda sidor medan cykling sker i blandtrafik. Centrum nås idag via två planskilda gång- och cykelpassager, en passage under Oxelvägen från bostadsområdet väster om centrum och en passage under Almvägen som leder förbi Stavsborgsskolan och vidare till idrotts- och naturområdet. Det finns även en gång- och cykelväg som leder från nordvästra Hedvigslund till Älta centrum och korsar Ältavägen.

### Kollektivtrafik

Längsmed Oxelvägen utanför befintligt centrum finns busshållplatsen *Älta centrum*. Hållplatsen är utformad som körbanehållplats och busstrafiken stannar i körbanan. Längsmed Almvägen finns ytterligare en busshållplats, *Stavsborgsskolan*.

## Parkering

Inom centrala Älta finns i dagsläget ett överskott av parkeringsplatser, lokaliseraade till parkeringshus, öppna parkeringsytor samt längs de lokalgator som inte är belagda med parkeringsförbud. Parkeringen sker i huvudsak på privatägd mark. Wallenstam har totalt cirka 750 parkeringsplatser på sina fastigheter inom planområdet varav cirka 480 stycken är uthyrd till boende inom och utanför planområdet (se figur 8). Det genomsnittliga bilinnehavet för de som använder Wallenstams parkeringar inom Älta centrum är 0,61 bilar/lgh.

Det finns även cirka 90 parkeringsplatser som upplåts till centrumbesökare och cirka 80 allmänna kantstensplatser längs gatorna på allmän platsmark.

### *Norra parkeringen (se figur 8)*

Norr om befintligt centrum finns ett parkeringsdäck och parkeringsgarage (2 våningar) inom Wallenstams fastighet Älta 19:1 med totalt cirka 370 parkeringsplatser.

Parkeringsplatserna nyttjas av både lokalhyresgäster, boende utanför planområdet (BRF Älta Sjöängen och BRF HSB Stensö) och besökande till centrum.

### *Sydöstra parkeringen (se figur 8)*

Norr om radhusområdet och öster om befintliga skivhus finns en markparkering och ett parkeringsdäck med parkeringsgarage i två våningar, inom Wallenstams fastighet Älta 19:1 och Älta 25:1, med totalt cirka 380 parkeringsplatser, varav cirka 40 parkeringsplatser är besöksparkering. Parkeringsplatserna nyttjas av både lokalhyresgäster, bostadshyresgäster inom och utanför planområdet, boende utanför planområdet (Östra Stensö samfällighet) och besökande till centrum.



Figur 8. Befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

### Teknisk försörjning

#### Vatten, spilvatten och avlopp

Vatten-, spilvatten-, och dagvattenledningar finns utbyggda inom planområdet. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala va-nätet. Va-ledningsnätet som korsar planområdet kommer att läggas om i nytt läge då planförslaget medger tillkommande byggrätter över befintliga va-ledningar. Dimensionering av det nya ledningsnätet kommer att dimensioneras för den utökade exploateringen med tillkommande lägenheter.

#### Dagvatten

Dagvatten avleds från planområdet i ett slutet system norrut till recipienten Ältasjön. Viss fördröjning och rening sker i den våtmark som dagvattnet passerar, innan öppen vattenspegel nås. Vid kraftigare nederbörd sker ytavrinning till recipienten Ältasjön. I

kapitlet *Planförslaget*, beskrivs de omläggningar som behöver göras för att möjliggöra utbyggnaden inom planområdet.

#### *El, tele, fjärrvärme etc.*

Planområdet är anslutet till ledningsnätet för el (Nacka energi), fiber (Skanova), tele (Telenor) och fjärrvärme (Vattenfall). Befintlig fjärrvärme finns inom området och går genom torget och Ältavägen. Både Skanova och Stokab (fiber) har ett befintligt nät inom planområdet.

I området finns två nätstationer som tillhör Nacka Energi. En nätstation är placerad på fastigheten Älta 19:1, mellan Almvägen och befintligt parkeringsdäck och den andra nätstationen är placerad på fastigheten Älta 25:1 bredvid befintligt parkeringsdäck. Befintliga nätstationer planeras flyttas till förmån för uppförandet av ny bostads- och centrumbebyggelse. Läs vidare i kapitlet ”Planförslag”.

#### *Avfallshantering*

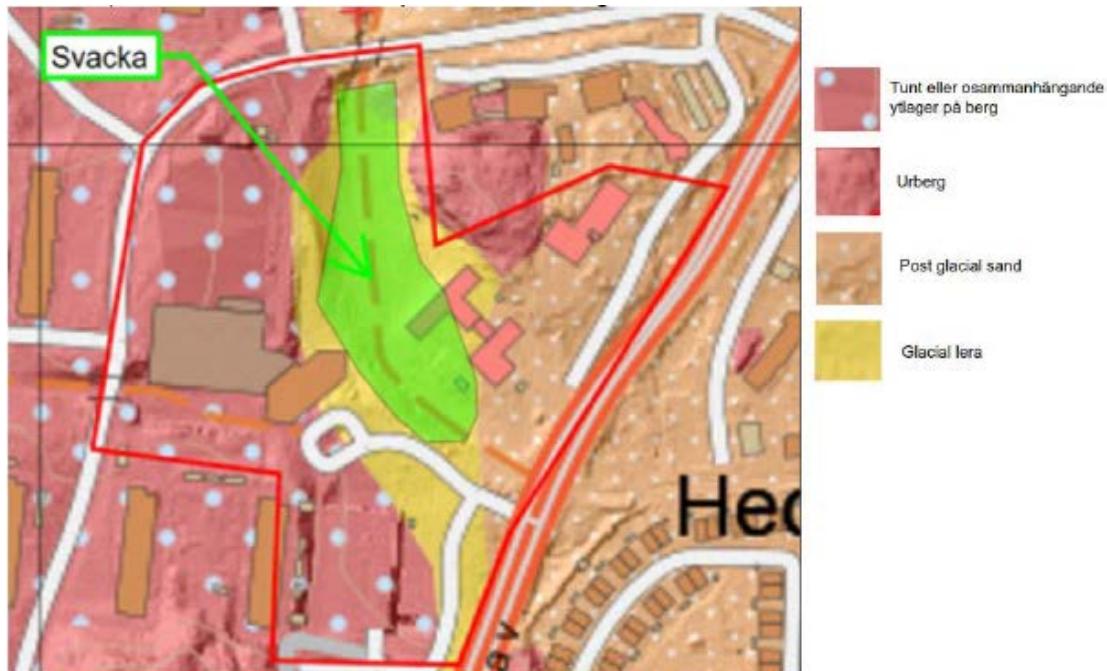
Idag sker traditionell sopkärlshämtning inom planområdet.

#### **Geoteknik**

Ett geotekniskt PM har tagits fram (Sweco Civil AB 2017-03-01) och baseras på marktekniska undersökningar som gjorts för att kartlägga jordlagerförhållanden, bergnivåer och grundvattensituationen inom planområdet. En stor del av området består av berg i dagen eller mycket tunt jordtäcke på berg.

Marknivån i området varierar mellan +29 och +47. Centralt inom planområdet finns en svacka som omgärdas av höjdområden i väster, söder och nordost. Denna bedöms inte vara sättningsbenägen. I svackan har bergytan påträffats som djupast cirka 7,1 meter under befintlig markyta. I den sydvästra delen av området ligger grundvattennivån på cirka +36 och minskar i nordlig riktning. I områdets norra del, i svackan, har grundvattennivån uppmätts till cirka +26. Från mätningar varierar djup till från befintlig markyta mellan ca 0,7 och 3,5 meter.

Den geotekniska undersökningen som gjorts visar att totalstabiliteten i området är tillfredsställande utifrån de befintliga höjdskillnaderna i området och marken bedöms som lämplig att bebygga.



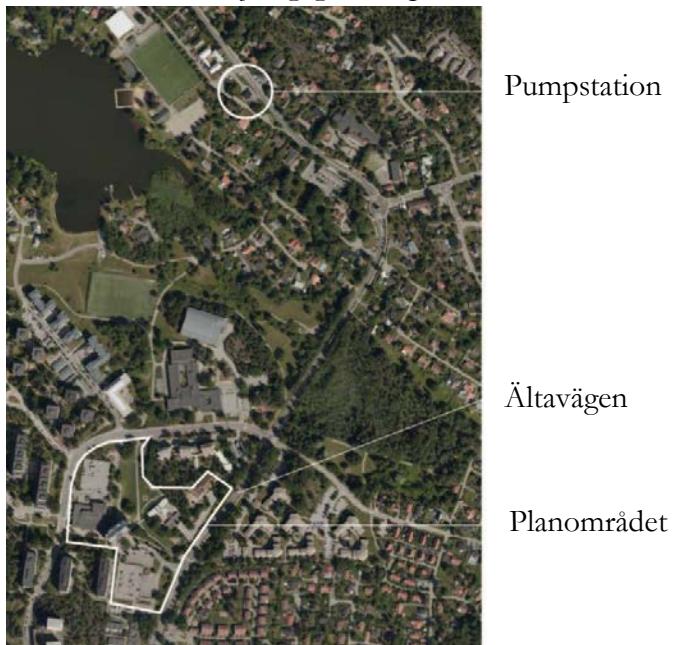
Figur 9. Bild från PM Geoteknik visar SGU:s geologiska kartblad.

### Markföroringar

Vid projektering av huvudvattenledning i området har asfalt med PAH påträffats i området (delar utav Almvägen) vilket kommer att hanteras i samband med omläggningen av ledningsnätet, och för övrig del av gatunätet i genomförandet av övriga byggnationer (Punkt 16B32, Markteknisk undersökning 170120). Inga övriga kända förorenade områden finns inom detaljplaneområdet.

## Risk

### *Drivmedelsstation och farligt godstransporter*



Pumpstation

Ältavägen

Planområdet

Figur 10. Bild visar drivmedelsstationens/pumpstationens lokalisering i förhållande till planområdet.

Trots att Ältavägen inte är utpekad som en primär eller sekundär led för farligt gods, går farligt godstransporter på Ältavägen, strax utanför planområdet. Transporterna går till den obemannade drivmedelsstation som ligger cirka 1 kilometer norr om planområdet. Farligt gods transporterna består av tankfordon lastade med bensin, diesel och/eller E85, som transportereras cirka en gång per dag till drivmedelsstationen. Riskkällan utgörs av en olycka med tankfordon som leder till brand.

Nacka kommun har tagit fram en "*Vägledning för strategiska riskfrågor i Nackas stadsbyggande*". I denna konstateras att transporterna som går till drivmedelsstationen Preem kan påverka att cirka 330 bostäder inte kan uppföras inom och utanför planområdet. För att detta inte ska vara ett hinder för kommunen att utveckla och förtäta i enlighet med programmet som tagits fram för Älta, har kommunen som ambition att drivmedelsstationen ska avvecklas och/eller omlokaliseras.

Enligt Länsstyrelsen Stockholms *Riktslinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*, ska risken beaktas om det är sannolikt att farligt gods kommer att transportereras i närheten av det aktuella planområdet, även om inte transportleden är rekommenderad. I en del fall kan det räcka att översiktligt beskriva vad som transportereras och hur ofta transporterna sker. Till denna detaljplan har en riskanalys tagits fram. Denna syftar till att beskriva de risker som kan påverka den föreslagna bebyggelsen som är belägen intill Ältavägen, utifall att drivmedelsstationen kommer attvara kvar vid antagandet av denna detaljplan.

### 3. Planförslaget

#### Ny bebyggelse

##### *Markanvändning*

Totalt möjliggör detaljplanen byggrätter som omfattar cirka 80 000 kvadratmeter bruttoarea (kvm BTA) fördelat på 8 kvarter. Av dessa 80 000 kvm BTA, är cirka 8000 kvm lokaler för centrumändamål och andra verksamheter (användningen C, C<sub>1</sub> och R<sub>1</sub> i plankartan), cirka 1400 kvm är förskola (S<sub>1</sub>) och cirka 5000 kvm är äldreboende (DBC). Detta innebär att detaljplanen möjliggör för cirka 950 bostäder, en förskola på 6 avdelningar, ett äldreboende med cirka 54 lägenheter, samt lokalytor för centrumändamål, kultur- och fritidsändamål och en mini-ÅVC. Tre mindre områden föreslås även för elnätstationer (E).

I de mer centrala delarna vid torget medges generellt inte bostadslägenheter i bottensplan, med anledning av att entréplan främst ska användas för centrumverksamheter som levandegör torget och gator och minskar privatisering av allmän plats. Detaljplanen medger att bottensplan i mindre utsträckning kan utgöras av bostadskomplement, såsom cykelförråd, tvättstuga, verkstad eller föreningslokal. Dessa utrymmen ska främst lokaliseras mot gården. Mot kvartersgatorna i den norra delen utav planområdet samt mot delar av lokalgatan medges bostäder i bottensplan, då det kan skapa en grannskaps- och småstadskänsla. I dessa lägen behöver bostäderna utformas med omsorg så att insyn till bostäderna inte upplevs som besvärande, möjligtvis genom att mindre förgårdsmark medges eller förhöjt bjälklag i markplan. Detta är något som kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

##### *Struktur*

Stora delar av den föreslagna bebyggelsen föreslås ha en sluten kvartersstruktur i enlighet med programmet för Älta centrum. Syftet med en sluten kvartersstruktur är att skapa en tydlig gräns mellan vad som är allmän plats och enskild plats. Byggnaderna ramar in och skapar en fond mot allmänna platser såsom torget och gatorna men har även funktionen att omgärda bostadsgårdarna. Detta skapar en tydlighet i hur man rör sig och vistas i och omkring centrum för både boende och besökande. Bebyggelsens mer slutna kvartersstruktur bryter av mot den befintliga öppna strukturen (skivhusen i Stensö). På så sätt skapas en tydlig ny årsring i Älta centrum, vilket även kan göra att skivhusens karaktär av utropstecken i ett upphöjt landskap framhävs.

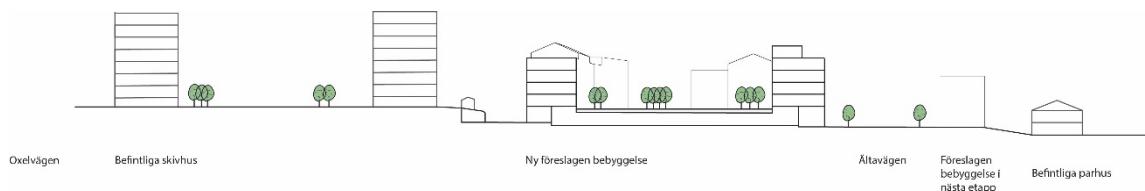
Detaljplanen föreslår även tre avlånga punkthus placerade intill parkstråket i centrum, vilka föreslås ta fasta på karaktären av hus-i-park.

### *Skala, höjder och taklandskap*

Byggnaderna föreslås ha varierade volymer, som innebär att en kvarterssida består av varierade byggnadshöjder och takutformningar. En variation i byggnadshöjd och takutformning syftar till att skapa nyfikenhet, en småskalighet och goda boendemiljöer. De föreslagna volymerna i centrum kommer skilja sig ifrån de rationella, raka och rena volymerna som skivhusen har.

Den befintliga bebyggelsen inom och i anslutning till Älta centrum är relativt hög, med våningsantal om cirka 8–10 våningar. Den befintliga bebyggelsen möjliggör för en ny tillkommande bebyggelse som förhåller sig till denna skala. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar. Byggnadernas höjder blir lägre mot de smalare kvartersgatorna och högre mot bredare gaturum och torgrum, såsom Ältavägen och Oxelvägen. Ett riktmärke har varit att föreslagen tillkommande bebyggelse ska underordna sig befintligt höghus på 10 våningar. Detta i syfte att bevara det som ett visuellt landmärke i området.

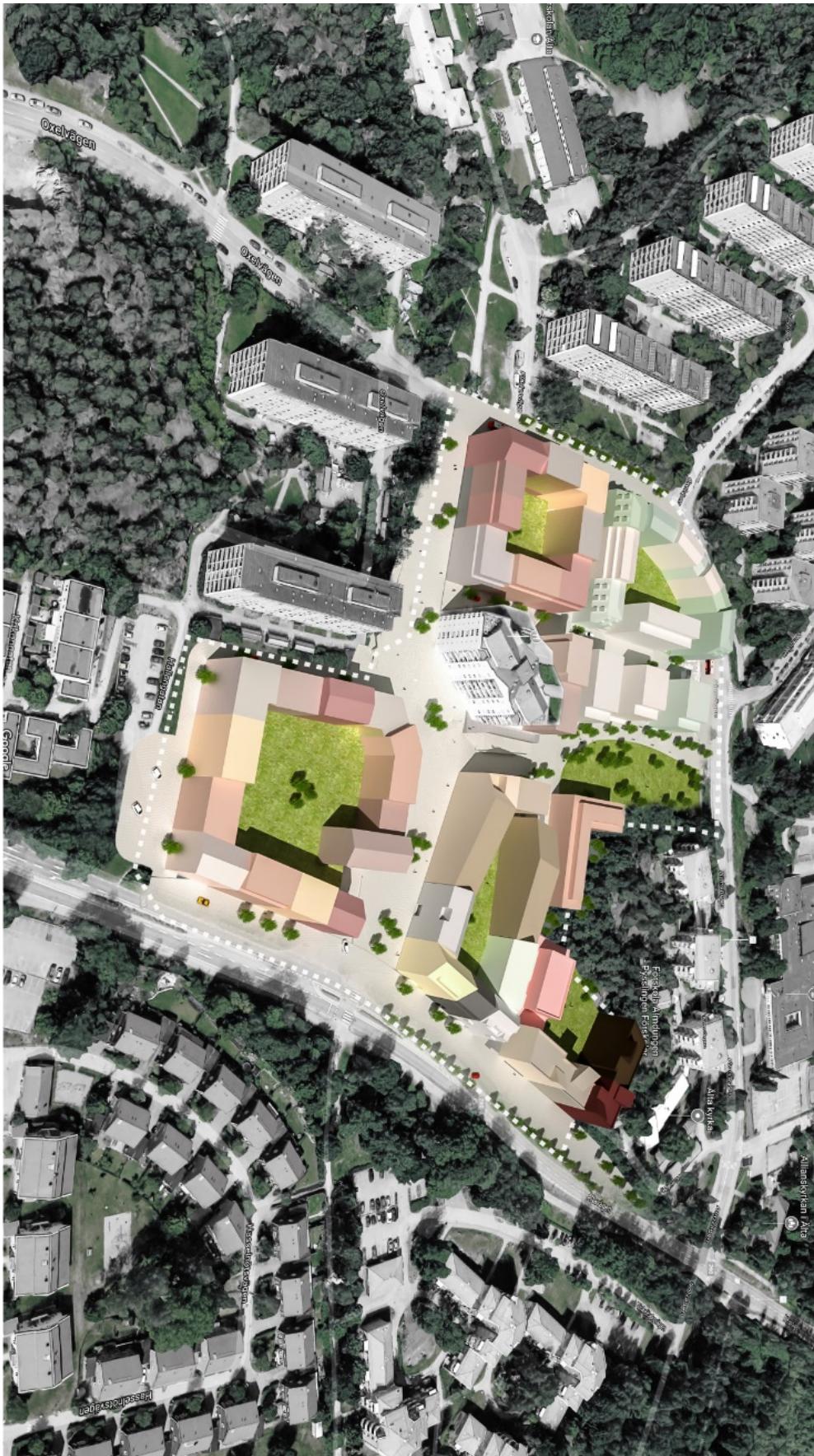
Kvarteren i området föreslås få ett varierat taklandskap, blandade hushöjder och i vissa fall indragna takvåningar. Genom detta upplevs bebyggelsen som uppbruten och med varierad skala, vilket bidrar till småstadskänslan. För att bryta upp det avlånga torget och promenadstråket, kommer taklandskapet mot torget att variera.



*Figur 11 Sektion som visar den föreslagna bebyggelsens skala i förhållande till befintlig bebyggelse. (Sektion C-C, se figur 12 för dragning av sektion).*



Figur 12. Illustrationsplan syftar till att visa numrering kvarteren samt gatnamn till följdande textstycke (framtagen av Sweco, redigerad av Nacka kommun 2017-11-07)



Figur 13. Vyömnad, med vy från söder. Bilden syftar till att illustrera bebyggelsens volymer i förhållande till befintlig bebyggelse. Färgen på föreslagen bebyggelse illustrerar variationen i huskropparnas volymer, inte fasadmaterial.



Figur 14. Vyöförmeldad, med vy från norr. Bilden syftar till att illustrera bebyggelens volymer i förhållande till befintlig bebyggelse. Färgen på förslagen bebyggelse illustrerar variationen i huskropparnas volymer, inte fasadmateriel.

### *Gestaltning*

Detaljplanen föreslås i detta skede, reglera byggnadernas volymer. Inför granskningsskedet av detaljplanen kommer ett gestaltningsprogram att tas fram för den föreslagna bebyggelsen, som anger riktlinjer för gestaltning och utformning av bebyggelsen. Då kommer eventuellt plankartan att kompletteras med planbestämmelser som reglerar utformning av tak, balkonger, fasader, burspråk med mera. Ett gestaltningsprogram tas fram i syfte att säkerställa att den nya bebyggelsen ges en hög kvalité avseende arkitektur och gestaltning.

Följande gestaltningsprinciper gäller generellt för utformningen av bebyggelsen inom hela detaljplaneområdet:

- Kvarter ska utformas varierade där varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet. Följande gestaltningsattribut kan med fördel varieras:
  - Fasadmaterial
  - Kulör
  - Nockhöjder
  - Hushöjder
  - Takutformning (sadeltak/platt tak/takterrasser/gröna tak/solpaneler)
  - Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området, men med en inbördes variation och uppdelning med trapphus och andra vertikala förändringar. Lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service vilket bidrar till aktivitet under stora delar av dygnet.
- Huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Husliv förläggs i kvartersmarksgräns.
- Medveten hantering av fasad. Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur.
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad där så behövs.
- Utvändiga trapphus får inte finnas.

På följande sidor (s. 26-29) beskrivs mer ingående varje kvarter för sig.

### Kvarter 1 – Centrumkvarteret

Centrumkvarteret föreslås placeras där befintligt parkeringsdäck finns idag mellan det föreslagna nya torget i norr och befintligt radhusområde i söder och mellan befintliga skivhus i väst och Ältavägen i öst. Centrumkvarteret har formen av ett storgårdskvarter med en upphöjd privat bostadsgård. Kvarteret varierar i höjd mellan 5-6 våningar. Byggnaden är lite lägre mot väster och lite högre i öster mot Ältavägen. Kvarteret bedöms inrymma cirka 200 lägenheter (cirka 15 000 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Kvarteret angränsar till torget och dess fasad mot torget har en viktig rumsbildande funktion. Bottenvåningen medger centrumvärvändning (cirka 4500 kvadratmeter) för kommersiella verksamheter (såsom handel) och service. Bostadsentréer samt entréer till verksamheter placeras mot torg och gator, på så sätt aktiveras de offentliga rum som planeras i området. Resterande delar av byggnaden planeras för bostäder.



Byggnadskroppen mot torget har en uppbruten struktur och är indelad i mindre delar med variation i höjd, bredd och takutförande. I hörnet där platsen möter Ältavägen är två gavlar vänta mot torget för att leda fokus och rörelse in på torget. Mellan gavlarna, ovanför leveransinfarten, är byggnaden lägre vilket gör att den privata gröna bostadsgården får en kontakt med torghuset, vilket bidrar till småstadskänslan.

Ett parkeringsgarage med två infarter planeras under kvarter 1 med parkeringsplatser för boende och besökare till kvarter 1 (centrumkvarteret) och kvarter 2 (bostads- och centrumkvarteret). Varuleveranser till verksamheterna har en separat garageinfart. Garageinfarterna föreslås placeras i kvarterets nordöstra hörn, med angöring från Ältavägen. Angöring till bostadsentréerna och verksamheterna på kvarterets södra och västra sida, sker från en ny korsning som skapas söder om kvarteret, med anslutning från Ältavägen (läs mer i avsnittet Gator och trafik).

### Kvarter 2 – Bostads- och centrumkvarter

Kvarter 2 utgörs av befintligt höghus som föreslås byggas samman med en högre huskropp i 5-6 våningar som kopplas samman av en sockelbyggnad och en upphöjd bostadsgård. Bostadsgården är utformad som en terrass och har en visuell kontakt med kvartersgata 1 och torget. På grund av höjdskillnader och otillgängliga omgivande gator, har en tillgänglig gångväg skapats runt kvarteret, denna skapas genom att sockelbyggnaden skjuter ut från fasadliv och bildar en slags balkong.



Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av lokaler för kultur- och fritidsändamål samt centrumändamål. Det finns även möjlighet att nyttja befintliga lokaler för kultur- och

fritidsändamål och centrumändamål. Kultur- och fritidslokalerna samt centrumlokalerna föreslås inrymmas i de två nedersta planen inom kvarter 2, med huvudentréer mot torget. Dessa lokaler skulle kunna inrymma bibliotek, scenrum, utställningsytor, dansstudio, musikrum och andra fritidslokaler. Dessa funktioner är dock inget som detaljplanen reglerar, utan lokalerna kan även komma att användas för andra centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även för en bostadsyta på cirka 2200 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 36 lägenheter, utöver befintliga bostäder i höghuset.

Kvarter 2 föreslås få en viktig funktion i Älta centrum på grund av dess användning som kulturellt centrum och mötesplats. Kvarteret föreslås ha entréer mot torget för att levandegöra och skapa flöden på torget. Entréerna mot torget gör det även möjligt att använda detta i samband med kulturella evenemang etc.

Kvarteret planeras inte underbyggas med parkeringsgarage. Parkeringsplatser för boende och för verksamheterna föreslås placeras i parkeringsgaraget under kvarter 3. Leveranser sker från kvartersgatan eller lokalgatan och angöring sker från kvartersgatan.

#### *Kvarter 3 – Bostäder*

Kvarter 3 är placerat mellan kvarter 2 och Oxelvägen. Kvarteret är ett slutet bostadskvarter som omringar en privat bostadsgård, med fasader mot torget, Oxelvägen och två kvartersgator.

Kvarteret planeras ha en portik som öppnar upp mellan innergård och kvartersgata. För att möta Oxelvägen och de högresta skivhusen i 9 våningar (söder och väst) föreslås kvarteret mot Oxelvägen vara 6 -7 våningar högt. Byggnadens höjd mot torg och kvartersgata följer markens lutning, det vill säga att byggnaden blir lägre mot kvarter 2, där den föreslås vara 5 våningar varav den översta våningen är indragen. Kvarteret bedöms inrymma cirka 190 lägenheter (cirka 13 000 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör även för lokaler i bottenvåning mot torget och Oxelvägen. Ett parkeringsgarage planeras under kvarter 3 samt under kvartersgata 2. Garageinfarten föreslås placeras mot kvartersgata 2.



#### *Kvarter 4 – Bostäder*

Kvarter 4 är placerat norr om kvarter 3, mellan Oxelvägen och Almvägen, kvarter 5 och kvarter 3. Kvarteret är ett halvslutet bostadskvarter, det vill säga att byggnadskroppen är sluten mot Oxelvägen men mer öppen mot kvartersgata 1. Genom två öppningar mot kvartersgata 1, kan den upphöjda innergården nås via trappor. Byggnadens form följer Oxelvägens krökta form. På så sätt bidrar byggnadens form till att skapa ett mer slutet gaturum och en tydligare rörelse och riktning. Byggnadens höjd varierar från 4-8 våningar. Kvarteret föreslås få ett varierat taklandskap, blandade hushöjder och i vissa fall indragna takvåningar. Byggnaden



föreslås ha en högsta del mot Almvägen i norr för att markera entréen till den nya centrumbebyggelsen. Denna del knyter an till den befintliga högre punkthus bebyggelsen nordväst om planområdet. Byggnaden blir lägre mer söderut mot centrum och mot kvartersgatan (som ligger på en lägre marknivå än Oxelvägen), på så sätt kommer mer västersol in på gården och kvartersgata 1. Bostadskvarteret bedöms inrymma cirka 180 lägenheter (cirka 12 700 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Ett parkeringsgarage planeras under kvarter 4 samt under kvartersgata 1. Garageinfarten föreslås placeras mot kvartersgata 1.

#### *Kvarter 5 – Bostäder mot parkstråket*

Kvarter 5 består av bostadsändamål fördelat på 3 avlånga punkthus. Dessa är placerade mellan parkstråket i öst och kvartersgata 1 och kvarter 4. Punkthusen tar avstamp i den befintliga punkthusstrukturen nord-väst om planområdet och skapar en mer ”hus-i-park” karaktär. Två gemensamma bostadsgårdar föreslås mellan de tre punkthusen. Gårdarna föreslås ha terrassering ner mot parkstråket. På så sätt skapas en visuell koppling mellan kvartersgatan och parkstråket. Parkstråket ligger på en lägre markhöjd än kvartersgatan vilket innebär att punkthusen är fem våningar mot kvartersgatan och fem våningar med en indragen våning mot parkstråket. Punkthusen bedöms inrymma cirka 87 lägenheter (cirka 5700 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Punkthusen är delvis underbyggda med samma parkeringsgarage som kvarter 4 är underbyggt med.



#### *Kvarter 6 – Bostads- och centrumkvarter*

Kvarter 6 är ett centralt bostads- och centrumkvarter med viktiga fasader mot torg, lokalgata och Ältavägen. Kvarteret är ett slutet kvarter som omringar en privat bostadsgård. Kvarteret är i 5-6 våningar, varav den nedersta våningen medger centrumändamål och resterande våning bostadsändamål. I kvarterets nordvästra hörn föreslås lokaler för en mini-ÅVC inrymmas. Kvarterets söderfasad med verksamheter i bottenvägen kommer att vara en attraktiv plats att vistas vid. Fasaden har därför en viktig funktion för att levandegöra torget och centrumet i sin helhet. Kvarteret karakteriseras av ett varierat taklandskap som formelement. Den östra delen utav kvarteret har mer rationella volymer med branta tak medan den västra delen utav kvarteret läses som en horisontell volym på grund av dess längsgående taklutning, som följer volymen. I hörnet där platsen möter Ältavägen och torget är en gavel vänd mot torget för att leda fokus och rörelse in till torget. Kvarteret bedöms inrymma cirka 165 lägenheter (cirka 13 200 kvadratmeter) samt lokaler i bottenvåning (cirka 1000 kvadratmeter).



Ett parkeringsgarage planeras under kvarteret och garageinfarten föreslås placeras mot lokalgatan och vändplanen i norr.

#### Kvarter 7 – Förskola- och bostadskvarter

Kvarter 7 består av en byggnadskropp som är öppen mot naturmarken i väst (utanför planområdet) och sluten mot Ältavägen. Kvarteret avgränsas av Ältavägen i öst, lokalgatan i söder, Älta kyrka i norr och Brf Salens naturmark i väst.



Flerbostadshuset är i 5-6 våningar och kopplas samman med en lägre byggnadsvolym för förskola, i 3 våningar. Byggnaden karakteriseras av de inglasade uppskjutande atrium som placeras på det annars platta taket.

Kvarteret bedöms inrymma cirka 70 lägenheter (cirka 5600 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Kvarteret planeras underbyggas med parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både förskolan (anställda) och för de boende. Parkeringsgaragets infart placeras mot lokalgatan.

En förskola föreslås placeras inom kvarterets södra del med entré mot lokalgatan. Förskolan inrymmer 6 avdelningar, vilket motsvarar cirka 120 barn, på en yta om cirka 1400 kvadratmeter. Förskolan föreslås inrymmas i en lägre byggnadsvolym, i tre våningar. Detta gör att gården som delvis kommer att användas som friyta för förskolebarnen men även som bostadsgård för boende, får mer sol. Förskolans tak föreslås kunna användas som gård/terrass och som ett komplement till friytan på marken. Den totala friytan (vistelseytan utomhus) för förskolan uppgår till cirka 1720 kvadratmeter (inkl. terrass), vilket innebär cirka 13 kvadratmeter per barn. Inom cirka 100 meter finns parkstråket inom planområdet. Parkstråket föreslås inte utformas med anordnad lek, men är tillgänglig för spontan lek, med gräsmatta och vegetation. Inom ett 500 meters avstånd ligger en kommunal lekplats vid Stensövägen och inom ett avstånd om 800 meter ligger Solbergaparken vars lekplats byggs om under slutet av 2018. Hämtning och lämning av barn till och från förskolan föreslås ske från kantstensparkering på allmän plats längsmed lokalgatan. Dessa parkeringsplatser föreslås regleras som korttidsparkering under tiden som hämtning och lämning av barn sker.

#### Kvarter 8 – Åldreboende

Kvarter 8 består av en L-formad byggnadskropp som är placerad längsmed den nya lokalgatan och parkstråket. Byggnaden föreslås inrymma ett äldreboende som har entré mot lokalgatan och en avskild gård mot naturmarken i norr.



Detaljplanen möjliggör för att cirka 54 lägenheter kan inrymmas inom byggnaden, med tillhörande gemensamma ytor, kök och personalutrymmen etcetera, vilket motsvarar cirka 5000 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör även för att trygghetsboende eller annat boende kan uppföras.

## Centrum

Nuvarande centrum är svårt att hitta och kan upplevas inåtvänt, eftersom alla butikers entréer nås från centrumets insida. Detaljplanen syftar till att utveckla Älta centrum och göra det mer utåtriktat, med entréer mot allmänna platser, i syfte att levandegöra dessa samt göra dem mer trygga och välkomnande. På så sätt kan Älta centrum bli en ny mötespunkt för både invånare, nyinflyttade och besökare. Centrumet föreslås förmedla en småstadskänsla, där det finns en närlhet till butiker, service och vardagsärenden.

En förstudie har tagits fram som ett underlag till detaljplanen, kommande projektering och utbyggnad. Delar av denna förstudie utgörs av ett förslag på gestaltningskoncept för allmän plats, torg och gator (läs mer i Landskaps PM). Utformningen av allmän plats kommer att utredas vidare under fortsatt planarbete och redovisas i ett gestaltningsprogram som tas fram till granskningsskedet. En viktig aspekt i gestaltningen av Älta centrum är en god standard på tillgängligheten, då befintliga höjdskillnader inom området är cirka 7 meter. I ovanstående text har detaljplanens föreslagna bebyggelse beskrivits. I nedanstående text kommer en beskrivning av de ytor som är till för allmänhetens användning, som detaljplanen möjliggör för. Det vill säga, torget, parktorget, parkstråket, lokalgatan och kvartersgatorna.

### Torg

Älta centrum föreslås få ett nytt offentligt vardagsrum, ett torg, som sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen. Torget ska fungera som en ny mötesplats för såväl besökare som invånare. Det är ett torg som ska inbjuda till många aktiviteter. På torget ska man kunna sitta ner och betrakta folklivet, flanera, och cykla. Men det ska även vara utformat så att torghandel och andra evenemang kan ske. Torget ska berikas av att kultur- och fritidslokaler, bibliotek, service och andra kommersiella verksamheter har entréer mot torget. På torget tillåts trafik för varuleveranser och angöring för bostäder. Genomfartstrafik föreslås förbjudas över torget.



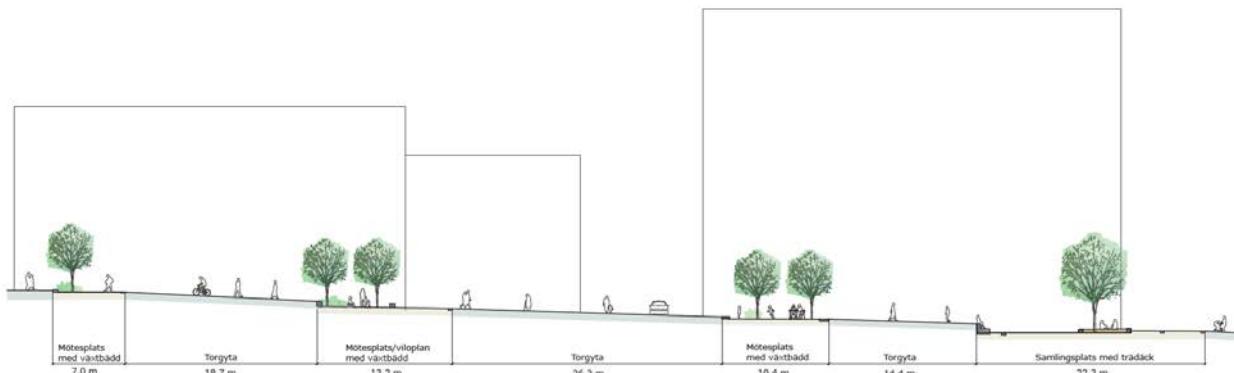
Torget stiger från öst till väst, med en lägsta punkt vid Ältavägen och en högsta punkt vid Oxelvägen. På grund av torgets avlånga form är det indelat i tre olika delområden, torgets övre del (väst), torgets mittdel och torgets nedre del (öst). Trots tre olika delområden, är gestaltningen sammanhållande för hela torget för att skapa ett tydligt sammanhang och en orienterbarhet. Torget karakteriseras av centralt placerade plana ytor eller mötesplatser, där det finns möjlighet till vistelse. Dessa mötesplatser kan förses med flera olika funktioner, såsom sittplats, cykelparkering, lek, uteservering och växtbäddar för dagvattenhantering.

Torgets övre del är den mest branta delen (cirka 5%). Torgets mittdel karakteriseras av en plan samlingsplats som omringar den befintliga eken, framför kultur- och fritidskvarteret. Vid evenemang kan samlingsplatsen användas för uppträdande.

Den sydöstra delen utav torget kommer att fungera mer som en infart till kvarter 1. Huvudsakliga syftet med denna plats är att skapa möjlighet för varuleverans och angöring för boende i kvarter 1 och besökande till centrum. Det är viktigt att trafiken kör på de gåendes villkor och därfor föreslås platsen gestaltas som en del av torget. På så sätt skapas en tryggare miljö för gående i och omkring torget.

I detta skede är gestaltningen av torget på en konceptuell nivå, vilket innebär att mötesplatsernas placering, omfattning och gestaltning på torget kan komma att justeras utifrån var entréer till lokalerna hamnar.

Planbestämmelsen Allmän plats – TORG används som användning för torget. Användningen medger att platsen kan användas för torg, med tillhörande verksamheter, såsom torghandel, kiosker eller serveringar. Det är även tillåtet med fordonstrafik för varuleveranser och angöring till bostäderna på torget. Dessa kör på de gåendes villkor. De upphöjda mötesplatserna på torget bidrar till att bilister måste dra ner på hastigheten för att behålla god uppsyn.



Figur 15. Sektion D-D genom östra delen utav torget. I bakgrunden skyms befintligt höghus. Se illustrationsplan, figur 12, för dragning av sektion. (Sweco).

### Parktorget

Parktorget är länken mellan parken och torget. Parktorget är som en passage och en punkt där många olika stråk och rörelser möts. En trappa och ramp förbinder Parktorget med Älta torg. Biltrafik ska inte köra på Parktorget utan kör fram till och med vändplanen norr om kvarter 6. För att inte hindra framkomligheten för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning, kan platsen utformas med möblering och träd som omöjliggör att trafik kör där. Äldreboendet samt fritidsgården kommer att ha entréer mot platsen. Parktorget föreslås få användningsbestämmelse Allmän plats – TORG i detaljplanen.

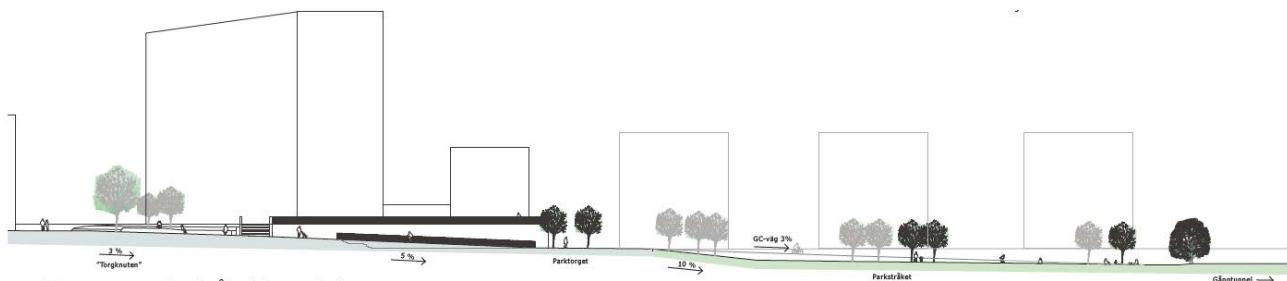


### Parkstråket

Parken i Älta centrum föreslås mer vara ett parkstråk. Genom parken finns ett viktigt gång- och cykelstråk som kopplar samman centrum med Stavsborgsskolan och aktivitetsområdet vid Ältasjön. Gång- och cykelstråket höjer sig gradvis från norr till söder längs parken och får en relativt flask lutning. Parkens lågpunkt, öster om gång och cykelbanan, föreslås fördröja och rena dagvatten, genom att ett dike och en damm anläggs. En vidare utredning av hur parkstråket ska användas och gestaltas kommer att tas fram till granskningsskedet av detaljplanprocessen.



Parkstråket planläggs som Allmän plats – PARK<sub>1</sub>. Vilket innebär planen möjliggör att parken ska fördröja och rena dagvatten.



Figur 16. Sektion E-E visar relationen mellan parkstråket, parktorget och torget. Se illustrationsplan, figur 12, för dragning av sektion. (Sweco).

### Mark och höjdsättning

Det finns stora höjdskillnader inom planområdet idag. Generellt föreslås marknivån stiga från öst till väst, och från norr till söder. Föreslagen höjdsättningen har tagit fasta på att sammankoppla torget med sin omgivning, då det är torget som utgör ett huvudstråk.

Torgets golv ska så långt det är möjligt uppfattas som enhetligt och plant, utan iögonfallande höjdanpassningar framför entréer. Höjdsättningen föreslås skapa ett tillgängligt, tryggt och välbefolkat gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning, mellan gång- och cykeltunneln vid Stavsborgsskolan och torget.

En utgångspunkt för höjdsättningen inom planområdet har även varit att behålla marknivån vid entréer på bebyggelse som föreslås bevaras, såsom höghuset, men även gång- och cykeltunneln under Almvägen.

Planförslaget möjliggör en sänkning av Oxelvägen på cirka 0,8 meter, för att skapa ett tillgängligt torg.

Gatorna utformas och höjdsätts för att skapa tillgängliga gaturum som är sammankopplade med kringliggande ytor och platser, och som bidrar till lokalt omhändertagande av dagvatten.

### Lek och utevistelse

Inom planområdet föreslås kvarterens bostadsgårdar tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering, odling, växthus, sittplatser med mera. Nackas modell Grönytefaktor – Nacka stad har utformats för att skapa attraktiva livsmiljöer, främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening inom kvartersmark och på gårdar. Med anledning av att Älta centrum har en god koppling till omgivande naturmark, ska den sammanvägda kvartersytan av gårdar och tak uppnå en grönytefaktor om minst 0,5. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högre än övriga kategorier, vilket användandet av verktyget automatiskt leder till. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening minskar. Efter samråd kommer gårdarna att utformas utifrån grönytefaktorn. Då kommer även plankartan att kompletteras med planbestämmelser som reglerar detta.

### Gator, trafik och parkering

I enlighet med strategin Framkomlighet i Nacka (2016) ska området planeras med prioritet för gående, cyklister och kollektivtrafik. En trafikanalys, trafikutredning och ett separat trafik-PM för Ältavägen har tagits fram och ligger till grund för detaljplaneförslaget.

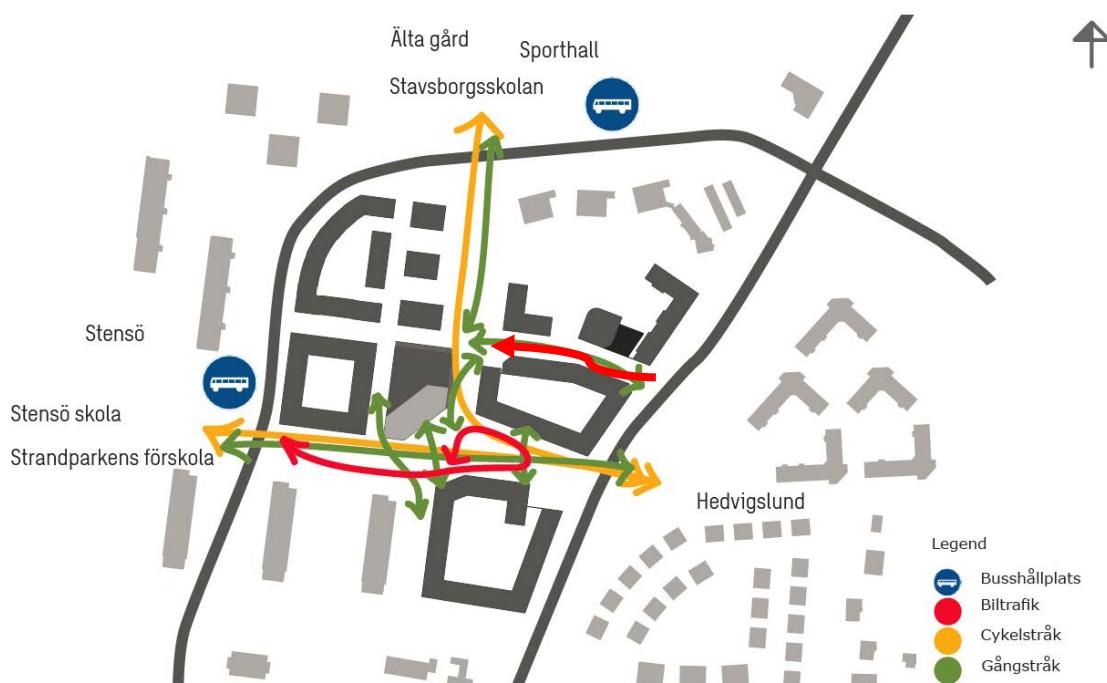
Omvandlingen av centrum innebär att Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen fortfarande kommer att utgöra huvudvägnätet i Älta. På dessa gator kommer trafiken i huvudsak att fungera som idag, men på grund av en förändrad stadsbild och bebyggelse längsmed gatorna och entréer mot gatorna, föreslås karaktären på dessa att förändras från genomfartsgata till stadsgata. För Ältavägen sker detta i en senare etapp.

Ett antal nya gator föreslås inom planområdet, varav en gata föreslås vara en allmän lokalgata. På lokalgatan förekommer främst angöring, varuleveranser till förskola, äldreboende och kultur och fritidskvarteret samt avfallshantering. De övriga lokalgatorna som föreslås inom planområdet, ligger på kvartersmark (kallas kvartersgator i planbeskrivningen, se figur 12 för lokalisering av gatorna). Trafikeringen på kvartersgatorna i området bygger på en enkelriktad gatustruktur för att minska genomfartstrafiken och skapa lugna bostadsgator. För att minimera onödiga rundkörningar kommer delar av kvartersgatorna att vara dubbelriktade, för att direkt få ut bilar från garage till huvudvägnätet. Gatorna föreslås vara av smalare karaktär, för att skapa en kontrast till det större huvudvägnätet och uppmuntra till mindre trafik, men även för att skapa en närlhet och gemenskap mellan bostadskvarteren. Kvartersgatorna har som främsta funktion att möjliggöra angöring till bostäderna och för utryckningsfordons framkomlighet.

Detaljplanen möjliggör att kvartersgatorna kan byggas under med parkeringsgarage. Exakt utbredning kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Det föreslagna cykelnätet inom planområdet ger en god tillgänglighet till viktiga målpunkter inom planområdet men även till det regionala cykelstråket längsmed Ältavägen samt skol- och idrottsområdet i norr.

Det föreslagna gångtrafiknätet ger väl tilltagna ytor för vistelse centralt i området. Nätets finmaskighet ger korta gångavstånd och med välutformade gångbanor och passager kan gående i alla åldrar röra sig genom området på ett säkert sätt. Fler och bättre korsningsmöjligheter för gående och cyklister föreslås över de mer trafikerade vägarna Ältavägen (i en senare etapp), Almvägen och Oxelvägen. Oxelvägen föreslås sänkas med cirka 0,8 meter. Befintlig gångtunnel under Oxelvägen kommer att ersättas med ett övergångsställe.



Figur 17. Föreslagna huvudstråk genom Älta centrum för respektive trafikslag. (Sweco)

### Ältavägen

Bebyggelsen inom planområdet är planerad utifrån att delar av Ältavägen (cirka 400 meter) ska kunna byggas om till att bli en stadsgata, i enlighet med programmets intentioner. En förprojektering av Ältavägen har tagits fram (Projekterings-PM Väg och trafik, Sweco). I förprojekteringen föreslås Ältavägen bli stadsgata genom att rätas ut, och förskjutas åt väster på sträckan mellan Ältavägen och Almvägen/Solvägen och Ältavägen och strax norr om Hedvigslundsvägen. Korsningspunkterna föreslås vara kvar i befintligt läge. Förskjutningen



skapar utrymme för att uppföra ny bebyggelse på östra sidan om Ältavägen, i enlighet med programmet för Älta centrum. Syftet med att Ältavägen byggs om till en stadsgata och blir ett mer integrerat gaturum är att minska dess känsla av att vara en barriär mellan östra och västra Älta.

Ältavägen, sträckan utanför centrum, föreslås dock inte planläggas inom denna detaljplaneetapp. Ältavägen föreslås planläggas i en senare etapp, i en samordnad process tillsammans med Trafikverket. Inom ramen för denna detaljplan, planläggs däremot området som sträcker sig fram till Trafikverkets vägområde. Detta för att säkerställa ett genomförande av detaljplanen, ge planstöd för korsningspunkter/anslutningar till befintliga Ältavägens sträckning (se bilder i PM Ältavägen) även för att bekräfta befintlig användning, då delar utav befintliga Ältavägens körbana ligger på en så kallad A-tomt (kvartersmark i gällande stadsplan 231) föreslås detta område planläggas som Allmän plats - GATA i plankartan.

En tolkning av Trafikverkets vägområde har gjorts utifrån uppgift från Trafikverket. Vägledande för avgränsningen har varit befintlig dikesbotten, befintliga häckar och trafikljus samt gränsen för kvartersmark som ligger inom stadsplan 231, där Ältavägens västra körbanekant ligger idag.

#### *Korsningspunkter/ anslutningar till Ältavägen*

Förslag på placering av infarter till/från den nya bebyggelsen inom planområdet, har utformats för att så få åtgärder som möjligt ska behöva göras på Ältavägens befintliga läge. Tillkommande anslutningar bedöms inte påverka kapaciteten på Ältavägen i större utsträckning, vad gäller belastningsgrad och kör längder.

Detaljplanen föreslår att en ny infart och en ny korsningspunkt tillskapas från Ältavägens nuvarande sträckning/utförande. En ny infart- och utfart skapas till befintlig radhusparkering söder om kvarter 1. Radhusparkeringen föreslås få en enskild anslutning till Ältavägen. En ny korsningspunkt föreslås till den planerade nya lokalgatan som sträcker sig mellan kvarter 6 och 7. Korsningspunkten föreslås utformas som en trevägskorsning utan särskilda svängkörfält.

Detaljplanen föreslår även att det nya centrumkvarterets in- och utfart placeras strax norr om den nuvarande in- och utfarten till Älta centrum. In- och utfarten behåller dagens funktion som in- och utfart till centrum och kommer att användas av varutransporter till centrumverksamheterna, boende i kvarteret och besökande till centrumkvarteret.

Tillfälliga anslutningar kommer att göras mellan befintliga Ältavägens läge och den nya infarten och korsningspunkten. För att möjliggöra anslutning till den nya infarten och den nya korsningspunkten från Ältavägen kommer endast mindre åtgärder såsom asfaltering och flytt av refug att behöva göras på Ältavägen. Åtgärderna redovisas tydligare i PM Ältavägen.

### Oxelvägen/Almvägen

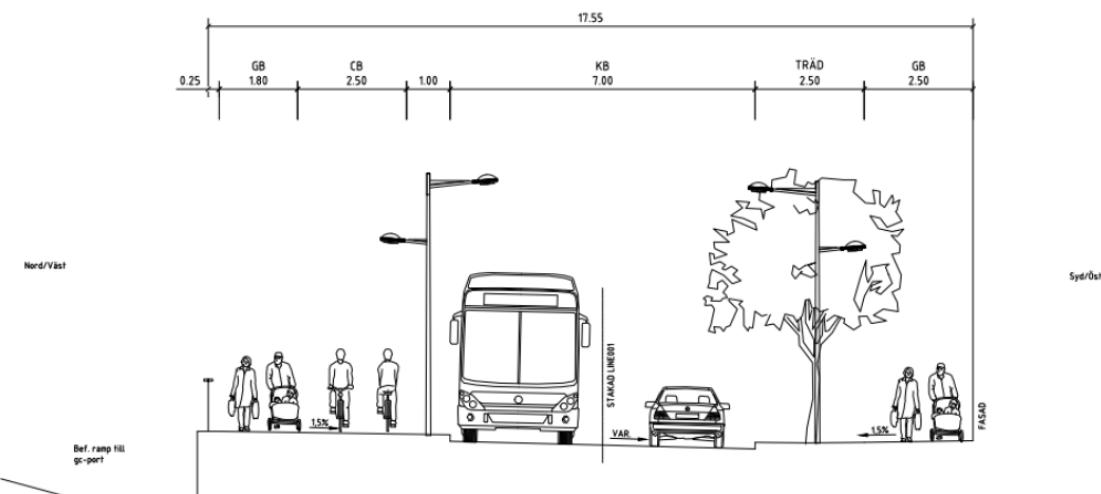
Inom planområdet föreslås Oxelvägen/Almvägen byggas om för att anpassas till ny centrumbebyggelse. På sträckan mellan den planerade förskolan vid Oxelvägen (separat detaljplan) och strax efter korsningen vid Stensövägen planläggs Oxelvägen/Almvägen som Allmän plats - GATA.



Oxelvägen kommer att ha en lokal funktion och kommer fortsättningsvis vara den busstrafikerade gatan. Vägen föreslås sänkas där befintlig gång- och cykeltunnel ligger idag. Eventuella konsekvenser på befintliga ledningar utredes vidare i planarbetet. Vägområdet kommer att ha en bredd på cirka 19 meter, inom denna yta inryms ett körfält i vardera riktning, gångbana på båda sidor om vägen och en separat dubbelriktad cykelbana längsmed den västra sidan. Kantstensparkering föreslås på östra sidan längsmed den nya bebyggelsen, för att bland annat möjliggöra angöring till bostäderna. Längsmed Oxelvägen placeras en trädrad på den västra sidan, medan Almvägen har en trädad längsmed den östra sidan. Detta på grund av dagvattenhantering och vägens lutning. En mindre förskjutning av befintligt busshållplatsläge vid Älta centrum föreslås som en följd utav den nya bebyggelsen och torgets läge.

#### OXELVÄGEN

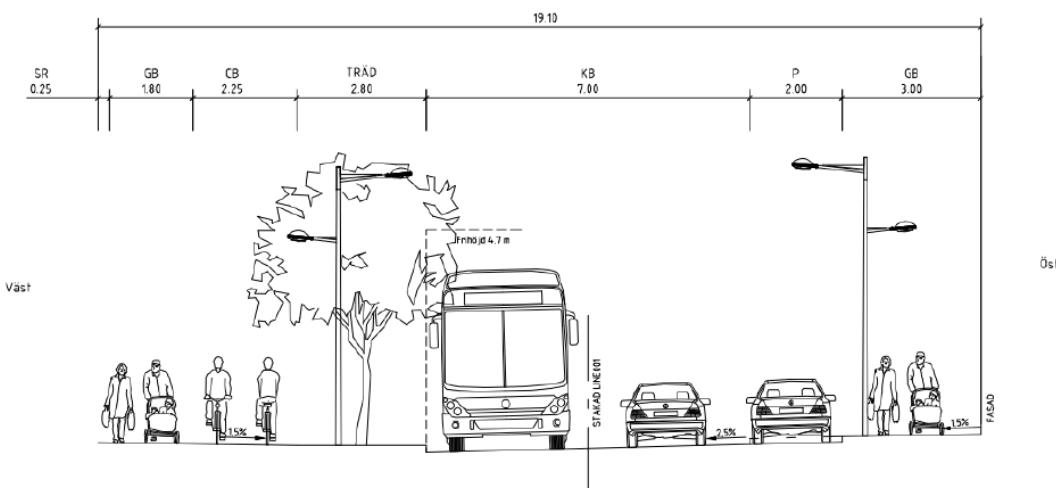
LINJE001 – CA SEKTION 0/205-0/280



Figur 18. Föreslagen sektion genom Almvägen (ej skalenlig). (Sweco)

OXELVÄGEN

LINJE001 - CA SEKTION 0/115-0/220



Figur 19. Föreslagen sektion genom Oxelvägen (ej skalenlig). (Sweco)

Mellan skivhusen mot den planerade förskolan på Oxelvägen, föreslås sektionen vara cirka 17 meter. Sektionen föreslås innehålla gångbana på båda sidor vägen, cykelbana samt kantstensparkering längsmed den västra sidan och en körbana i vardera riktningen.

Utbyggnaden av buss hållplatsen vid Oxelvägen förutsätter att Flädervägen flyttas något söderut, i syfte att vara en förlängning av torget på västra sidan av Oxelvägen. I enlighet med programmet så detaljplanläggs detta i en senare etapp.

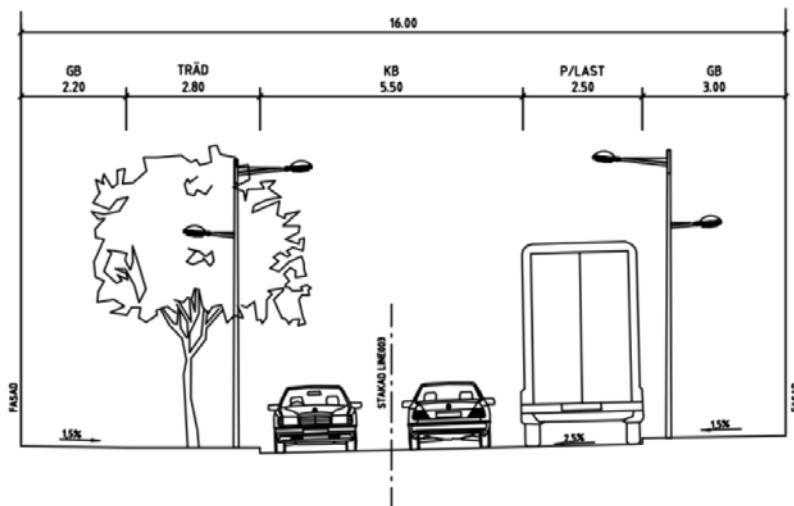
#### Allmän lokalgata

Lokalgatan ansluter mot Ältavägen och är en återvändsgata som avslutas i en vändplan norr om kvarter 6. Lokalgatan föreslås vara 16 meter bred, med en körbana i varsin riktning, gångbanor på båda sidor av gatan och med cykling i blandtrafik. Längsmed gatans norra sida föreslås även en zon med cirka 9 kantstensparkeringar och lastplats för varuleverans till förskola, äldreboende, mini-ÅVC och verksamheter i kvarter 2. Med lokala trafikföreskrifter föreslås dessa kunna regleras så att de vid vissa tider endast kan användas för hämtning och lämning av barn på förskolan. Längsmed gatans södra sida löper även en möbleringszon med träd, bänkar, sopkorgar och belysningsstolpar. Inom denna zon föreslås även delvis nedsänkta kärl (förpackningsinlämning) placeras, i anslutning till Mini-ÅVC:s verksamhet. Trädraden i samma zon fyller en funktion för fördräjning och renings av dagvatten genom att de utföras med skelettjord. Lokalgatan avslutas i en vändplats som dimensionerats för att en sopbil ska kunna vända utan att backa.



LOKALGATA

LINJE003



Figur 20. Föreslagen sektion genom lokalgatan (ej skalenlig). (Sweco)

### Kvartersgata 1

Kvartersgata 1 föreslås vara 12 meter bred och har karaktären av en bostadsgata. Gatan sträcker sig från Almvägen i norr till Älta torg i söder. Gatan är i huvudsak enkelriktad i södergående riktning, förutom närmast korsningen till Almvägen. Där föreslås gatan vara dubbelriktad, för att bilar från garaget under kvarter 4 ska kunna komma ut på Almvägen. Gatan är försedd med gångbana på båda sidor medan cykling sker i blandtrafik. Mellan kvarter 2 och 3 föreslås gatan övergå i en gåfartsgata, i syfte att hänvisa trafiken ut mot Oxelvägen istället för till torget. Endast angöringstrafik till bostäder och verksamheter är tillåtna på sträckan. Genomfartstrafik föreslås ej vara tillåtet på denna sträcka i syfte att undvika trafik på torget. Gatan föreslås utformas med god möjlighet till cykelparkering.



### Kvartersgata 2

Kvartersgata 2 är en öst-västlig gata som löper från Parktorget till Oxelvägen. Höjdskillnaderna är så stora att den östra delen utav gatan, mellan Parktorget och Kvartersgata 1, utformas med trappor för att hantera nivåerna. Denna del utav gatan är enbart för gång- och cykeltrafik. Det är därmed enbart den västra delen utav gatan som kan användas av biltrafik. Gatan är 14 meter bred, med enkelriktad trafik i riktning västerut. Gatan är försedd med gångbanor och möblering/angöring. Gatan är underbyggd med garage.



### Kvartersgata 3

Kvartersgata 3 går från Ältavägen till Oxelvägen, via torget. Gatan löper söder och väster om centrumbyggnaden (kvarter 1) och syftar främst till att möjliggöra angöring till bostäderna, men även för varuleveranser till lokaler i bottenvåning mot gatan. Gatan närmast Ältavägen är dubbelriktad, för att sopbil och bilar till/från parkeringen söder om kvarteret ska kunna komma ut på Ältavägen. För övrig trafik är gatan enkelriktad. Denna del utav gatan ska ha karaktären utav en gåfartsgata, där bilar förväntas sänka hastigheten och ta hänsyn till gående och cyklister. Gatan är delvis underbyggd med garage.



### Parkering

Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna som tillskapas beräknas utifrån Nacka kommunens styrdokument Riktlinjer för parkeringstal för bostäder (2016), en dynamisk modell som bygger på projektspecifika parkeringstal utifrån bilinnehav och områdets karaktär, närhet till tunnelbana eller lokalt centrum, liksom andelen stora och små lägenheter i projektet. I modellen räknas även så kallade gröna parkeringstal in, vilket innebär reduktion på parkeringstalet för olika mobilitetsåtgärder med syfte att minska bilresandet och därmed behovet av parkeringsplatser. Parkeringstalet för centrumverksamhet och arbetsplatser beräknas utifrån Rekommenderade parkeringstal i Nacka (2015). Vid bygglovsansökan sker en kontroll mot modellen för att säkerställa att byggaktören anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar.

Varje fastighets behov av bil- samt cykelparkering lösas på kvartersmark. I stort sett kommer samtliga kvarter inom planområdet att underbyggas med parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både bilar och cyklar. De flesta kvarteren som medger centrumändamål kommer att underbyggas med parkeringsplatser för besökande i garage. Antalet parkeringsplatser som Wallenstam ska ersätta för att befintliga parkeringsräck rivas, beskrivs i kapitlet ”Så genomförs planen”. I det fortsatt planarbete kommer antalet parkeringar att fastställas inom respektive kvarter.

På allmän plats, inom användningen gata, föreslås ett antal kantstensparkeringsplatser anläggas längsmed lokalatans norra sida och längsmed Oxelvägens östra sida.

Befintligt radhusområdes parkeringsplatser som i nuläget är spridda på flera fastigheter, samlas genom att nuvarande parkeringsyta på samfällighetens mark utökas. Denna parkeringsyta föreslås planläggas som B- bostäder och prickmark.

På allmän plats ska cykelparkering finnas i nära anslutning till viktigare målpunkter, platsbildningar och entréer, till exempel i anslutning till bostäder och busshållplats. Cykelparkering bör utformas så att den ger ett inbjudande intryck, är av god kvalitet och minimerar risken för cykelstölder.

## Risk

En riskanalys (FSD 2017-10-11) har tagits fram som utreder sannolikheten för att en olycka ska ske och konsekvensen av att en olycka sker på Ältavägen. Analysen behandlar risker för människors liv med avseende på transporter av drivmedel på Ältavägen. Riskanalysen tar hänsyn till individ- och samhällsrisk.

Detaljplanen föreslår att tre kvarter placeras längsmed Ältavägen. Bebyggelsen föreslås placeras på ett minsta avstånd om cirka 7,5 meter från Ältavägens körbanekant (endast ett kvarter på detta avstånd, kvarter 1). I riskanalysen dras slutsatsen att bebyggelsen kan placeras på detta avstånd till Ältavägen, om nedanstående riskreducerande åtgärder införs på plankartan.

- Fasad som vetter mot Ältavägen utförs obrännbar. Motståndskraft mot värmestrålning motsvarande 150 mm tegel eller bättre rekommenderas.
- Utrymning från husen bör kunna ske med riktning bort från Ältavägen
- Ventilationsintag bör placeras för att minimera risk för att brandgaser skall sugas in i ventilationssystemet. Lämpligen placeras inte ventilationsintag på fasad som vetter mot Ältavägen.
- Fönster i fasad som exponeras av värmestrålning utförs i brandklass EW30

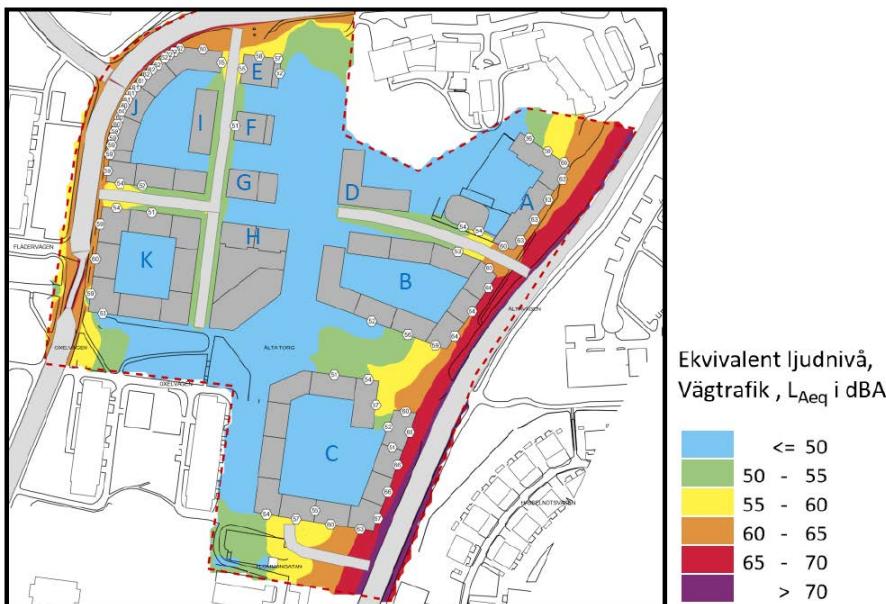
## Buller

En bullerutredning har tagits fram under planarbetet (Akustikkonsulten 2017-06-09). Utredningen redovisar beräknade ljudnivåer från främst vägtrafik. Industri- och annat verksamhetsbuller kommenteras även i utredningen.

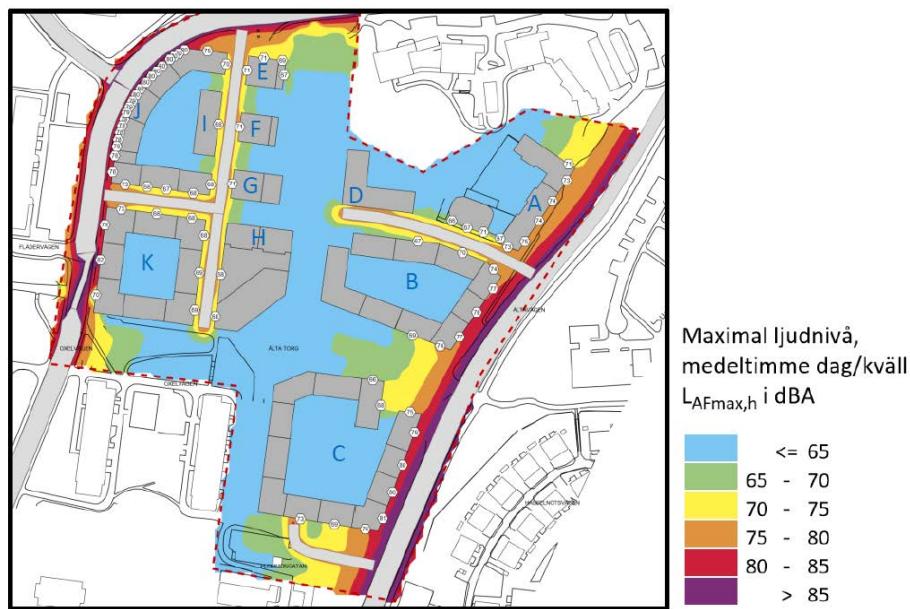
Bullerutredningen har tagit hänsyn till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft under 2015 samt den ändring som gäller from 1 juli 2017. Men den akustiska utvärderingen av planen har i huvudsak gjorts mot förordningen (SFS2015:216). Efter samrådet kommer bullerutredningen att uppdateras utefter de nya riktvärden som trätt ikraft. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

## Trafikbuller

Ältavägen och Oxelvägen har identifierats som huvudsakliga ljudkällor. Beräkningarna har gjorts för prognosår 2030.



Figur 21. Beräknad ekvivalent ljudnivå 2 m över mark för vägtrafik.



Figur 22. Beräknad maximal ljudnivå 2 m över mark för vägtrafik dag/ kväll.

Som kartorna ovan visar, klaras riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för hus D, F, G, H och I vid samtliga fasader. För övriga bostadshus, A, B, C, J och K, kommer riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid fasader mot Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen men även för några fasader i korsningspunkterna. Mot Ältavägen får föreslagen bebyggelse vid mest bullerexponerade fasader upp mot 67 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 82 dBA maximal ljudnivå. Mot Oxelvägen får föreslagen bebyggelse vid mest bullerexponerade fasader upp mot 62 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 84 dBA maximal ljudnivå. Enligt trafikbullerförordningen 4 §, måste minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända

mot fasad där följande ljudnivåer inte överskrids: 55 dBA ekvivalent ljudnivå, 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00. Detta krävs för huslängorna som vätter mot Oxelvägen och Ältavägen i hus, A, B, C, J och K.

För att klara bullerriktvärden krävs bullerskyddande åtgärder samt att bostäderna planeras så att lägenheterna kan få tillgång till en tyst sida. Detta regleras med planbestämmelser för buller.

*Följande bestämmelser om trafikbuller vid bostadsbyggnad, föreslås i plankartan:*

Bebyggelsen 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 överskider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.

*Följande bestämmelser om lågfrekvent buller, föreslås i plankartan:*

- Fasad inom 20 meter från busshållplats, dockningspunkt för mobil sopsug eller liknande som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskider 41 dBA maximal ljudnivå.

*Gårdar och uteplatser*

Samtliga byggnader i planen har tillgång till minst en mindre bullrig sida, med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Det gör att möjligheten finns att kunna anordna gemensamma uteplatser för de lägenheter där enskild bullerskyddad uteplats saknas.

Påverkan på befintlig bebyggelse inom planen är endast aktuellt för höghuset i mitten av planområdet. Där förväntas bullernivåerna minska till följd av skärmningseffekter från föreslagen exploatering.

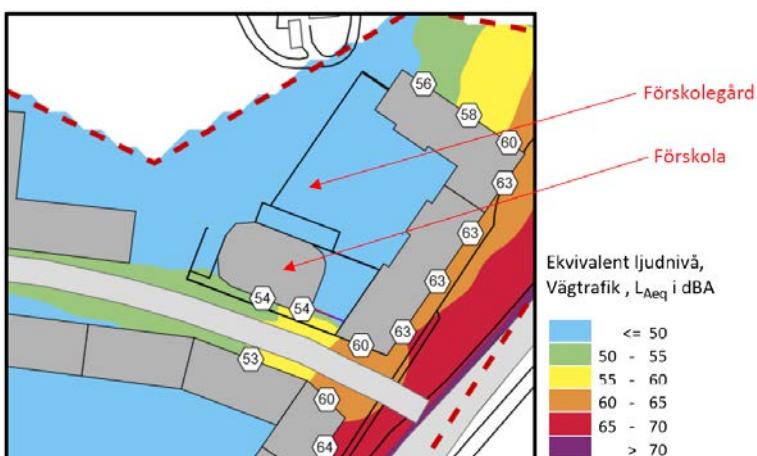
*Buller på förskolegård*

Den tänkta förskolan ligger på behörigt avstånd till Ältavägen och skapar tillsammans med hus A en bullerskyddad innergård där dynsekvivalenta ljudnivån från trafik beräknas vara lägre än 50 dBA på hela gårdsytan.

Även om trafikbullernivån är låg på förskolans gård förväntas verksamheten ge upphov till ljud som kan påverka främst närliggande bostäder. I förskolans verksamhet ingår att

barnen är utomhus en del av tiden. I samband med det är det ofrånkomligt att ljud uppkommer. Uppkomsten kan vara skrik/sorl, slag-och stötar mot mark, lekanordningar m.fl. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, konstgjord eller naturlig, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande. De ljud som barnen själva alstrar verbalt påverkas delvis av hur många barn som befinner sig på lekplatsen samtidigt samt var barnen befinner sig i förhållande till närliggande bebyggelse.

Med färre barn som vistas utomhus samtidigt och med längre avstånd till befintlig bebyggelse kan lägre bullerpåverkan förväntas. I det aktuella fallet är avståndet till närmaste bostäder 10-20 m i vissa fall och bullerpåverkan kan därmed förväntas vara relativt stor. Exakt vilka ljudnivåer som kan uppkomma går inte att avgöra, men ekvivalenta ljudnivåer kring 55-60 dBA och maximala ljudnivåer kring 70-80 dBA vid fasad är inte ovanliga i perioder dagtid. Förutsättningar att uppfylla krav på högsta ljudnivåer inomhus från yttre störkällor enligt BBR är goda om hänsyn till verksamheten tas i samband med projektering.



Figur 23. Beräknad ekvivalent ljudnivå 2 m över mark för vägtrafik på förskolegård.

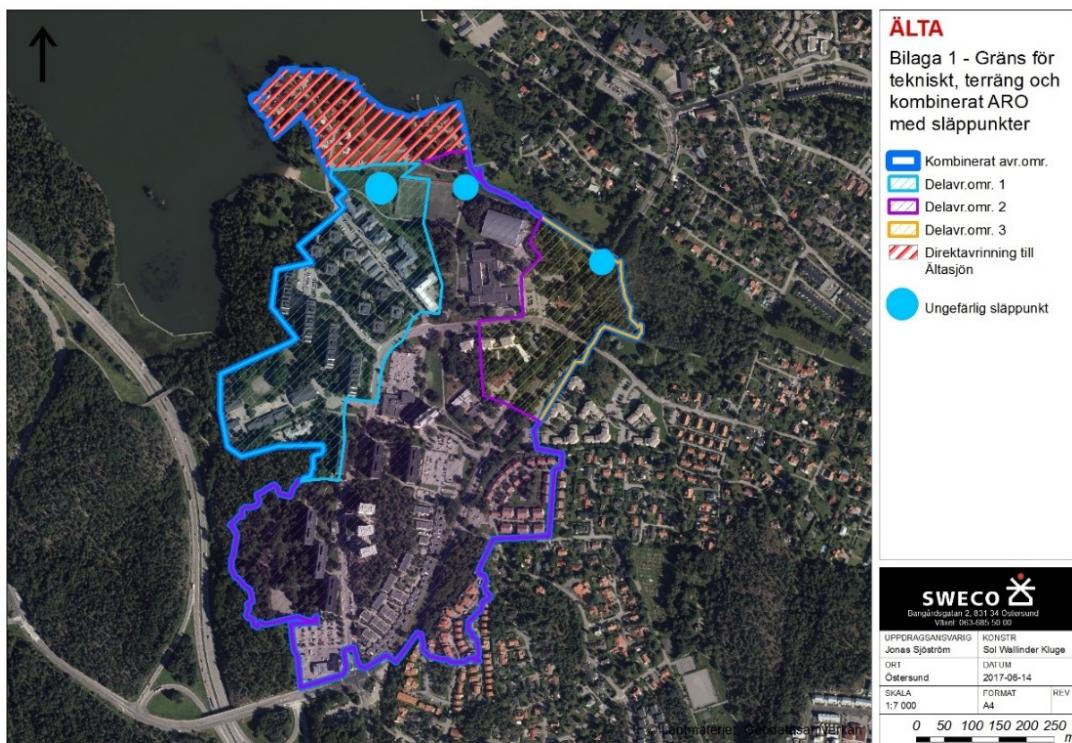
#### Verksamhetsbuller, installationsbuller

Ingen industriverksamhet i närområdet utanför planområdet har identifierats som innebär att riktvärdena bedöms överskridas. Tillkommande verksamhetsbuller från handelsverksamhet inom planen (exempelvis lastning och lossning av varor) samt buller från utanpåliggande installationer som tjänar byggnaderna och eventuella verksamheter behöver tas i beaktande i den fortsatta projekteringen. Exempelvis finns planer på mobil sopsugslösning inom detaljplaneområdet vilka kan generera buller från dockningspunkterna när de töms.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco) för programområdet i Älta, alltså ett större område än vad denna detaljplan omfattar. Utredningen tar avstamp i Nacka kommunens dagvattenpolicy. Huvudprincipen i policyn är att flödena från planområdet inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan. Fastighetsägare inom planområdet ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten.

I utredningen har området delats in i tre delavrinningsområden (se bild nedan). Största delen utav detta detaljplaneområdet ligger inom delavrinningsområde 2, förutom ett kvarter (kvarter 7) som ligger inom delavrinningsområde 3. Utredningen föreslår att dagvatten från avrinningsområde 2 infiltreras i parken söder om Almvägen. Dagvattnet släpps sedan ut vid befintliga fotbollsplanens nordöstra hörn och rinner via befintligt dike till Ältasjön. Släppunkt för avrinningsområde 3 är till diket nedströms våtmarken.



Figur 24. Bild visar tre delavrinningsområden. Varav aktuellt planområde till största del ligger inom delavrinningsområde 2. (Sweco)

De dagvattenåtgärder som föreslås inom delavrinningsområde 2 är trädader och skelettjordar i gaturummet. Aktuella sträckor för dagvattenhantering i gaturummet är Oxelvägens södra del, Oxelvägens norra del och lokalgatan. Oxelvägens södra del kan inte utföras med trädader eller skelettjordar. För att hantera dagvatten som uppstår längs Oxelvägens södra del, föreslås en omdragning av ledningsnätet för dagvattnet. Omdragningen avser att leda vattnet in mot Älta torg via ledning för att sedan släppas ut i det planerade parkstråket norr om Parktorget. Skelettjordar föreslås även för de planteringar

som planeras på torget. För att belysa dagvattenhanteringen, föreslås dagvattnet synliggöras i lägpunkter, som skapar ränndalar. Dessa höjdsätts för att avrinna mot planteringarna.

Utredningen visar även att parkeringsytan söder om kvarter 1 (se figur 12) är en möjlig yta för dagvattenhantering, i form utav växtbäddar i kombination med krossmaterial.

Parkstråket föreslås ha ett slingrande gräsbevuxet dagvattenstråk (meanderslingor) som rör sig genom parkstråket. Det slingrande dagvattenstråket i parkstråket föreslås anläggas som ett gräsbevuxet dike med en längd på cirka 75 m och en genomsnittlig bredd på 1,5 m. Djupet antas vara cirka 0,5 m. Diket föreslås mynna till en torr damm/infiltrationsyta med en antagen storlek på cirka 180 kvadratmeter. Åtgärden är inte tänkt att vara en dagvattendamm med permanent vattenyta. Storleken är utifrån en bedömd tillgänglig yta och åtgärden blir en del av flera åtgärder inom delavrinningsområdet. Denna yta ska anläggas så att ytan kan nyttjas till aktiviteter under torr väderlek för att sedan tillåtas svämma över till en bestämd nivå vid mer ihållande nederbörd. Parkstråket föreslås ha planbestämmelse Allmän plats - Park<sub>1</sub>- park med dagvattenhantering.

Även för delavrinningsområde 3 gäller att gaturummet förses med trädader och skelettjordar. Aktuella sträckor för skelettjordar i gaturummet är Almvägen samt Ältavägen.

Efter rening enligt de föreslagna åtgärderna bedöms dagvattenkvaliteten förbättras då förureningsmängderna för alla parametrar är lägre i efterläget jämfört med nuläget. Utredningen visar att även om Ältavägen inte byggs om till stadsgata i detta skede med skelettjordar under trädad, kommer förureningsmängden från avrinningsområde 2, ändå att minska.

Under det fortsatta planarbetet ska respektive byggherre ta fram en dagvattenutredning som redovisar omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. En förutsättning är att det inom kvartersmarken ska fördröjas ett regn med ett regndjup på minst 10 mm genom grönytor.

Av förstudien dagvatten framkommer att dagvattenhanteringen inte strider mot den vattendom som finns för Ältasjön (Sweco Förstudie dagvatten 2017-08-25).

### Tillgänglighet

En förutsättning i projektet har varit att öka tillgängligheten inom planområdet och även till omkringliggande områden utanför planområdet, så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta. Planförslaget innebär att tillgängligheten inom planområdet förväntas bli bättre, då flertalet trappor kommer att tas bort.

### Gång- och cykelstråk

Gång- och cykelvägen mellan parkstråket och torget föreslås få en medelgod standard då fördelningen av lutningen kommer att göras på en längre sträcka. Därmed kommer denna att bli mer tillgänglig för speciellt barn som förväntas röra sig mellan centrum och skol- och idrottsområdet (Stavsborgsskolan) norr om centrum.

### Torg

Vad gäller tillgängligheten på torget får den nedre delen god standard medan den övre delen får en delvis minimistandard (cirka 5%). Detta på grund av att detaljplanen föreslår att den gångtunnel som finns under Oxelvägen ersätts med en passage i plan. Detta görs för att skapa ett mer tillgängligt torg och centrum samt för att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken längsmed Oxelvägen. Konceptet för torggestaltningen ger möjlighet till att anordna vilplan med sittmöjligheter centralt i torgstråket.

### Ältavägen

Ältavägen planeras inte byggas ut inom ramen för denna detaljplan. En förprojektering har tagits fram för framtida utbyggnad av Ältavägen som stadsgata. Denna omgestaltningen innebär inga förändringar av längslutningar som försämrar för personer med rörelsenedsättning. Utformningsförslaget möjliggör angöring inom 25 m för delar av bebyggelsen längs med Ältavägen. Till dess kommer lokaler och bostäder med entréer ut mot Ältavägen (Kvarter 1,2 och 3) att ha tillgänglig angöring från parkeringsgarage under respektive kvarter. Inom området som planläggs som gata längs med Ältavägen, finns det utrymme för att skapa tillfällig angöring.

### Oxelvägen

För gångstråken utmed Oxelvägen görs inga förändringar av längslutningar som ger försämringar för personer med rörelsenedsättning. Utformningsförslaget möjliggör angöring inom 25 m för delar av den nya bebyggelsen utmed Oxelvägen. Tillgänglig angöring sker även från garagen under kvarteren.

### Teknisk försörjning

#### Huvudvattenledning

Befintlig huvudvattenledning är tänkt att rivas och ett nytt läge detaljprojekteras. Huvudvattenledningen är planerad att till största del ligga inom allmän plats, i Oxelvägen och Almvägen, för att ansluta till befintlig ledning i korsningen Ältavägen/Almvägen. Inom ett mindre markområde kommer huvudvattenledningen att ligga inom kvartersmark. För att utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar införs en administrativ bestämmelse med beteckningen u.

Anledningen till att ledningen inte kan ligga kvar är att:

- ledningen är vibrationskänslig och lämpar sig därför inte i närheten av nyexploatering,
- ledningen är känslig för ökat tryck utifrån och får inte överbyggas med mera schaktmassor vilket kommer ske i samband med förändrad höjdsättning av planerat torg och
- en ledning med innerdiameter 600 mm lämpar sig inte genom ett torg där ständig verksamhet pågår.

#### *Vatten och avlopp*

Vattenmatning till centrum är föreslagen att kopplas på befintlig huvudvattenledning vid Ältavägen.

Ett konventionellt VA-nät planeras inom området, anslutningarna sker huvudsakligen mot korsning av Ältavägen/Almvägen. Nya VA-ledningar planeras genom torget och omdimensionering av det befintliga VA-nätet planeras i Ältavägen. Inom delområde där Oxelvägen planeras att sänkas, kommer eventuella ledningsomläggningar på grund av detta att behöva utredas.

#### *El, tele, fjärrvärme etc.*

Nacka Energi är i behov av flera nya elnätstationer inom området. Detaljplanen föreslår tre nya placeringar av nätstationer. Exakt placering utreds vidare i planarbetet. I anslutning till de tillkommande nätstationerna behöver det i bygglovskedet säkerställas att själva stationen samt det angränsande kvarteret utförs på sådant sätt att påverkan på bostäder från stationens magnetfält minimeras. Dessa föreslås planläggas med en användningsbestämmelse E, som innebär teknisk anläggning, nätstation. På grund av ny placering av nätstationer kommer även nätet inom området att behöva läggas om.

Ett nytt elstråk planeras i den nya gång- och cykelbanan inom parkstråket och fram till det nya torget.

Befintligt stråk med el, fiber (Skanova) och tele (Telenor) vid Oxelvägen föreslås att läggas om på grund av placering av nya träd och skelettjord i samband med att Oxelvägen ska byggas om. Förslaget är att el placeras på båda sidorna om fiber och tele. Detta innebär att Skanova och Telenor ska kunna ligga kvar i sitt befintliga läge där Oxelvägen inte ska sänkas. Inom delområde där Oxelvägen planeras för en sänkning kommer Nacka energi, Skanova och Telenor behöva lägga om sina befintliga ledningar. Skanovas övriga nät inom planområdet kommer att behöva läggas om. Frågorna utreds vidare i systemhandlingsskedet.

Befintligt fjärrvärmennät som går genom parkstråket till torget ska slopas och flyttas till Almvägen. Befintlig kammare som finns i torget tas bort. Längs med en delsträcka av

Ältavägen vid kvarter 6 kommer befintligt fjärrvärmennät behöva läggas om för att kunna anlägga kvarteret. Omläggning sker inom det nya torget för att anpassa ledningarna mot kommande kvarter och allmän platsmark. Anslutning mot befintligt nät vid korsning Ältavägen/Almvägen studeras vidare i systemhandlingsskedet.

Stokab har mindre nät inom området som inte kommer att beröras.

#### *Afvallshantering*

Afvallshämtning ska ske nära källan, från varje fastighet, i första hand genom maskinell hämtning. Inrikningen i projektet är att hushållens mat- och restavfall hanteras med mobil sopsug med nedkast och behållare på lämplig plats inom respektive kvarter och tömning från dockningspunkt i gatan. Placering av dessa dockningspunkter kommer att utredas det fortsatta planarbetet.

För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) som förläggs i bottenvåningen på kvarter 6, mot vändplanen och lokalgatan. Tidningar liksom förpackningar av papper/kartong, plast, glas och metall kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini- ÅVC:n.

#### **Trygghet och säkerhet**

En förtätning och utveckling av centrum skapar förutsättningar för liv och rörelse under stora delar av dygnet. Detaljplanen möjliggör för att fler människor kommer att röra sig inom och utanför Älta centrum, vilket kan minska antalet ödslaiga platser, som ofta kan upplevas som otrygga. Detaljplanen möjliggör för att gång- och cykelbanor byggs ut vilket gör det mer säkert för gående och cyklister att röra sig inom planområdet. Lägre fordonshastigheter samt föreslagna korsningsutförningar gör att gaturummet kan upplevas som mer säkert för gående och cyklister.

Detaljplanen föreslår även att platser som kan upplevas som mörka och otrygga, såsom planskild gångtunnel och befintliga stora parkeringsräck/garage byggs bort.

God belysning av hela gaturummet och offentliga platser, men också av husfasader, bottenvåningar och trapphus är av stor vikt för tryggheten.

#### **Hållbarhet**

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

Att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser är viktigt i Älta centrum, för att skapa levande stadsdel. Detaljplanen föreslår lokaler för olika typer av verksamheter i centrum samt bostäder och allmän plats såsom torg.

- *Dagvatten som renas och infiltreras*

Kravet är att föroreningssituationen inte får försämras mot nuläget och målet är att föroreningssituationen ska förbättras för Ältasjön. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att med rening enligt de föreslagna åtgärderna bedöms dagvattenkvaliteten förbättras då föroreningsmängderna för alla parametrar är lägre i efterläget jämfört med nuläget.

- *Nära skola, fritid, idrott och kultur*

Detaljplanen möjliggör att idrottsområden utanför planområdet blir mer tillgängliga. Det planeras dock inte för någon idrott inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för lokaler för kultur- och fritidsverksamheter samt förskola.

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

En utbyggnad inom centrum, med bostäder och verksamheter, gör att fler människor kommer att bo och verka i centrum, och ha en närhet till befintliga natur- och grönområden. Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av mer säkra och attraktiva gång- och cykelvägar inom planområdet, vilket gör att fler människor som bor i Älta kan röra sig till och från grön- och vattenområden på ett bättre sätt.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

### Sociala konsekvenser

Genom en utbyggnad och en genomarbetad gestaltning av allmänna platser, såsom gång- och cykelvägen och torget, skapas kopplingar mellan centrum och övriga områden i Älta. På så sätt skapas det förutsättningar för att flera kan röra sig till och från Älta centrum, vilket skapar goda förutsättningar för en social integration.

Detaljplanen möjliggör för både bostadrätter och hyresrädder. Detaljplanen föreslår även boende för äldre, en förskola för barn och en fritidsgård för ungdomar. En planering av dessa verksamheter och boenden inom planområdet ger goda förutsättningar för en social

blandning av människor, eftersom att människor i olika åldrar och med olika behov, kommer att kunna mötas i området.

Detaljplanen möjliggör att både privata bostadsgårdar, semi-privata platser och offentliga platser skapas. Privata bostadsgårdar är viktigt för att boende i området ska känna trygghet att släppa ut barnen på gården och kunna parkera cykeln. Det kan även skapa en trygghet för de boende.

Detaljplanen möjliggör att vissa platser kan bli mer semiprivata. Detta är platser som utgörs av släpp mellan byggnaderna, såsom mellan äldreboendet och förskolan. På så sätt kan förskolans friyta/gård möta gatan och äldreboendets verksamhet. Andra semiprivata platser som föreslås är portaler, där boende direkt kan nå gården från gatan. Dessa platser skapar rum för grannar och boende att mötas på, vilket kan skapa en känsla av gemenskap och tillhörighet till sitt bostadsområde, samtidigt som det kan göra att det offentliga rummet blir mer tryggt.

En god belysning av offentliga platser är viktigt för att människor ska känna sig trygga. Detta är något som kommer att utredas och analyseras vidare i ett senare arbete, när detaljplanen genomförs och bygglov ansöks.

### Rekreation och lek

Det gröna parkstråket kommer att göra det möjligt för människor att röra sig från Älta centrum till större grönområden utan att vistas bland motortrafik. Detta är mycket positivt, särskilt för barn i anslutande förskolor. Då stråket är mindre än ett hektar uppfyller den dock inte kraven för vad som kan kallas park och kommer sannolikt inte att vara attraktiv som uppehållsplats längre stunder. I och med detta kommer delar av planområdet att ha längre än 300 meter till närmaste park. Detta är inte optimalt för att uppnå målet att skapa attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdar och på naturområden utanför planområdet.

Det nya torget kommer att öka möjligheten till möten och rekreation.

### Tillgänglighet

Samtliga entréer och gårdar till förskolan, äldreboendet, bostäderna och verksamhetslokalerna, ska vara fullt tillgängliga. Avståndet från angöring med färdtjänst till entré får enligt Nackas riktlinjer inte vara längre än 25 meter. För kvarter 1, 6 och 7, som har entréer ut mot Ältavägen, kommer tillgänglig angöring tillfälligt att ske från respektive parkeringsgarage under kvarteren, till dess att Ältavägen kan byggas om som stadsgata i en senare etapp.

Enligt Boverkets byggregler får det inte heller vara längre än 50 meter från bostad till sopnedkast. Sopnedkasten planeras placeras inne på bostadsgårdarna om ett minsta avstånd

på 50 meter. Avstånd och placering av dessa är inget som detaljplanen reglerar, men är något som kommer att studeras i fortsatt planarbete.

Vid Oxelvägen där gångtunneln ersätts med ett övergångsställe i plan försämrar dock de gåendes framkomlighet något eftersom de måste interagera med fordonstrafiken. Att gångtunneln under Oxelvägen ersätts med en passage i plan innebär kortare gångväg utan trappor mellan Oxelvägen och Älta torg.

### Trafik

#### Oxehägen/ Almvägen

Omgestaltningen av Oxelvägen/ Almvägen bedöms medföra lägre fordonshastigheter, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Nuvarande hastighetsefterlevnad är enligt kommunens trafikmätningar mindre bra vid Oxelvägen (60% kör över skyltad hastighet). Gångtrafiken får generellt förbättrad framkomlighet.

Busshållplatsutformningen innebär en prioritering av bussarnas framkomlighet gentemot övrig fordonstrafik. Bussar får lättare att angöra hållplatsen jämfört med nuvarande körbanehållplatser i kombination med sidoförskjutningar. Busstrafiken bedöms däremed få förbättrad framkomlighet.

Biltrafiken har i nuläget stora ytor till sitt förfogande i gaturummet. Omgestaltningen medför något sämre framkomlighet för biltrafiken som en följd av tillkommande korsningspunkter längs sträckan (både för gående och korsande biltrafik) och en busshållplatsutformning som innebär att biltrafiken måste anpassa körningen när framförvarande buss angör vid hållplats.

### Luftkvalitet

Efter föreslagen utbyggnad bedöms inte luftkvalitén försämras i så stor utsträckning, utan miljökvalitetsnormerna kommer att klaras, även efter utbyggnad. Detta på grund av att nivåerna är relativt låga idag och att det planeras för god tillgång till gång- och cykelmöjlighet inom området.

### Buller

Detaljplanen ligger i anslutning till Ältavägen och Oxelvägen som orsakar en trafikbullerstörd miljö i området. Utredningen visar att det finns förutsättningar för en godtagbar ljudmiljö inom planområdet efter att anpassade planlösningar och ljuddämpande tekniska lösningar genomförts. Planbestämmelser om trafikbullen införs på plankartan. Totalt är det mindre än 5 % av lägenheterna i de mest utsatta huskropparna utmed Ältavägen som erfordrar tekniska lösningar. Med de ändringar i förordningen som träder i kraft 2017-07-01 finns också möjlighet att i flera fall istället för större hörnlägenheter bygga ett om högst 35 kvadratmeter och däremed undkomma indragna och delvis inglasade



balkonger. Utredningen visar att det finns en god tillgänglighet till bostadsgårdar och utedmiljöer med god ljudmiljö.

Ältas nya centrum är ett område som kommer att genomgå en förändring. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet kan fungera som en avskärmning mellan bullerkällan (såsom Ältavägen och Oxelvägen) och befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen innebär dock att fler personer kommer att flytta till och besöka centrum, vilket kan generera högre bullervärden än vad som finns idag inom området.

Genomfartstrafik genom området på Ältavägen förväntas inte öka till 2040. Däremot visar Trafikanalysen (Sweco 2017-06-14) att trafik inom planområdet på Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen, efter en utbyggnad enligt programmet, delvis kommer att öka. Den ökade mängden trafik kan därför generera något högre bullnivåer, även för befintlig bebyggelse utanför planområdet. Utredningen visar dock att bullernivåerna vid befintlig bebyggelse (höghuset) kommer att minska, till följd av skärmningseffekter från föreslagen exploatering.

### **Ekonомiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och park. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningarna delvis finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kommer även att ta ut exploateringsbidrag, för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar, från befintliga fastighetsägare inom planområdet som får nya byggrätter i samband med denna detaljplan. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Befintlig bebyggelse i form av centrumhus och parkeringsgarage som kan anses sakna kulturhistoriskt värde kommer att rivas till förmån för ny, tätare kvartersbebyggelse. Föreslagen förtätning med stadskvarter innebär en förändring av den befintliga bebyggelsestrukturens karaktär och landskapsbild.

Kulturhistoriskt intressanta miljöer, främst i form av de lamellhus (och dess gårdar) som omger Älta centrum påverkas inte direkt av förslaget. Siktslinjer liksom upplevelsen av det för miljonprogramsområdena så karaktäristiska ”hus i park” kan påverkas.

### **Natur**

Viss vegetation inom planområdet kommer att avverkas till förmån för ny bebyggelse, gator och anläggningar. Det är kommunens ambition att spara så mycket befintlig vegetation av

hög kvalitet som möjligt. Enligt föreslagen exploatering kommer flertalet träd att avverkas och landskapsbilden förändras. En konsekvens av detaljplaneläggningen är att trädet där lokaler för ekticken och tallticken kommer att avverkas. Detaljplanen medför troligtvis att födosökslokal för mindre hackspett kommer att påverkas.

### Dagvatten

Utgångspunkten inför arbetet med att planera dagvattenhanteringen för Ältas nya centrum har varit att miljön i Ältasjön ska förbättras. Planerad dagvattenhantering avser att rena och fördröja vattnet till minst dagens nivå och potential finns att åstadkomma en förbättring. Det innebär att recipienternas vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt och att miljökvalitetsnormen för vatten kan följas. Det innebär också att planens genomförande inte är tillståndspliktig enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken då miljön i Natura 2000-området inte riskerar att påverkas.

### Markförorenningar

PAH-förorenad asfalt (tjärasfalt) finns inom planområdet. Inga andra kända förorenade områden finns. Eftersom det generellt sett kan finnas förorenade utfyllnadsmassor i området är det lämpligt att vara vaksam på hur jordmassor luktar och ser ut vid markarbeten och meddela tillsynsmyndigheten vid misstanke om förorening.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheterna Älta 10:1 och hela fastigheten Älta 69:1 som ägs av Nacka kommun, del av fastigheterna Älta 24:2 och 25:1 och hela fastigheterna Älta 19:1 och 27:3 som ägs av Wallenstam, del av fastigheten Älta 18:2 som ägs av HSB BRF Stensö i Nacka och del av fastigheten Älta 69:2 som ägs av BRF Salen 1. I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6. *Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda* för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

## 5. Så genomförs planen

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

### Preliminär tidplan för projektet

Tidplanen nedan utgör en preliminär tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd 4:e kvartalet 2017

Granskning 3:e kvartalet 2018

Kommunfullmäktiges antagande 4:e kvartalet 2018

Laga kraft

1:a kvartalet 2019

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

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

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Nacka Vatten och avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet och Vattenfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna fjärrvärménätet.

Exploaterarna ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder, handel, förskola och andra verksamheter.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildning, t.ex. avstykning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Nacka kommun har under kvartal 1 år 2013 tecknat en avsiktsförklaring samt under kvartal 4 år 2015 tecknat ett Ramavtal med Wallenstam AB, nedan kallad Wallenstam, för utvecklingen inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Avtalet reglerar bland annat kostnaden för framtagande av detaljplaner samt principer för ansvar- och kostnadsfördelning för bland annat utbyggnad av allmänna och enskilda anläggningar och kommande markregleringar och markanvisningar. Wallenstam är idag ägare till fastigheterna Älta 19:1, 24:2, 25:1 och 27:3 inom planområdet. För Wallenstams exploatering har

kommunen tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet. För Wallenstams exploatering tecknar kommunen ett exploateringsavtal och, för mark som behöver överlätas mellan parterna, tecknas ett marköverlåtelseavtal med Wallenstam som ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Under kvartal 2-3 2016 genomfördes en markanvisning för delar av Nacka kommuns mark inom planområdet. För den mark som ska markanvisas, del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1, har ett markanvisningsavtal tecknats med varje exploatör. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen. För den del av marken som kommunen markanvisar bekostar exploatörerna kostnaden för planarbetet genom ett detaljplaneavtal, dock ska denna kostnad avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid. För den del av marken som Nacka kommun markanvisar tecknas även ett markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören som ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Ältas nya centrum, etapp A och B regleras bland annat marköverföringar, utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, gestaltning av bebyggelsens utformning med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

För det äldreboende som planeras uppföras inom kvarter 8 ska kommunen under kvartal 1 år 2018 markanvisa berörd mark. Kommande exploatör ska uppföra byggnad och äga fastigheten alternativt upplåts fastigheten med tomträtt av kommunen. Kommunen ska sedan vara hyresgäst och driva äldreboendet. För berörd mark inom del av fastigheten Älta 69:2 som planeras fastighetsregleras till den nya avstyckade fastigheten (markområde framgår av figur 36 och tabell 1) krävs en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägaren till Älta 69:2 och fastighetsägaren till det kommande äldreboendet. Överenskommelsen kommer huvudsakligen att reglera marköverföringen, ersättning av markområdet, tillträde och ansökan om och kostnader för behövlig lantmäteriförrättnings.

Detaljplanen ger förutsättningar för att bredda Oxelvägen genom att planlägga allmän plats – gata inom bland annat del av fastigheten Älta 18:2. Fastighetsreglering/inlösen av berört markområde (markområde framgår av figur 36 och tabell 1) hanteras i en lantmäteriförrättnings via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Förrättningen kan föregås av en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering om parterna är överens. Överenskommelsen kommer huvudsakligen att reglera marköverföringen, ersättning av markområdet, arbetsområde och återställning av arbetsområdet, tillträde och ansökan om och kostnader för behövlig lantmäteriförrättnings.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Fastighetsbildning*

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innehåller justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med röd färg i figur 25 och framgår i tabell 1.

De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innehåller justering av fastighetsgränser och ska överföras till olika privatägda fastigheter, dessa markområden är markerade med orange färg i figur 25 och framgår i tabell 1.

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innehåller justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med gul färg i figur 25 och framgår i tabell 1.

Ansvar för att ansöka och bekosta behövliga lantmäteriförrättningsförhandlingar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Wallenstam för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlätas till Wallenstam, likadant i motsatt riktning. För markanvisade markområden kommer detta hanteras i samband med markgenomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet för respektive anbudsområde. För markområden som behöver överlätas från del av fastigheten Älta 18:2 och del av fastigheten Älta 69:2 avser kommunen att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningsförhandlingar enligt kommande överenskommelser med respektive fastighetsägare.



Figur 25. Kartan visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (orange och gul) och ska bytas markägare.

Numrering enligt figur 25	Färg enligt figur 25	Fastigheter som enligt detaljplan blir allmän platsmark	Fastigheter som enligt detaljplan blir kvartersmark	Kommande fastighet (efter fastighetsreglering alternativt avstyckning)	Kommande markägare enligt detaljplan
1	Röd	Del av Älta 18:2		Kommunal fastighet	Nacka kommun
2	Röd	Del av Älta 19:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
3	Röd	Del av Älta 19:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
4	Röd	Del av Älta 19:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun

5	Röd	Del av Älta 24:2		Kommunal fastighet	Nacka kommun
6	Röd	Del av Älta 27:3		Kommunal fastighet	Nacka kommun
7	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 25:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
8	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 25:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
9	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
10	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 25:1	Privatägd
11	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
12	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
13	Orange		Del av Älta 10:1 och Älta 69:1	Ny avstyckad fastighet	Privatägd
14	Orange		Del av Älta 69:1	Ny avstyckad fastighet	Privatägd
15	Orange		Del av Älta 10:1 och Älta 69:1	Ny avstyckad fastighet	Privatägd
16	Gul		Del av Älta 69:2	Ny avstyckad fastighet	Privatägd

Tabell 1: Tabellen visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (orange och gul) och ska byta markägare.

#### Kvartersmark och gemensambetsanläggningar

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av alternativt kommer att föranledas av markanvisning, kvarter 6, 7, och 8, kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1. Varje styckningslott kommer troligen utgöra ett helt kvarter, förutom kvarter 6, där kvarteret troligtvis blir två styckningslotter. För kvarter 1, 2, 3, 4 och 5 kommer Wallenstam troligen att avstycka en styckningslott per kvarter.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning på kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg eller VA-ledning.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom kvartersgator, parkeringsgarage och bostadsgård ska förrättas som gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Förutsättningar för gemensamhetsanläggningarnas omfang och andelstal preciseras i exploateringsavtal respektive markgenomförandeavtal. Explotören ska ansöka och bekosta anläggningsförrättnings.

Slutligt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun vilket sannolikt sker i samma fastighetsbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrättsföreningarna alternativt fastighetsägare, för de kvarter som har en upplåtelseform som hyresrätt, att utgöra delägare.

Hela fastigheten Älta 25:2 (utom planområdet), fastigheterna 25:3 – 25:103 (utom planområdet) och del av fastigheten Älta 25:1 (inom planområdet) belastas idag av gemensamhetsanläggningen Älta Ga:2, som förvaltas av Östra Stensö Samfällighetsförening, med ändamål vatten- och avloppsledningar, varme- och varmvattensdistributionsanläggningar, elledningar, tvättstugor, förråd, kommunikationsytor, lekplatser m.m. Vid genomförandet av kvarter 1 inom fastigheten Älta 25:1 kommer den befintliga undercentralen att kunna ligga kvar i befintligt parkeringslänga. Tillhörande ledningar kommer dock att behöva läggas om inom fastigheten Älta 25:1. I samband med genomförandet av kvarter 1 planeras även att det angränsande området till radhusområdets parkering, söder om kvarter 1 inom planområdet, för ett utökat antal parkeringsplatser. Den bäst anpassade lösningen för att säkerställa rättigheten ska utredas vidare tillsammans med berörda under det fortsatta planarbetet där en överenskommelse kommer att tas fram mellan berörda parter. Överenskommelsen kommer även att hantera vem som ansöker om och bekostar eventuell behövlig lantmäteriförrättnings.

#### *Servitut*

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättnings (officialservitut) eller genom privata avtal (avtalsservitut) som inskrivs i tjänande fastighet.

Mellan fastigheterna Älta 25:2 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-8736B.1) med ändamål väg. Servitutet innebär att för fastigheten Älta 25:2 följer rätt att för utfart från befintlig gästparkering och för nyttotrafiken från norra delen av Älta 25:2 använda befintlig utfart inom Älta 25:1. Med anledning av exploateringen inom

fastigheten Älta 25:1 kommer vägsträckningen för utfart till gäsparkeringen samt vägsträckningen för nyttotrafiken från norra delen av Älta 25:2 att ändras. Det betyder att servitutets lokalisering kommer att ändras. Wallenstam avser att ansöka om och bekosta behövlig lantmäteriförrättningsför omlokalisering av servitutet vilket kommer att hanteras i en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Ansvar för att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningsför att ändra och upphäva nedanstående officialservitut för genomförandet av denna detaljplan hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i kommande markgenomförandeavtal för den mark som kommunen har markanvisat till byggherrar.

Nedanstående officialservitut blir i samband med exploateringen inte längre nödvändiga och kan på initiativ av ägaren till den tjänande alternativt härskande fastigheten upphävas genom en lantmäteriförrättning:

- Officialservituten (FRM-akt 01-NAC-270.1 och 01-NAC-272.1): Mellan fastigheterna Älta 69:1 (förmån) och Älta 10:1 (belastar) med ändamål väg. Båda officialservituten nyttjas inte längre.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.1): Mellan fastigheterna Älta 10:1 (förmån) och Älta 19:1 (belastar) med ändamål gångväg, cykelväg. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan officialservitutet upphävas då gångväg, cykelväg säkras genom allmän plats i detaljplanen.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.2): Mellan fastigheterna Älta 10:1 (förmån) och Älta 19:1 (belastar) med ändamål transformator med väg. Officialservitutet ska upphävas då transformatorstationen inom fastigheten Älta 19:1 kommer att flyttas och placeras norr om Almvägen i samband med exploateringen.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.4): Mellan fastigheterna Älta 27:3 (förmån) och Älta 19:1 (belastar) med ändamål väg. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan officialservitutet upphävas då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.5): Mellan fastigheterna Älta 19:1 och 27:3 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål väg. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan officialservitutet upphävas då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.

Ansvar för att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningsför att ändra och upphäva nedanstående avtalsservitut för genomförandet av denna detaljplan hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i kommande markgenomförandeavtal för den mark som kommunen har markanvisat till byggherrar.

Nedanstående inskrivna avtalsservitut blir i samband med exploateringen inte längre nödvändiga och kan på initiativ av ägaren till den tjänande alternativt härskande fastigheten upphävas genom en lantmäteriförrättnings alternativt kommer de att upphöra automatiskt då inskrivningar som har beviljats före 1 juli 1968 kommer att tas bort från fastighetsregistret (Lag (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret) om de inte anmäls om förnyelse innan år 2018:

- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-58/6381.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Älta 19:1 och 27:3 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Avtalsservitutet berör huvudvattenledningen som går genom Älta centrum. I samband med omläggningen av ledningen, som beskrivs utförligare i avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning, Huvudvattenledning och 5. Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Vatten och Avlopp*, blir servitutet inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-58/6382.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Avtalsservitutet berör huvudvattenledningen som går genom Älta centrum. I samband med omläggningen av ledningen, som beskrivs utförligare i avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning, Huvudvattenledning och 5. Så genomförs planen, Tekniska åtgärder, Vatten och Avlopp*, blir servitutet inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-59/7775.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Älta 69:1 (belastar) med ändamål Ledning. I samband med genomförandet av planområdet kommer berörda ledningar att omläggas. Den nya placeringen kommer att bli inom allmän platsmark vilket innebär att detta avtalsservitut blir inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1410.1): Mellan fastigheterna Älta 10:62 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Vattenledning m.m. Fastigheten Älta 10:62 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1412.1): Mellan fastigheterna Älta 10:62 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Vattenledning m.m. Fastigheten Älta 10:62 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1420.1): Mellan fastigheterna Älta 19:1 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 19:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1422.1): Mellan fastigheterna Älta 20:1 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 20:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1423.1): Mellan fastigheterna Älta 20:1 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 20:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.

- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1499.1): Mellan fastigheterna Älta 18:1 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1500.1): Mellan fastigheterna Älta 18:2 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:2 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1501.1): Mellan fastigheterna Älta 18:1 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1502.1): Mellan fastigheterna Älta 18:2 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:2 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.

Avtalsservitut mellan fastigheterna Älta 14:102 och Älta 19:1 med ändamål parkering omfattning och påverkan i samband med denna detaljplans genomförande beskrivs utförligare i kapitel 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Parkering*.

#### *Ledningsrätt*

En ledningsrätt innebär att för en aktör som äger ett ledningsnät rätt att utnyttja annan fastighet för att anlägga el- och vattenledningar, optiska fibrer samt fjärrvärmeläningar. Ledningsrätt är inte tidsbegränsat och kan endast bildas vid en lantmäteriförrättning.

Till förmån för Nacka kommun och som belastar del av fastigheten Älta 19:1 finns idag en ledningsrätt (FRM-akt 0182K-91/23.3) med ändamål vatten och avlopp. Ledningsrätten innebär rätt att för Nacka kommun upplåta underjordiska ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten inom berörda områden. I samband med genomförandet av planområdet kommer berörda ledningar att omläggas. De nya placeringarna kommer att bli inom allmän platsmark vilket innebär att denna ledningsrätt blir inaktuell och kan upphävas. Ansvar för att ansöka och bekosta behövlig lantmäteriförrättning för att upphäva denna ledningsrätt hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i en överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB.

I samband med omläggning av huvudvattenledningen inom planområdet, läs mer under avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning, Huvudvattenledning* och 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Vatten och avlopp* i denna planbeskrivning, kommer en delsträcka behöva gå inom kvartersmark inom norra delen fastigheten Älta 19:1. Detta säkras i detaljplanen genom ett u-område i plankartan. En ansökan om ledningsrätt till lantmäteriet kommer att göras efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansvar för att ansöka och bekosta behövlig lantmäteriförrättning för att hantera ledningsrätt hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i en överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB.

### *Övriga rättigheter och tillstånd*

Avfallshantering för planområdet är tänkt att hanteras med hjälp av mobila sopsugar för respektive kvarter. Eventuella behövliga rättigheter kommer att utredas i samband med att placering av uppsamlingsplats och hämtplats för varje kvarter har identifierats. Detta kommer att ske under det fortsatta planarbetet.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer arbete i form av förläggning av ny ledning alternativt arbete med befintliga ledningar inom Ältavägens vägområde (Väg 260) att ske. Omfattning och vilka ledningsslag som behöver hanteras ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet. Förläggning av ny ledning eller arbete på en befintlig ledning inom Ältavägens vägområde kräver ett tillstånd från Trafikverket enligt 44 § väglagen (1971:948).

Till följd av höjdskillnad mellan Oxelvägen och fastigheten Älta 18:2 uppstår en slänt inom tomtmark. Vägslänt får anläggas inom det område som är betecknat som prickmark med bestämmelse z i plankartan. Bestämmelsen innebär att området helt eller delvis kan komma att tas i anspråk för att anlägga gatuslänt. Omfattningen av släntanpassningen kan inte anges närmare i detta skede, och inte heller avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av gatan är utförd.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan finns en översiktlig beskrivning för de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

#### *Torg*

Älta Centrums nya torg planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och ska i möjligaste mån anläggas i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Utförandet ska följa konceptet som utarbetats i förstudien och som tagits fram i planarbetet. Slutlig utformning bestäms i detaljprojekteringen.

#### *Trafikanläggningar*

Oxelvägen/Almvägen inom planområdet detaljplanläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gator som enbart nyttjas av enskilda kvarter och som ligger ovan kommande planerade parkeringsgarage kommer att anläggas av fastighetsägaren på kvarters mark. Nya gator och busshållplatser ska i möjligaste mån följa kommunens tekniska handbok samt krav från Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik). Utförande ska följa den förstudie som tagits fram i planarbetet. Slutlig utformning bestäms i detaljprojekteringen.

#### *Parker*

Inom planområdets nordliga del planeras ett parkstråk. Parken kommer att bli på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Parken har ännu inte gestaltats men kommer i möjligaste mån att gestaltas, detaljprojekteras och anläggas enligt kommunens tekniska handbok.

### *Parkerings*

Inom planområdet kommer det befintliga parkeringsgaraget och markparkeringen inom fastigheten Älta 25:1 och den befintliga markparkeringen, parkeringsdäcket och parkeringsgaraget inom fastigheten Älta 19:1 att rivas och ersättas av nya garage inom planområdet. De befintliga parkeringsmöjligheterna inom planområdet kommer att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Under själva genomförandet kommer evakueringsparkeringsområden att behövas. Idag utnyttjar fastighetsägarna till nedanstående fastigheter utanför planområdet befintligt parkeringsgarage, markparkering alternativt parkeringsdäck inom detaljplaneområdet.

#### *Älta 25:3-103 (Östra Stensö Samfällighetsförening)*

Radhusområdet som ligger söder om kvarter 1 och utanför planområdet, består av 101 radhus. Genom enskilda hyresavtal mellan Wallenstam och fastighetsägare/tomträttshavare hyrs idag totalt 44 parkeringsplatser inom Wallenstams fastighet Älta 25:1 i befintligt parkeringsgarage och parkeringstak. Östra Stensö Samfällighetsförenings inriktning är att föreningens parkeringsbehov ska anordnas inom samfällighetsföreningen med tillskott av mark från Wallenstam och kommunen.

#### *Älta 14:104, 24:2 och 25:1 (Wallenstam)*

Wallenstam har idag 556 hyreslägenheter utanför planområdet som delvis använder sig av befintligt parkeringsutrymme inom planområdet. Wallenstam har hyresavtal för cirka 210 parkeringsplatser mot egna bostadshyresgäster inom Wallenstams eget ägda fastigheter Älta 19:1 och 25:1 i befintligt parkeringsgarage och parkeringstak. Inom Wallenstams kommande parkeringsgarage under kvarter 3 kommer parkeringsplatser att anläggas som kan nyttjas av Wallenstams befintliga hyresgäster utom planområdet.

#### *Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen)*

Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen består idag av 259 lägenheter. Genom ett avtalsservitut, som inte är inskrivet i fastighetsregistret, mellan fastigheterna Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen, förmån) och Älta 19:1 (Wallenstam, belastar) regleras rättigheten för ägaren till Älta 14:102 att nyttja 75 parkeringsplatser på parkeringsdäck inom Älta 19:1. BRF Älta Sjöängens framtida behov av parkeringsplatser inom Wallenstams nya garage är 35 parkeringsplatser vilket kommer att regleras genom en överenskommelse. Placering av nya parkeringsplatser inom Wallenstams kommande parkeringsgarage är planerat under kvarter 4.

#### *Älta 18:1 och 18:2 (BRF HSB Stensö)*

Bostadsrättsföreningen HSB Stensö består idag av 320 lägenheter. Genom ett blockhyresavtal mellan BRF HSB Stensö och Wallenstam hyr bostadsrättsföreningen cirka 140 parkeringsplatser av Wallenstam AB i parkeringsgarage inom fastigheten Älta 19:1.

En dialog mellan BRF HSB Stensö och Wallenstam pågår om hur många parkeringsplatser föreningen har behov av i det kommande parkeringsgaraget under kvarter 4 och om föreningen kan anordna parkeringsplatser inom egen mark.

Till detaljplanens granskningsskede kommer ett tydligare och mer detaljerat underlag presenteras där förslag på lösning för respektive berörda fastighetsägare presenteras samt förslag på lösning för evakueringsparkeringar i samband med att detaljplanen genomförs.

För mark som Nacka kommun markanvisar för bostäder, äldreboende, förskola och lokaler för centrumändamål inom planområdet ska exploaterarna anlägga parkeringsgarage på kvartersmark inom respektive tilldelat markområde.

#### *Skydd mot buller*

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller. I de fall bullerriktvärdena inte innehålls krävs bullerskyddande åtgärder i form av tekniska åtgärder och anpassning av planlösningar.

#### *Gårdar*

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna kommer till största del att underbyggas med garage och detaljplanen kommer i nästa skede under planprocessen att reglera ett minsta jorddjup. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

#### *Dagvattenhantering*

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettfjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att gatorna och torget anläggs. Höjdsättning av gator, torg och parkområde tar hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

Parken kommer att anläggas med dagvattenhantering i form utav dike och damm.

Åtgärder för rening och födröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i exploateringsavtal samt mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa åtgärder, så som planterade gårdar och höjdsättning, regleras genom planbestämmelser i plankartan, i nästa skede av planprocessen.

Planområdets släppunkt är i dagsläget till våtmarken vid fotbollsplanens nordöstra hörn. Denna släpppunkt kommer att behållas.

För delavrinningsområde 1, som till stor del är utanför detta planområde men inom planprogrammet, planeras en släpppunkt norr om planområdet till en kommande

dagvattendamm. För att genomföra den föreslagna dagvattendammen har detta stadsbyggnadsprojekt avsatt medel för detta. Gällande detaljplan medger allmän plats med användning park, där dagvattendammen föreslås placeras.

#### *Vatten och avlopp*

Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för VA-nätet inom planområdet och planförslaget ska ge Nacka Vatten och Avfall AB och Nacka kommun möjlighet att bygga ut samt bygga om nätet för att försörja nya byggrätter.

#### *Huvudvattenledning*

En förutsättning för att genomföra exploateringen inom planområdet är att lägga om en huvudvattenledning som går genom Älta centrum och försörjer delar av övriga Nacka och Värmdö. Ledningens nya sträckning blir Flädervägen-Oxelvägen-Almvägen-korsningen Oxelvägen/Ältavägen och läggs i ett material som är mer hållbart.

#### *Uppvärmning/el*

Avsikten är att byggnader som ska ej ska rivas och som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ska ge Nacka Energi möjlighet att bygga ut alternativt bygga om sitt nät för att försörja nya byggrätter. För kvarter 6 och 7 som kommunen har markanvisat är en av förutsättningarna vid genomförandet att minst  $\frac{1}{4}$  av parkeringarna för bil ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Varje laddpunkt ska ha minst 3,7 kW effekt. Kabel ska förläggas så att i princip varje parkeringsplats i framtiden kan försörjas med minst 7,4 kW.

Vattenfall är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och planförslaget ska ge Vattenfall möjlighet att bygga ut alternativt bygga om sitt nät för att försörja nya byggrätter. Ny bostadsbebyggelse kommer att ansluta sig till fjärrvärmennätet.

#### *Avfallshantering*

Under planläggning och genomförandet av denna detaljplan ska rapport *Avfallshantering i Nacka stad* (Nacka kommun, 2016-09-15) vara vägledande vid planering och genomförande för avfallshanteringen.

#### **Ekonomska frågor**

Mellan kommunen och Wallenstam ska ett exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att exploateren upplåter den allmänna platsen för ett marknadsmässigt pris till kommunen samt att servitut och ledningsrädder för allmänna anläggningar ska upplåtas utan ersättning till kommunen. I avtalet regleras även att Wallenstam medfinansierar, genom ett exploateringsbidrag, de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats samt att kvartersmark som ska överlätas från Nacka kommun till Wallenstam överläts genom ett marknadsmässigt pris.

För den del av marken som Nacka kommun markanvisar tecknas markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal. Kommande exploater ska erlägga en handpenning i samband med tecknande av avtalet. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Köpeskillingen erläggs utifrån angivet pris i markanvisningsavtalet, enhet pris/kvm ljs BTA, och uppräknas fram till exploaterens tillträdesdag.

Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

#### *Anslutningsavgifter*

##### *Vatten och avlopp*

Fastigheter som ansluts till Nacka vatten och avfalls vatten- och avloppsnät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Tidigare anslutna fastigheter med erlagd fastighetsavgift kommer att faktureras för tillkommande lägenhets avgifter. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

##### *Uppvärmning*

Fastigheter som ansluts till Vattenfalls fjärrvärmennät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

##### *El*

Fastigheter som ansluts till Nacka Energis elnät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

##### *Planavgift*

Detaljplaneavtal som täcker kostnaderna för planläggningen har tecknats mellan kommunen och Wallenstam. För mark som markanvisats, tecknas ett detaljplaneavtal mellan markanvisade exploater och kommunen. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglovsansökan.

##### *Bygglovavgift*

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

##### *Fastighetsrättsliga avgifter*

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägarna själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa.

## 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda

Runt om hela planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse, fler människor, parkeringsgarage under respektive kvarter samt centrumlokaler under kommande bostadsbebyggelse. Närboende samt lokalhyresgäster till befintligt centrum kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Arbeten med att bygga nya och bygga om gator, ett torg och en park och lägga om befintliga och dra nya ledningar kommer att påverka framkomligheten för gående och alla trafikslag inom och utom planområdet.

Inom fastigheten Älta 19:1 och 27:3 inom planområdet ligger lokalcentrumet Älta centrum. Wallenstam, ägaren till centrumet, kommer i samband med genomförandet av denna detaljplan omlokalisera det befintliga centrumet till kvarter 1 inom planområdet vilket denna detaljplan ger förutsättningar för. Befintliga hyresgäster kommer att påverkas i samband med genomförandet. Wallenstam ska tillse att ha en tät kontakt med lokalhyresgästerna under planering och genomförande av denna detaljplan.

Inom fastigheten Älta 69:1 bedrivs 2 förskoleverksamheter. En förskola är Sjöängen förskola som består av 6 avdelningar och drivs i kommunal regi. Den andra förskolan är Almdungen förskola som består av 5 avdelningar och drivs i privat regi genom Pysslingen. Markområdena där båda förskolorna bedriver sin verksamhet i dagsläget har markanvisats för kvarter 6, 7 och 8. Detta innebär att kommunen planerar nya platser för att förskolorna ska kunna fortsätta bedriva deras respektive förskoleverksamhet. De nya lokaliseringarna är enligt nedanstående bild.



Figur 26. Ny planerad lokalisering av Sjöängen och Almdungen förskola.

För Sjöängens nya lokalisering är en detaljplan inför antagande, *Detaljplan för förskola vid Oxehägen, del av Älta 24:2 och Älta 10:1 (KFKS 2016/533)*, planerad byggstart för den nya förskolan med 8 avdelningar är kvartal 4 år 2017 och den planeras vara klar kvartal 2 år 2019. Almdungens förskola kan behöva bedriva sin verksamhet i tillfälliga förskolepaviljonger innan en ny detaljplan har tagits fram för permanenta lokaler. Stadsbyggnadsprojektet kommer att ha en fortsatt dialog med verksamheterna under planprocessen och genomförandet av denna detaljplan.

Fastigheterna Älta 25:3-103 (Östra Stensö Samfällighetsförening), Älta 14:104, 24:2 och 25:1 (Wallenstam), Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen) och Älta 18:1 och 18:2 (BRF HSB Stensö) ligger utanför planområdet men använder sig av befintliga parkeringsgarage, parkeringsdäck alternativt markparkering inom planområdet. De befintliga parkeringsmöjligheterna inom planområdet kommer att påverkas under genomförandet av detaljplanen då evakueringsparkeringar kommer att behövas anordnas samt även när detaljplanen är genomförd. Läs mer under kapitel 2. *Förutsättningar-Området idag-Parkering* och kapitel 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Parkering*.

Fastigheterna Älta 25:3-103 påverkas av att den norra infarten till deras befintliga radhusparkering och radhusområdet omlokaliseras. Ny vägsträckning från Ältavägen blir söder om kvarter 1. De påverkas även av att ledningar tillhörande den undercentral som ligger inom fastigheten Älta 25:1 kommer att behöva läggas om.

Fastigheterna Älta 18:2, 19:1 (Wallenstam) och 24:2 påverkas av inlösen av allmän platsmark - Gata i samband med att Oxelvägen/Almvägen breddas. Inlösen av allmän platsmark hanteras i en lantmäteriförrättnings via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Förrätningen kan föregås av en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering om parterna är överens.

Fastigheten Älta 69:2 (Brg Salen 1) påverkas av detaljplanen då mindre markområden inom fastigheten planeras föras över till kommande äldreboende. Fastighetsreglering av kvartersmark hanteras i en lantmäteriförrättnings via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Förrätningen behöver föregås av en undertecknad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägaren till äldreboendet och fastighetsägaren till Älta 69:2.

Fastigheten Älta 69:3 (Nacka församling) påverkas av detaljplanen då de använder en vändplats inom fastigheten Älta 69:1 som ska rivas i samband med att kvarter 6 och 7 uppförs. Vändplatsen inom fastigheten Älta 69:1 används bland annat för att leveranser och sopbil till kyrkans verksamhet ska kunna vända. Fastigheten Älta 69:3 saknar dock rättigheten att nyttja denna vändplats inom fastigheten Älta 69:1 som kommer att tas bort. Nacka kommun har tagit fram ett förslag till en ny placering av en vändplats inom fastigheten Älta 69:3, se *Förstudie (allmänna anläggningar) (Sweco) - Tillfälliga korsningsanslutningar PM*. Fastighetsägaren till Älta 69:3 kommer att själva behöva anlägga och bekosta denna nya vändplan.

Inom fastigheten Älta 14:97 (Hemsö Baggen AB) utom planområdet ligger Stavsborgsskolan. Mellan Stavsborgsskolan och centrumområdet kommer en tillgänglig trafikseparerad gång- och cykelväg skapas för att förstärka kopplingen mellan dessa två målpunkter.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

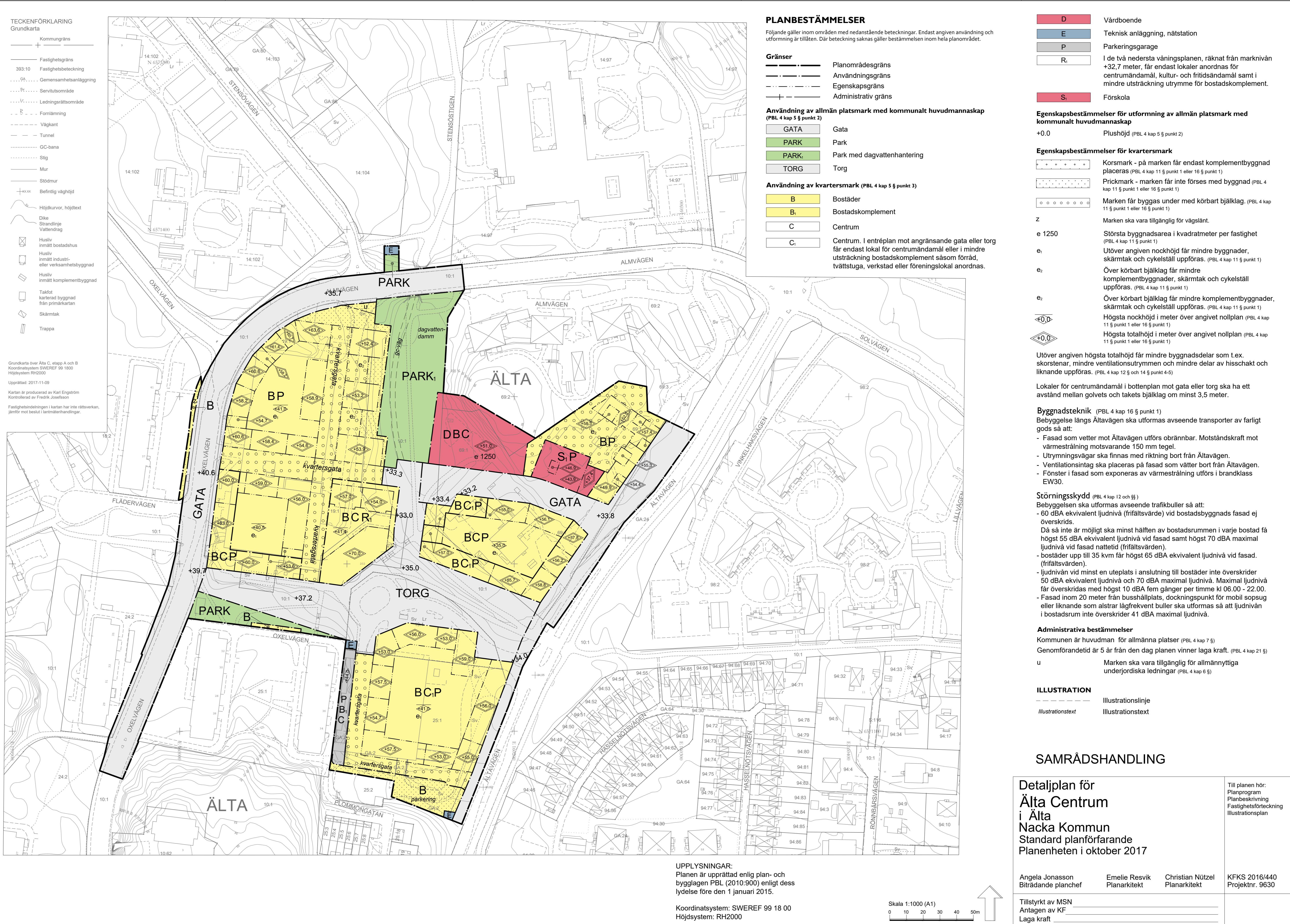
Helena Fältén	projektchef	exploateringsenheten
Martin Håkansson	projektledare	exploateringsenheten
Emelie Resvik	planarkitekt	planenheten
Christian Nützel	planarkitekt	planenheten
Gustaf Davidsson	exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Marie Svensson	projektledare	enheten för bygg och anläggning
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Kristin Kensby	lantmätare	lantmäterienheten
Kerstin Starborg	bygglovshandläggare	bygglovsenheten

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik  
Planarkitekt

Christian Nützel  
Planarkitekt



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Delplan I, Älta C, etapp A och B , stadsbyggnadsprojekt för utbyggnad av lokalgata vid förskola Oxelvägen, Älta**

*Utbyggnadspromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar utbyggnadspromemoria för Delplan 1, Älta C, etapp A och B och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Projektdelområdet ligger i centrala Älta längs med Oxelvägen. En detaljplan har tagits fram och vunnit laga kraft som möjliggör bebyggelse av en ny förskola med åtta avdelningar och, inom allmän platsmark, en ny angöringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angöring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

Den befintliga förskolan Sjöängen behöver omlokaliseras då befintlig placering är i Älta centrum inom markområde som, inom detta stadsbyggnadsprojekt, har markanvisats för bostäder. Som ett led i genomförandet av detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen och för att kommunen ska genomföra markanvisningarna i Älta centrum behöver angöringsgatan byggas ut.

### **Ärendet**

Stadsbyggnadsprojekt nr 9630, Delplan 1, Älta C, etapp A och B har som övergripande syfte att förverkliga en del av Nacka kommunens översiktsplan genom att tillämpa strategin ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka.



Ett av målen med stadsbyggnadsprojektet:

- **Ersätta befintliga förskolelokaler med ny förskola i botten på flerbostadshus norr om centrumkvarteret intill den nya parken samt bygga förskola i fristående byggnad intill Oxelvägen sydväst om centrum.**

Den befintliga förskolan Sjöängen behöver omlokaliseras då befintlig placering är i Älta centrum inom markområde som, inom detta stadsbyggnadsprojekt, har markanvisats för bostäder.

Projektdelområdet ligger i centrala Älta längs med Oxelvägen. Området omfattar delar av den kommunala fastigheten Älta 10:1 samt del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta. Genom fastighetsreglering och avstyckning kommer markägandet gå över till kommunen. En detaljplan har tagits fram och vunnit laga kraft som möjliggör bebyggelse av en ny förskola med åtta avdelningar och, inom allmän platsmark, en ny angöringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angöring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

Som ett led i genomförandet av detaljplanen för att möjliggöra förskolan vid Oxelvägen och för att kommunen ska genomföra markanvisningarna i Älta centrum behöver angöringsgatan byggas ut.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs närmare i bilagd utbyggnads-promemoria som tillstyrktes av natur- och trafiknämnden den 19 december 2017.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunfullmäktige har beviljat investeringsmedel för nybyggnation av förskolan vid Oxelvägen (§ 187 KFKS 2016/118) och genom beviljat huvudprojekt ”*Förskolor ospecifikerat*”. Förskolan beräknas kosta 75 miljoner kronor. Flytten av Sjöängens förskola motiveras av att markanvisningar har genomförts i Älta centrum. Stadsbyggnadsprojektet bekostar den nya förskolan vid Oxelvägen till 75 procent. Intäkterna från markanvisningarna uppgår till cirka 220 miljoner kronor och stadsbyggnadsprojektet beräknas i sin helhet ge ett positivt resultat till kommunen.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar förväntas ske inom beslutad budget för stadsbyggnadsprojektet. Entreprenaden beräknas kosta cirka 7,5 miljoner kronor och summa för utbyggnaden, inklusive projektering, beräknas bli cirka 8,6 miljoner kronor, med reservation att arbetet ej är påbörjat. Den årliga driftskostnaden för lokalgatan inklusive vändplan förväntas bli 36 100 kronor och för VA-anläggningar 10 000 kronor. Inga driftskostnader tillkommer för gångvägen eftersom det rör sig om ombyggnation av befintlig anläggning.



## Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av tillhörande allmänna anläggningar till förskolan möjliggör genomförandet av en ny och modern förskola som förskolebarn kommer att kunna nyttja. Platsen för förskolan bedöms ha goda förutsättningar då den placeras nära park, natur, centrum och kollektivtrafik.

## Bilagor

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Ärendeöversikt

Bilaga 3 – Detaljplanekarta KFKS 2016/533

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

Martin Håkansson  
Projektledare

**PM**  
Martin Håkansson

KFKS 2015/689-251  
NTN 2017/528  
Projekt 9630

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för lokalgata vid förskola Oxelvägen**

*stadsbyggnadsprojekt nr 9630 Delplan 1, Älta C, etapp A och B*

### **Innehåll**

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9630 Delplan 1, Älta C, etapp A och B  
– Endast lokalgatan vid förskola Oxelvägen.....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

Innehåll .....	1
Sammanfattning av projektet.....	2
Historik .....	2
Status på projektet.....	3
Delprojekt Genomförande .....	3
Delprojekt rättsligt genomförande .....	5
Ekonomi .....	5
Förslag till beslut.....	6



## Sammanfattning av projektet

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att förverkliga en del av Nacka kommuns översiktsplan genom att tillämpa strategin ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka.

Ett av målen med stadsbyggnadsprojektet:

- **Ersätta befintliga förskolelokaler med ny förskola i botten på flerbostadshus norr om centrumkvarteret intill den nya parken samt förskola i fristående byggnad intill Oxelvägen sydväst om centrum.**

Den befintliga förskolan Sjöängen behöver omlokaliseras då befintlig placering är i Älta centrum inom markområde som, inom detta stadsbyggnadsprojekt, har markanvisats för bostäder.

Projektdelområdet ligger i centrala Älta längs med Oxelvägen. Området omfattar delar av den kommunala fastigheten Älta 10:1 samt del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta. Genom fastighetsreglering och avstyckning kommer markägandet gå över till kommunen. En detaljplan har tagits fram som möjliggör bebyggelse av en ny förskola med åtta avdelningar och, inom allmän platsmark, en ny angöringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angöring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

Som ett led i genomförandet av detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen och för att kommunen ska genomföra markanvisningarna i Älta centrum behöver angöringsgatan byggas ut.

## Historik

Kommunstyrelsen antog den 28 september *detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*.

Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Programmet föreslår en ny förskola på del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta.

Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB. I ramavtalet fastställs att Wallenstam ska överläta marken avsedd för den nya förskolan vid Oxelvägen till kommunen för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskola vid Oxelvägen antogs i kommunfullmäktige den 16 oktober år 2017 och vann laga kraft den 16 november år 2017. I samband med antagandet av detaljplanen beslutade kommunfullmäktige om att ingå ett köpeavtal för köp av den kvartersmark som är utlagd som Skola, förskola i detaljplanen samt en överenskommelse

om fastighetsreglering för den mark som är utlagd som allmän platsmark, Gata i detaljplanen mellan Nacka kommun och Wallenstam Fastighets AB Älta.

## Status på projektet

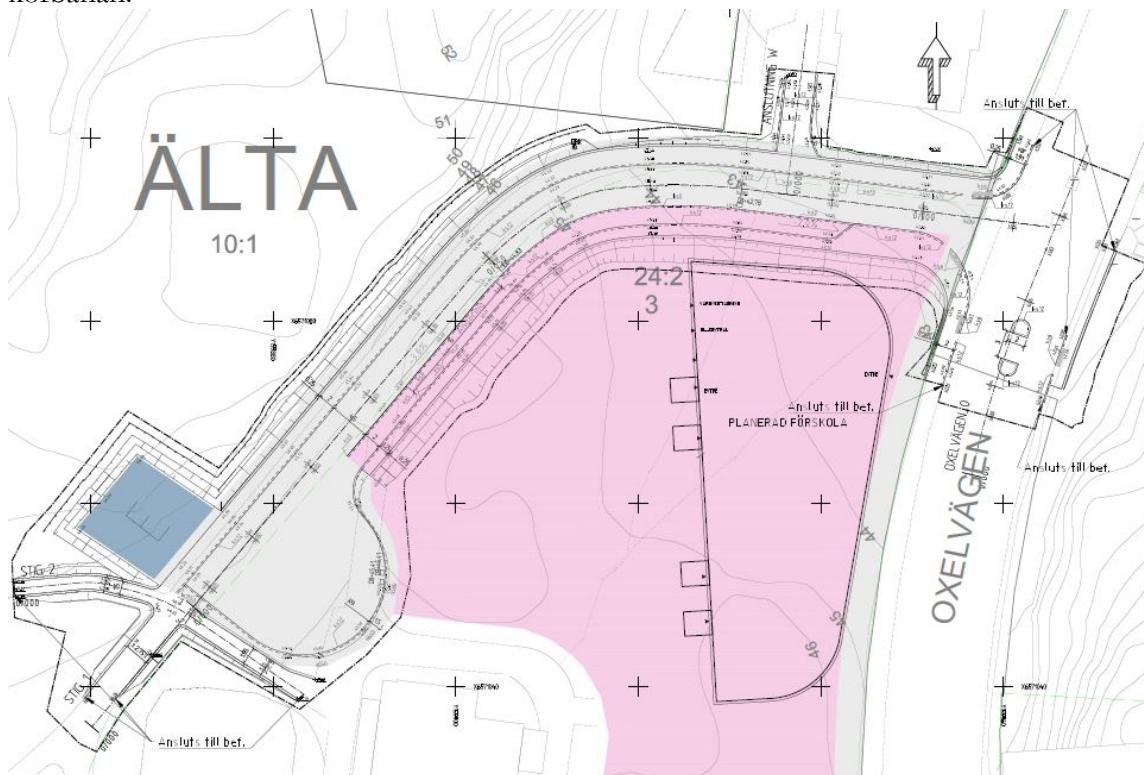
Den allmänna anläggningen som ska utföras är en angöringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angöring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

### Delprojekt Genomförande

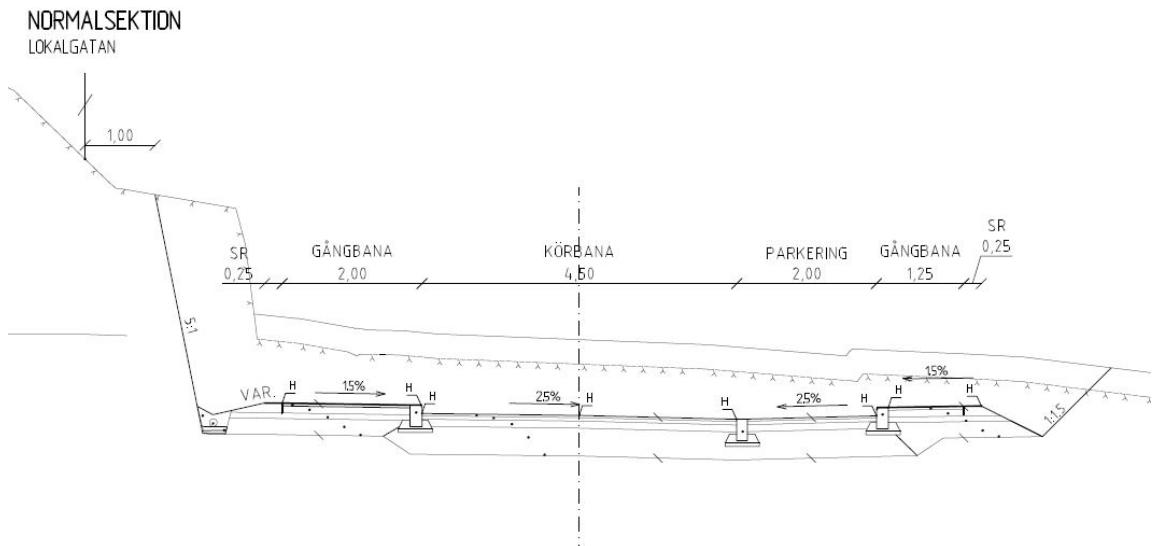
#### Projektering

Projekteringen för lokalgatan är genomförd och förfrågningsunderlag har tagits fram.

Projekteringen omfattar nybyggnation av cirka 1 200 kvadratmeter lokalgata inklusive vändplan, gångbana, förberedande arbete för placering av transformatorstation, lastzon för förskoleverksamheten (inom kvartersmark), 9 parkeringsplatser för förskoleverksamheten (inom kvartersmark) och 8 stycken belysningsarmaturer. Lokalgatan planeras utformas enligt nedanstående översikttsbild (se figur 1) och normalsektion (se figur 2). På den nya lokalgatan hänvisas cyklister till blandtrafik och gående till den nya gångbanan väster om körbanan.



Figur 1: Mått- och höjdssättningsplan för lokalgatan.



Figur 2: Normalsektion för lokalgatan.

Vid lokalgatans vändplats placeras en transformatorstation som bland annat behövs för att kunna bedriva den nya förskoleverksamheten. Denna projektering tar hänsyn till att transformatorstationen kan placeras inom korrekt område och att anslutning med ledningar sker till stationen. I lokalgatan projekterar kommunen för nedläggning av allmänna VA- och dagvattenledningar ända fram till vändplanen. Detta utförs som en förberedande åtgärd inför ett kommande stadsbyggnadsprojekt som benämns Etapp D i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum och dimensioneringen av ledningarna är avsedda för att kunna klara av den kommande exploateringen.

I samband med den planerade framtida utbyggnationen av Etapp D kan den nya lokalgatan förlängas och anpassas. Möjlighet finns då att genom en planändring införliva vändplanen i förskolans fastighet och ställa om gatan från en återvändsgata till en angöringsgata även för kommande bostäder sydväst om planområdet, enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

### Utbyggnad av allmänna anläggningar

Syftet med utbyggnaden är att:

- Möjliggöra en ny angöringsgata för den kommande förskoleverksamheten,
- Anlägga el- och VA-anslutningspunkt för den kommande förskoleverksamheten,
- Anlägga VA-ledningar fram till vändplanen för den kommande etappen, etapp D inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

Under förutsättning att en acceptabel kostnadsberäkning presenteras så planeras utförandet av lokalgatan att ske inom det strategiska partneringavtal som kommunen har idag med NCC för att bygga förskolan vid Oxelvägen alternativt sker en vanlig upphandling.

Anledningen till att använda sig av det strategiska partneringavtalet med NCC är att då behöver endast en entreprenör utföra både lokalgatan inom allmän platsmark och förskolan



inom kvartersmark. Genom denna lösning behöver inte två entreprenörer ha överlappande arbetsområden, samordning av byggetapper sker inom en entreprenad samt etableringsytor kan samordnas helt och hållt.

Avropet av utbyggnaden sker när utbyggnadspromemorian är tillstyrkt av natur- och trafiknämnden och godkänd av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Utbyggnaden av lokalgatan kan påbörjas kvartal 1 år 2018 och beräknas vara helt klart i samband med att förskolan är utbyggd, vilket i dagsläget skulle bli kvartal 2 år 2019.

### **Delprojekt rättsligt genomförande**

Underlag till en lantmäteriförrättning för bildandet av den nya fastigheten som i dagsläget utgör del av fastigheten Älta 24:2 samt marköverföring för allmän platsmark från del av fastigheten Älta 24:2 till kommunens fastighet Älta 10:1 är inlämnade till lantmäteriet i Nacka kommun och kommer att hanteras i en lantmäteriförrättning.

### **Ekonomi**

Kommunfullmäktige har beviljat investeringsmedel för nybyggnation av förskolan vid Oxelvägen (§ 187 KFKS 2016/118) och genom beviljat huvudprojekt ”Förskolor ospecifierat”. Förskolan beräknas kosta 75 miljoner kronor och bestå av 8 avdelningar. Flytten av Sjöängens förskola motiveras av att markanvisningar har genomförts i Älta centrum. Stadsbyggnadsprojektet bekostar den nya förskolan vid Oxelvägen till 75 procent. Intäkterna från markanvisningarna uppgår till cirka 220 miljoner kronor och stadsbyggnadsprojektet beräknas i sin helhet ge ett positivt resultat till kommunen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningar som fordras. Utbyggnaden av lokalgatan inklusive vändplanen och VA-anläggningar, medför kostnader för kommunen på totalt cirka 8,6 miljoner kronor inklusive projekteringskostnader och intern tid. Entreprenaden beräknas kosta cirka 7,5 miljoner kronor, med reservation för att arbetet ännu inte är utförts. Kostnaderna för entreprenaden bedöms rymmas inom tidigare beslutad budget inom stadsbyggnadsprojektet.

I tabellen nedan redovisas en övergripande projektalkalkyl som överensstämmer med senast beslutade budget (T2 år 2017) för stadsbyggnadsprojekten.

Övergripande projektalkalkyl (endast nedlagt arbete med förskola Oxelvägen)		
Aktivitet	Utgifter (tkr)	Intäkter (tkr)
Planläggning	795	
Rättsligt genomförande inkl. markförsäljning	6 371	
Utbyggnad inkl. projektering	8 602	
VA-taxa		946
<b>Totalt</b>	<b>15 768</b>	<b>946</b>
<b>Netto</b>	<b>14 822</b>	
Varav VA	448	946



Utbyggnaden medför följande årliga driftskostnader:

Årlig driftskostnad	
Anläggningsdel	Kronor
Lokalgatan inklusive vändplan	36 100
VA-anläggningar, brunnar och ledningar	10 000

Inga driftskostnader tillkommer för gångvägen inom lokalgatan eftersom det i dagsläget finns en gångväg där idag.

### Förslag till beslut

- Natur och trafiknämnden beslutar att tillstyrka detta förslag till utbyggnads-PM,
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 41.

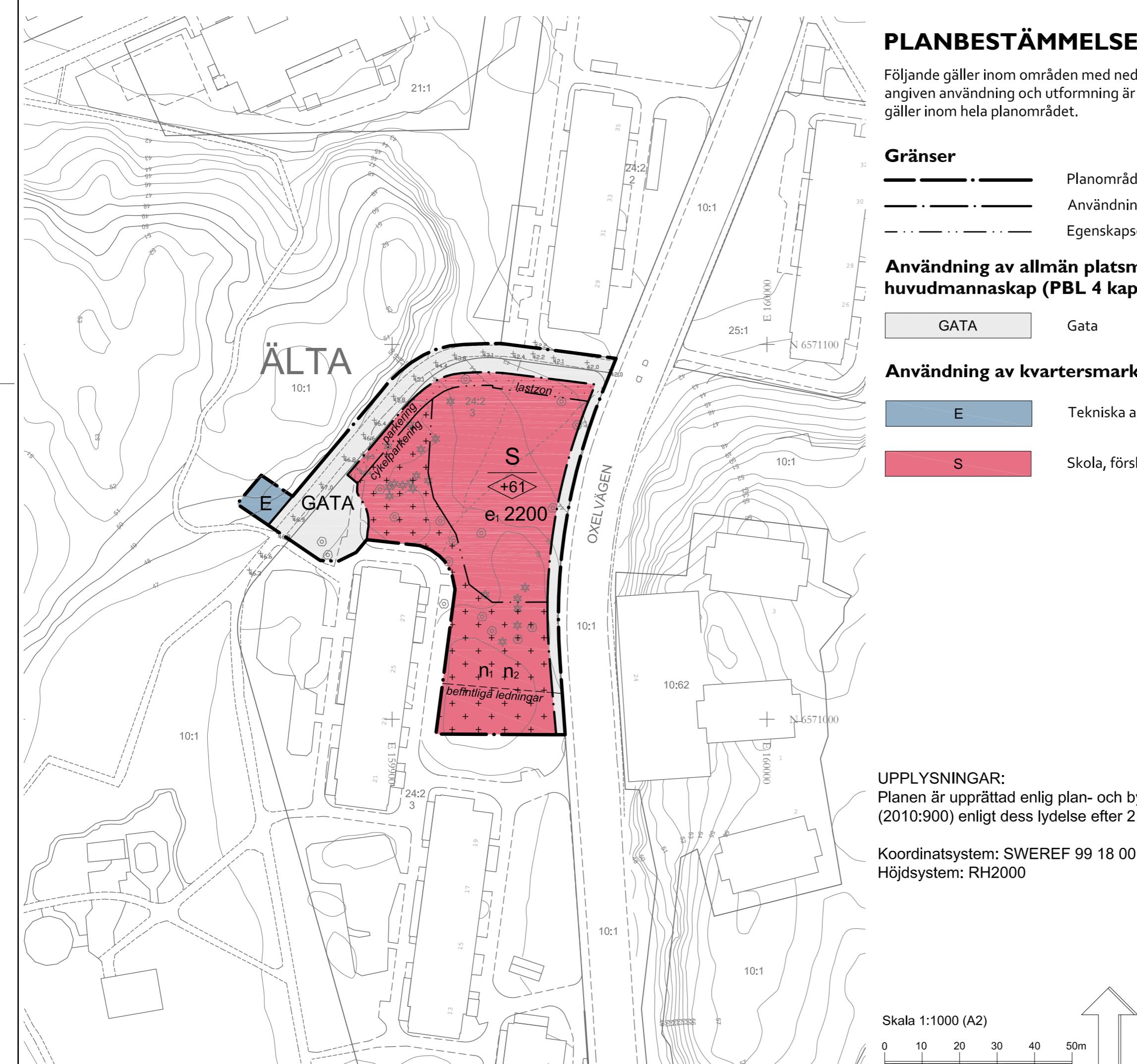


KFKS 2015/689-251  
Projekt 9630

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9630, Delplan I, Älta C, etapp A och B – Endast lokalgatan vid förskola Oxelvägen

Projektledare: Martin Håkansson

Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓ Beslut att starta detaljplanarbete	2015-12-02	Delegationsbeslut	Planchef/exploateringschef
✓ Detaljplan, samråd	2016 nov		
✓ Yttrande samråd detaljplan	2016-11-22	KSSU	§ 205
✓ Detaljplan, granskning	2017 mars-april		
✓ Detaljplan, antagande	2017-10-16	KF	§ 276
✓ Detaljplan, laga kraft	2017-11-16		
✓ Köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering	2017-10-16	KF	§ 275
Utbryggnads-PM			
Tilldelning av entreprenad			
Slutbesiktning allmänna anläggningar			
Driftöverlämning			
Slutredovisning			

**TECKENFÖRKLARING**

Grundkarta	
Kommungräns	+
Fastighetsgräns	—
393:10 Fastighetsbeteckning	—
GA Gemensamhetsanläggning	....
SV Servitutområde	....
Lt Ledningsrättsområde	....
Vägkant	—
GC-bana	—
Stig	—
Plank, staket	—
Mur	—
Stödmur	—
Häck	—
Höjdkurvor, höjdtext	—

Grundkarta: Förskola Oxelvägen, Älta Centrum  
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800  
Kartan är producerad av Fredrik Josefsson  
Kontrollerad av Karl Engström

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränser**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**

**GATA** Gata

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| <b>E</b> | Tekniska anläggningar |
| <b>S</b> | Skola, förskola       |

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

e. 0000

Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)  
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

+0,0

Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 150 kvadratmeter. Högsta tillåten nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

n<sub>1</sub>

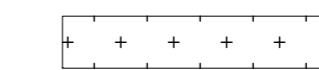
Ädellövträd och tallar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n<sub>2</sub>

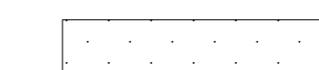
Minst 50 % av egenskapsytan ska vara genomsläplig och får inte hårdgöras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Skola och förskola ska utformas så att:

- Ijudnivån på lekytor inte överstiger 50 dBA dynsekviwalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekviwalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00.
- trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samlings och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl 06.00-18.00. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)



Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, bullerskyddsskärm, plank, murar och dylik. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)



Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**Administrativa bestämmelser**

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandet är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Inom område betecknat med n<sub>1</sub> krävs marklov för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonen på ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov får ges om det finns särskilda skäl, till exempel risk för liv och egendom. (PBL 4 kap 15 §)

**Illustration**

parkering

Illustrationstext

---

Illustrationslinje

**ANTAGANDEHANDLING****Detaljplan för  
förskola vid Oxelvägen  
del av Älta 24:2 och Älta 10:1  
i Älta, Nacka kommun**

Standardförfarande  
Planenheten  
Upprättad februari 2017, justerad maj 2017

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN

Antagen av KF

Laga kraft

Till planen hör:  
Planprogram  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

KFKS 2016/533  
Projektnr. 9630



2017-12-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2011/293-251

Stadsbyggnadsprojekt 9535  
Erstavik 25:38, Morningside  
Marina

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik**

*Informationsärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Förhandlingen om exploateringsavtal med exploater Duvnäs Fastighets AB pågår ännu avseende Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38. Exploateringsenheten Nacka har för avsikt att lägga fram ett förslag på exploateringsavtal till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018. Exploateringsavtalet hänger ihop med förslag till detaljplan, som miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 6 december 2018.

Planförslaget gör det möjligt att bygga fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar och en suterrängvåning. I bottenvåningarna ska det kunna finnas verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar en allmän strandpromenad mot Duvnäsviken och en upprustning av Saltsjöbadsvägen från strandpromenaden in i viken till marinan. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen.

### **Ärendet**

Förhandlingen om exploateringsavtalet pågår med exploater Duvnäs Fastighets AB ("Duvnäs"). Exploateringsenheten Nacka planerar att lägga fram ett förslag till exploateringsavtal för fastigheten Erstavik 25:38, Morningside Marina till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018, under förutsättning att ett förslag på överenskommelse nåtts innan dess.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 6 december 2017 förslaget till detaljplan för området.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsvikens södra sida, cirka 800



meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvånningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

En allmän strandpromenad mot Duvnäsviken föreslås. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen hela sträckningen från strandpromenaden längst in i viken till marinan. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäsviken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Ärendet innehåller ekonomiska konsekvenser för kommunen som kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

## **Konsekvenser för barn**

Konsekvenser för barn kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

Ulf Crichton

Exploateringschef Nacka

Martin Håkansson

Projektledare

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Morningside marina Erstavik 25:38 m.fl. fastigheter i Fisksätra-Saltsjöbaden**

*Informationsärende inför antagande*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäsvikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med V

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spärnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december och planeras att tillstyrkas av kommunstyrelsen den 19 februari 2018 inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 5 mars 2018. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spärnära bullerskärm tas ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende. Ärendet avseende exploateringsavtalet planeras tas upp för behandling i kommunstyrelsen den 19 februari 2018.



## Ärendet

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina. Merparten av fastigheterna inom området är privatägda men även viss kommunal mark berörs.

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsvikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheterna används idag dels som båtmarina dels av företag som är kopplade till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Detaljplaneförslaget syftar till att:

- göra det möjligt att skapa nya bostäder på platsen
- skapa en kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp för de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsviken

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 2 maj 2011, § 88.

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiksplanen

Som ett resultat av inkomna yttranden under antagande information har följande mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts:

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare



- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spärnära bullerskärmen är en nu en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsutförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskutredningar har förtydligat risken för fallande objekt från Saltsjöbanan.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december och planeras att tillstyrkas av kommunstyrelsen den 19 februari 2018 inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 5 mars 2018. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spärnära bullerskärm tas ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende. Ärendet avseende exploateringsavtalet planeras tas upp för behandling i kommunstyrelsen den 19 februari 2018.

## Konsekvenser för barn

Det finns begränsad möjlighet att anordna lekytor inom området, i övrigt har planförslaget inga direkta konsekvenser för barn.

## Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

## Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande  
Laga kraft

1:a kvartalet 2018  
1:a kvartalet 2018



Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

#### Planenheten

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén  
Planarkitekt



## Översikt Detaljplan för Morningside Marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	110502	KS	
✓ Detaljplan, samråd	141210	MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	150218	KSSU	
✓ Detaljplan, granskning	170517	MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan	171206	MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	





6 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 270

KFKS 2010/502-214

## **Detaljplan för Morningside marina Erstavik 25:38 m.fl. fastigheter i Fisksätra-Saltsjöbaden**

### **Beslut**

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

### **Ärendet**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäsvikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA.

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spärnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningarna som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

### **Handlingar i ärendet**

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-11-22

Bilagor:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
-------------------------	----------------------	--------------------

## **Yrkanden**

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Johan Krogh (C), Johan Hiller (M), Filip Wiljander (M), Christer Lydig (M) och Helena Westerling (S), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Martin Sääf (L), Ronald Eriksson (V) och Christina Ståldal (NL), att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

## **Beslutsgång**

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med förslag till beslut.

Votering begärdes och verkställdes.

För beslut i enlighet med förslag till beslut röstade Cathrin Bergenstråhle (M), Jan-Eric Jansson (KD), Helena Westerling (S), Johan Hiller (M), Magnus Sjöqvist (M), Christer Lydig (M), Filip Wiljander (M) och Johan Krogh (C).

För avslag på förslag till beslut röstade Martin Sääf (L), Sidney Holm (MP), Ronald Eriksson (V) och Christina Ståldal (NL).

Thomas Josefsson (S) avstod från att rösta.

Med 8 röster mot 4 beslutade nämnden i enlighet med förslag till beslut.

Angela Jonasson anmälde att hon ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.

## **Reservationer**

Martin Sääf (L) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

"Platsen för dessa fem flerbostadshus med totalt 40 lägenheter är ur alla synpunkter totalt olämplig. Bostäderna kommer att ligga inklämda mellan kajer, väg och järnväg. Utomiljön blir farlig åt alla håll och allt annat än barnvänlig. Gårdsutrymmen för utelek blir ytterst små och cykelvägen till skolan farlig.

Utrymme att bredda Saltsjöbadsvägen finns inte. Cyklar får färdas på körbanan, trots att tung trafik förekommer och Saltsjöbanans ersättningsbussar i långa perioder trafikerar vägen. Avståndet till närmaste kollektivtrafik - Saltsjö-Duvnäs station - är 800 meter, vilket

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



6 december 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

är dubbelt så långt som rekommenderat vid ny bebyggelse. Avståndet till Ektorps centrumsbutiker är drygt 2 km.

Dessutom behöver stora ansträngningar göras för att klara åtminstone de bullergränser, som brukar gälla för mer tätbebyggda områden. Inte minst är närheten till Saltsjöbanan ett problem. Liberalerna har från början ifrågasatt möjligheterna att bygga bra bostäder på platsen och slutresultatet bekräftar att så inte är fallet. Det är därför vi reserverar oss mot beslutet”

Roland Eriksson (V) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrslutning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen oduglig som bostadsområde. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder.”

### **Protokollsanteckningar**

Christina Ståldal (NL) lämnade följande anteckning till protokollet för nackalists grupp:

”Vissa ärenden och byggplaner ska man inte ha barnperspektivet till, enligt en moderat ledamot i MSN. Det kanske tydligt skulle markeras i denna plan för detta projekt har mycket riktigt inget positivt barnperspektiv, ett av många brister. Mot bakgrund av alla negativa konsekvenser med projektet kan man undra över vad det är som gör att en majoritet av både opposition och majoritet går på tvärs mot dessa. Slutsatsen kan vara en kombination av prestige, lyhördhet till markägare/byggherre men inte till övriga ansvariga myndigheter, engagerade Duvnäsbor och sunt förnuft. Snart är det val och domen kommer att falla röstmässigt hårt över de som lätt detta onödiga byggprojekt bli verklighet. Det innebär risker vad gäller osäker husgrund och sättningar, buller, minimala uteplatser och lekplats och barnsäkerhet, för att nämna några faktorer. Nackalistan har hela tiden varit emot projektet trots de ändringar som är gjorda och reserverar oss mot beslutet. Vi gläder oss åt att Liberaler, Miljöpartiet och Vänsterpartiet har samma inställning som Nackalistan i denna fråga.”

Thomas Josefsson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Jag har under hela handläggningstiden för detta projekt hävdat att detaljplanens utformning leder till ökade olycksrisker för cyklister på Saltsjöbadsvägen. Utifrån min erfarenhet av cykling längs Saltsjöbadsvägen, uppstår den största faran för cyklister vid omkörningar, då behovet av vingelutrymme ofta inte respekteras. Denna typ av fara ökar nu, eftersom den planerade gångbanan från Morningside till Strandpromenaden innehåller en smalare körbana plus en trottoarkant på denna sträcka. Även de planerade ”timglasen” kan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

leda till ogenomtänkta omkörningar. Jag delar således inte planbeskrivningens bedömning att det blir ”betydligt bättre trafiksäkerhet än idag”.

Tyvärr har jag inte fått gehör för en detaljplan som medger att kommunen kan bygga en regelrätt gång- och cykelbana som skulle reducera olycksriskerna istället för att öka dem. Extra beklagligt finner jag att nämnden inte ens har tagit fasta på förslaget från den socialdemokratiska gruppen att utvidga området för ”Huvudgata”, så att det åtminstone hade blivit möjligt att i ett senare skede – ha en regelrätt gång-cykelbana på åtminstone en tredjedel av den aktuella sträckan, (se protokollsanteckning från nämndens möte 6 juni 2017).

I min vision för framtida cykelväg från Saltsjöbaden/Fisksätra ingår bl.a. att kommunen bygger en cykelväg som förbinder Kranglans väg med Stubbsundsvägen. Då slipper man cykla på den smala och farliga delen av Saltsjöbadsvägen mellan Saltsjö Duvnäs station och Storängen. Men då är det angeläget att trafiksäkerheten för sträckan förbi Morningside är så stor som möjligt.”

Jan-Eric Jansson (KD) lämnade följande anteckning till protokollet med instämmande av Johan Krogh (C), Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Joakim Franklin (KD), Helena Westerling (S) och Henrik Unosson (S):

”Avgörande för vårt ställningstagande är att detaljplanens antagande förutsätter ett antal krav som ska uppfyllas för att fastigheten ska få bebyggas. Vi markerar följande förutsättningar:

- Den spärnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska få genomföras
- Att bullerskärmen är reglerad i avtal.
- Att området för upphävande av strandskydd minskas enligt länsstyrelsens yttrande.
- Att det på plankartan finns information hur grundläggningen ska ske med hänsyn till svåra markförhållanden
- Att resonemanget kring risk har utvecklats utifrån länsstyrelsens förfrågan
- Att plankartan visar att nivån för stomljud och vibrationer uppfylls.
- Att det genom införandet av bruttoarea säkerställts att antal våningar blir som föreslagits.”

Sidney Holm (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

”I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4–5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister.

Vi har svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



6 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt för kommunen om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploateren inte lever upp till sina åtaganden.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
-------------------------	----------------------	--------------------

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäsvikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA.

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spärnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

### **Ärendet**

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina. Merparten av fastigheterna inom området är privatägda men även viss kommunal mark berörs.

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsvikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.



Fastigheterna används idag dels som båtmarina dels av företag som är kopplade till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Detaljplaneförslaget syftar till att:

- göra det möjligt att skapa nya bostäder på platsen
- skapa en kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp för de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsviken

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 2 maj 2011, § 88.

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiktsplanen

Som ett resultat av inkomna yttranden under antagande information har följande mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts:

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare
- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spärnära bullerskärmen är en nu en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsutförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskutredningar har förtydligat risken för fallande objekt från Saltsjöbanan.



## Konsekvenser för barn

Det finns begränsad möjlighet att anordna lekytor inom området, i övrigt har planförslaget inga direkta konsekvenser för barn.

## Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

## Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Planenheten

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén  
Planarkitekt



## Översikt Detaljplan för Morningside Marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM stadsbyggnadsprojekt	110502	KS	
✓ Detaljplan, samråd	141210	MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, samråd	150218	KSSU	
✓ Detaljplan, granskning	170517	MSN	
✓ Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan	171206	MSN	
✓ Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓ Utbyggnads-PM		KSSU	
✓ Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓ Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓ Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓ Projektavslut		KS	







GRANSKNINGSUTLÄTANDE  
2017-11-22  
Dnr KFKS 2010/502-214  
Projekt 9335

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÄTANDE

### **Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m.fl., Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsvikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplat till det marina livet samt den befintliga restaurangen. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:38 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15.

Under granskningssperioden kom 19 yttranden in. De huvudsakliga synpunkterna gällde

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiktsplanen



Som ett resultat av inkomna yttranden under granskningstiden har mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts.

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare
- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spärnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar bostäder mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskutredningar har förtydligat risker från Saltsjöbanan.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen antog start-PM den 2 maj 2011, §88.

Då uppdraget inte var förenligt med den dåvarande översiksplanen från 2002 beslutades att arbetet skulle inledas med ett planprogram. Kommunstyrelsen antog programmet den 11 februari 2013, § 45.

Därefter har ett planförslag upprättats och miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 10 december 2014, § 335, att skicka ut förslaget på samråd. Samrådet, som varade i fyra veckor, pågick mellan den 12 februari och den 12 mars 2015.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden fattade den 8 juni 2017 beslut att ställa ut planen för granskning § 117. Granskningsperioden pågick från den 5 september till den 26 september 2017.

## Inkomna synpunkter

### Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

#### Planenhetens kommentarer på vanligt förekommande synpunkter

Under granskningstiden inkom 19 yttranden. Det finns frågor och synpunkter som återkommer i de inkomna yttrandena från granskningsperioden. Planenhetens svar på dessa redovisas här, utan inbördes ordning. Övriga synpunkter besvaras under respektive yttrande.

## Risker

### Saltsjöbanan

Efter Länsstyrelsens yttrande i samrådet gjordes en riskbedömning för om en urspårning kan påverka de planerade bostäderna. Efter granskning uppdaterades riskbedömningen ytterligare för att förtydliga risken och bedömningen av behovet av åtgärder.

### Geoteknik



På plankartan finns nu information kring hur grundläggning ska ske så att markstabiliteten säkerställs.

## Trafiksäkerhet

### Tekniska förprojektering

Den tekniska förprojektering som genomförts behandlar bland annat trafiksäkerheten i projektet, både under och efter bygg- och underhållsperioderna. Förstudien visar hur Saltsjöbadsvägen ska utformas så att trafiksäkerheten säkerställs.

## Störningar

### *Buller*

#### Från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden

Bullerutredningen reviderades efter samråd. I plankartan framgår nu att en spärnära bullerskärm är en förutsättning för att planen ska genomföras.

#### Externt industribuller från småbåtshamnen och kajen

Av den reviderade bullerutredningen framgår att ljud från all verksamhet inom marinan inte bör överstiga riktvärdena för externt industribuller enligt Naturvårdsverkets övergångsvägledning. Detta är också reglerat på plankartan.

## Parkeringsplatser

För planområdet gäller 1,5 bilparkeringsplatser per lägenheter som är större än 2 rok. Vidare bör det finnas 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet oavsett zon.

## Den marina verksamheten

Av detaljplanen framgår att befintlig verksamheten med koppling till båtlivet kan vara kvar och inrymmas i de nya husens bottenvåningar. Vidare framgår att varvsverksamheten kommer att flytta. Planförslaget möjliggör för lika många och lika långa bryggor som i nuläget. I dag finns platser för cirka 110 båtar. Bryggorna kommer liksom tidigare att vara inom privat vatten.

Eventuella uppställningsplatser för båtarna kommer nu liksom tidigare vara på privat fastighetsmark.

Möjlighet till lossning och lastning av båtar kommer nu liksom tidigare vara på privat fastighetsmark.

## Gestaltning

### Landskapsbild, kulturmiljö, skärgårdsmiljö med mera



Miljöredovisningen lyfter fram att platsens karaktär kommer förändras från mer naturpräglad till bebyggelsepräglad, och att det blir en ny typ av bebyggelsemiljö utmed en sträcka som i övrigt karakteriseras av friliggande villor och marina verksamheter. Bedömningen är emellertid att utbyggnadsförslaget är tillräckligt för att uppnå målområdet levande kulturmiljö. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen. Av planbeskrivningen framgår att den höga skogssiluetten även fortsättningsvis kommer dominera över bebyggelsen.

Planenheten bedömer vidare att särskild vikt lagts till arkitekturen. Det ställs inga villkor i planuppdraget att byggnaderna ska vara av traditionell karaktär, utformas som Duvnäs-villor eller att Morningside Marina skulle ingå i ett område som kan karakteriseras som en trädgårdsstad.

#### Byggnaderna, exploateringsgrad och byggnadshöjd

I det program som upprättats utredes projektets förutsättningar. I programmet, som antagits av kommunstyrelsen, föreslås tre våningar höga byggnader över Saltsjöbadsvägens nivå, varav några med indragen fjärde våning, jämte en i suterräng. I samrådsförslagets planbeskrivning föreslås tre våningar höga byggnader över Saltsjöbadsvägens nivå, jämte en i suterräng. Ingen indragen fjärde våning.

I plankartan regleras en högsta totalhöjd över havsnivån (RH 2000). Efter granskning har en bestämmelse om total bruttoarea förts in på plankartan för att säkerställa att antalet våningar blir som föreslagits.

#### Gestaltningsprogrammet

Gestaltningsprogrammet utgör en bilaga till det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.

De viktigaste gestaltningskraven regleras i plankartan. Förutom placering och högsta totalhöjd regleras att byggnaderna ska förses med träfasad och sedumtak. De delar av byggnaden som kan riskera att utsättas för översvämning ska vara utformade med den konstruktion och de material som krävs att klara eventuella översvämningar. Entréer ska finnas från gatan.

#### Platsen är inte lämplig för bebyggelse, den strider mot översiktsplan och start-PM

Ett planuppdrag innebär att utreda och i planprocessen pröva lämplighetens av önskad användning av mark och vatten inom planområdet. Kommunens bedömning är att platsen är lämplig för den bebyggelse som föreslås.

#### **Ekonomi**

##### Exploateringsavtalet

Denna detaljplan påbörjades före den 1 januari 2015. Detta innebär att planförslaget har upprättats enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i sin lydelse före den 1 januari 2015 och det är alltså plan- och bygglagens föreskrifter för den 1 januari 2015 som gäller för planhandlingarna. I dessa föreskrifter är det inget krav att beskriva exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av ett



exploateringsavtal. För att förtydliga förståelsen av detaljplanen har dock stycket som berör exploateringsavtal utökats och tydliggjorts ytterligare.

#### Buller, bullerskydd, kostnader

Det är exploitören som står för de kostnader som krävs för genomförandet av planen. Bullerskydd kommer uppföras enligt rekommendationer i bullerutredningen. Se även planenhetens kommentar på vanligt förekommande synpunkter ovan. Ett avtal måste skrivas med Trafikförvaltningen om en spärnära bullerskärm innan planen kan antas.

#### Kajpromenaden

Kajpromenaden ska ägas, driftas, underhållas av kommunen. I det innefattas bland annat snöröjning.

#### **Övrigt**

##### Strandskydd

Området för upphävande av strandskydd har minskats ytterligare efter granskning. Delar av det område som länsstyrelsen inte ser skäl att upphäva strandskyddet inom har idag befintliga bommar till land och befintliga bryggor. I planhandlingarna har en ny begränsning ritats in som möjliggöra att de befintliga bryggorna och bommarna kan finnas kvar men att någon ny brygga inte kan anläggas



## Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

#### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att medföra att riksintresse för kommunikationer inte tillgodoses, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att den föreslagna bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnning eller erosion.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### Riksintresse

Saltsjöbanan söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget ska inte försvåra tillkomsten eller utnyttjande av riksintresset. Om boende och övriga genom planens genomförande blir utsatta för störande buller och andra störningar från spårtrafiken, kan krav komma att ställas på minskade störningar. Det kan i sin tur innebära att kommunikationsanläggningens funktion påtagligt kan försvåras. I planförslaget presenteras en spärnära bullerskärm längs med Saltsjöbanan. Med en sådan skärm, visar en till planen hörande bullerutredning att förutsättningar finns för en godtagbar ljudmiljö i planerat bostadsområde och därmed inte grund för klagomål när det gäller bullerstörning. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikförvaltningens synpunkt (i yttrande till kommunen den 26 september 2017) att det tydligare behöver framgå om den spärnära skärmen är en förutsättning för planens genomförande. Då skärmen inte säkerställs i planen, finns risk för att riksintresset inte tillgodoses i planförslaget när det gäller bullerstörningar. Det har inte heller motiverats i planhandlingarna att riksintresset kan tillgodoses utifrån andra störningsgrunder.

*Planenhetens kommentar: Den spärnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras och detta framgår nu i planhandlingarna.*

#### Strandskydd

Kommunen har utvecklat resonemanget om strandskydd i planbeskrivningen till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver utveckla motivering till upphävandet ytterligare med hänsyn till livsvillkoren för djur- och växtliv. Kommunen behöver beskriva bottenförhållanden i vattnet, djup, växtlighet och eventuellt förekomst av fisk. Det vattenområdet där strandskydd avses upphävas utgör enligt f.d. Fiskeriverkets BALANCE-modeller ett potentiellt lekområde för abborre respektive uppväxtområde för



gös och gädda. Eftersom planen möjliggör fler och större bryggor i området kan ett större vattenområde komma att skuggas, vilket i sin tur påverkar djur- och växtliv på platsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken föreligger för vattenområdena som betecknas WV, WB, WB1 och u på plankartan då det finns stora bryggor inom området idag. I planområdets västra del finns dock inga bryggor idag och vattenområdet är således inte ianspråktaget av bryggor. Länsstyrelsen gör bedömningen att det inom detta område saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Vidare anser Länsstyrelsen att intresset av att ta det utpekade området i anspråk, inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

För att tydliggöra hur stora delar av vattenområdet som omfattas av strandskydd bör kommunen med fördel komplettera plankartan med en strandskyddslinje som visar 100 meter från strandlinjen.

*Planenhetens kommentar: Området för upphävande av strandskydd har minskats ytterligare efter granskning. Delar av det område som länsstyrelsen inte ser skäl att upphäva strandskyddet inom har idag befintliga bommar till land och befintliga bryggor. I planhandlingarna har en ny begränsning ritats in som möjliggöra att de befintliga bryggorna och bommarna kan finnas kvar men att någon ny brygga inte kan anläggas.*

## Hälsa och säkerhet

### Geoteknik

I planbeskrivningen framgår att marken bland annat består av lera, gyttja och grus. Planförslaget saknar en beskrivning av hur kommunen bedömer att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till risker kopplat till markstabiliteten. I samrådsredogörelsen konstateras endast att ”Planbestämmelsen angående byggnadsteknik har gjorts tydligare i plankartan”, men huruvida detta gäller åtgärder utöver åtgärder kopplade till översvämningsrisken från havet framgår inte. Inför antagande behöver kommunen visa huruvida andra geotekniska åtgärder behövs för att marken ska bedömas lämplig, och i så fall reglera dessa i plankarta.

*Planenhetens kommentar: På plankartan finns nu information kring hur grundläggning ska ske.*

Urspärningsrisk I Riskbedömning ÅF (2015) framgår att risken bedöms som låg trots en relativt hög frekvens med beräknad farlig urspärning per 830 år. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver motivera varför det inte behövs några åtgärder då denna siffra inte relaterats till något acceptanskriterium. Inför antagande behöver kommunen klargöra på vilka grunder risken för urspärning accepteras utan åtgärder.

*Planenhetens kommentar: Resonemanget kring risk har utvecklats i planbeskrivningen.*

### Buller

I bullerutredning finns en karta över en lägenhetslösning med redovisade ekvivalent ljudnivå med skärm. Utredningen behöver kompletteras med fler kartor som visar lägenhetslösningar med maximal ljudnivå och samt med och utan bullerskärm. Utöver att förtydliga om den spärnära bullerskärmen är en förutsättning för planens genomförande behöver kommunen visa tydligare att bullernivåerna kan klaras utan skärm om den inte kan säkerställas.



*Kommentar: Den spärnära skärmen är en förutsättning för att planen ska genomföras. Plankartan har kompletterats med detta.*

#### Vibrationer

Länsstyrelsen anser att synpunkterna i samrådsskedet angående risk för vibrationer inte har tillgodosetts och det saknas en redovisning av vibrationer. Länsstyrelsen anser att en rimlig nivå för vibrationer ska säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan.

*Planenhetens kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelser om stomljud och vibrationer.*

#### Övriga synpunkter

##### Planbestämmelser

På plankartan anges att bygglov inte får beviljas innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening har avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen är generell och ska tydliggöras. Kommunen behöver precisera om villkoret gäller att föroreningarna ska ha avhjälpts eller om skyddsåtgärder ska ha vidtagits. Vid skyddsåtgärder bör kommunen även precisera vilka typ av skyddsåtgärder som ska ha vidtagits.

*Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen har förtydligats.*

## 2. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen avstyrker planförslaget med planerad bostadsbebyggelse. Trafikförvaltningen anser att plankarta och planunderlag inte är tillräckligt för att planen ska kunna antas.

Det är otydligt om den, i bullerutredningen nämnda, spärnära skärmen är en förutsättning för genomförande av planen. Om så är fallet ska skärmen regleras inom detaljplan och ett avtal mellan trafikförvaltningen, SLL och exploitören måste skrivas innan planen kan antas. Det framgår inte heller i planbeskrivningen på ett tydligt sätt om skärmen är en förutsättning för planens genomförande.

*Kommentar: Den spärnära skärmen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Avtal med SLL måste finna innan planen kan vinna laga kraft.*

Trafikförvaltningen saknar även den riskbedömning av urspårning som enligt samrådsredogörelsen skall vara genomförd. Det behöver vara tydligt hur denna risk hanteras i byggskede och då bostäder är färdigställda.

*Planenhetens kommentar: Den spärnära skärmen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Plankartan har kompletterats med detta. Riskutredningen har kompletterats efter granskning och resonemanget kring avsaknaden av åtgärder har utvecklats.*

#### Ytterligare synpunkter

Planområdet ligger långt från närmaste kollektivtrafik. Ingen busstrafik är



planerad på Saltsjöbadsvägen och planerat antal bostäder är inte tillräckligt för motivera ny kollektivtrafik. Den upprustning av Saltsjöbadsvägen som föreslås följer inte de riktlinjer för buss som trafikförvaltningen har vilket innebär att även framtida busstrafikering omöjliggörs och gångavstånden är och förblir mycket långa till befintlig kollektivtrafik.

Det behöver säkerställas att trafikförvaltningen står skadeslösa för alla kostnader som kan uppstå till följd av att bullernivåer från Saltsjöbanan ska klaras. Om planförslaget medför ökad trafik över vägövergången kan vissa säkerhetsaspekter behöva ses över. I samrådsredogörelsen hänvisas till ett avtal med trafikverket, detta avtal bör lämpligen skrivas med trafikförvaltningen.

Det behöver säkerställas att stomljud och vibrationer hanteras i byggnaderna via störningsbestämmelser eller på annat vis. Förslagsvis med de riktlinjer som anges i till planen hörande bullerutredning, kap 7.6. På sida 12, En god ljudmiljö, respektive 16, Avtal, i planbeskrivningen önskar trafikförvaltningen ett förtigligande gällande vilken typ av plank som åsyftas (spårnära eller vid uteplats) samt vilken typ av bullerskyddsåtgärder som åsyftas.

*Planenhetens kommentar: Plankartan har uppdaterats med bestämmelser om stomljud och vibrationer.*

Nacka kommun anger i sin översiktsplan att avstegsfall A kan användas i områden inom kommunen som specificeras som tät- och medeltät stadsbebyggelse. Det aktuella programområdet ligger inom vad som specificeras som gles blandad bebyggelse, och därmed inte aktuellt för avstegsfall A enligt kommunens egen bedömning. Området saknar kollektivtrafikförsörjning och motiv för avstegsfall i detta avseende saknas också. Det framstår alltså som orimligt att kommunen föreslår bebyggelse i enlighet med planförslaget. Trafikförvaltningen avråder Nacka kommun att tillämpa detta avstegsfall i gällande ärende.

### 3. Trafikverket

Trafikverket vill inledningsvis beklaga att inget yttrande inkom under samrådsperioden.

#### Riksintresse

Saltsjöbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer och Trafikverket vill framhålla vikten av att dess funktion inte riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Öster om planområdet går farled för sträckan Baggensfjärden- Halvkakssundet som även den är utpekad som riksintresse. Kommunen bör ge Sjöfartsverket möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

#### Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfartens intressen. Planeras byggnader över 20 meter bör berörd flygplats och LFV ges möjlighet att lämna synpunkter. Flyghinderanalys kan bli nödvändigt att genomföra.



*Planenbetens kommentar: Inga byggnader över 20 meter planeras.*

### Övrigt

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse ska lokaliseras till områden med god kollektivtrafik och där goda förutsättningar finns för gång- och cykeltrafik till viktiga målpunkter.

I planbeskrivningen framgår att det är 800 meter till närmsta kollektivtrafik vilket inte är att betrakta som kollektivtrafiknära. Avståndet till kollektivtrafik riskerar leda till hög grad av bilanvändning. En ökad bilanvändning ökar trafiktrycket på det övergripande vägsystemet som idag har kapacitetsproblem vid högtrafik på vissa delar. Kapacitetsproblemen på delar av det övergripande systemet så som väg 222 förväntas bestå. En planering som utgår från god tillgänglighet till kollektivtrafik är nödvändigt för ett fungerande transportsystem i regionen. Utifrån avståndet till kollektivtrafik anser Trafikverket att lokaliseringen är mindre lämplig.

*Kommentarer: Se vanligt förekommande synpunkter om platsens lämplighet*

### 4. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Lantmäterimyndigheten lämnar kommentarer till information som saknas eller är felaktigt i planhandlingarna

*Kommentar: Felaktigheter åtgärdas.*

### Övriga kommentarer

Enligt nuvarande PBL ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant redovisas. Exempelvis kan exploatörens kostnadsansvar redovisas, om någon säkerhet har ställts och om vad som händer om exploatören går i konkurs. Enligt den version av PBL som denna detaljplan upprättas efter är det inget krav att beskriva det ovan sagda, men det skulle kunna vara en bra idé ändå och det skulle tydliggöra planen.

*Kommenentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### 5. Södertörns brandförsvarsförbund (Sbff)

Södertörns brandförsvarsförbund har tagit del av granskningshandlingarna. och kan inte i dessa se att Sbffs synpunkter gällande risk har kommenterats. Dock har Sbff nu tagit del av riskutredning, Riskbedömning urspärning och bedömer utifrån detta underlag inte att riskerna kan anses vara utredda i tillräcklig omfattning. Nedan ges exempel på punkter som Sbff anser att riskutredningen bör ge svar på.

Sbff anser att riskutredningen tydligare bör beskriva konsekvensen av de scenarion som analyseras, samt sätta detta i proportion till sannolikheten.



De risker som hanteras är enbart risken för urspårning av tåg, övriga risker såsom lossnade föremål, delar av hjulsystemet pga. sprickbildning, nedriven kontaktledning eller is bör ingå i riskutredningen.

Den Riskbedömning som inkommit anser vi inte utgör tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma om ytterligare åtgärder är nödvändiga

*Planenhetens kommentar: Riskutredningen har kompletterats efter granskning och resonemanget kring risker med Saltsjöbanan har förtydligats.*

## 6. Nacka miljövårdsråd

### Fel läge för tillkommande bostäder

Nytillkommande bostäder bör endast byggas i lägen med god kollektivtrafik, från de östligaste föreslagna husen skulle det bli precis 1000 meter (i planprogrammet och samrådsredogörelse uppges 800 m) gångväg till närmaste kollektivtrafikläge, plattformen mot Slussen vid Saltsjö-Duvnäs station, det helt fel läge för tillkommande bebyggelse, SL rekommenderar högst 400 m från kollektivtrafik. Avståndet till närmaste skola, Duvnäs skola, är 1,5 km avståndet till närmaste livsmedelaffär i Ektorps centrum är 2,2 km.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Strider mot översiksplan och start-PM

Den här föreslagna bebyggelsen strider mot gällande översiksplan som anger gles blandad bebyggelse. Det föreliggande förslaget stämmer inte med start-PM. I start-PM anges två våningar plus souterräng, i det föreliggande förslaget är husen fyra våningar höga.

Vidare förutsatte start-PM förbättringar för cykeltrafiken mellan marinan och Strandpromenaden men att smalna av körbanan utan att bygga cykelbana innebär istället en ökad fara för cyklister.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Strandskydd

Inom området råder strandskydd, ingen tillkommande bebyggelse bör tillåtas inom området. De föreslagna husen kommer att förfula intrycket från Duvnäsviken.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Buller

Platsen utsätts för betydande bullerstörningar, främst från Saltsjöbanan men även från Saltsjöbadsvägen. Även om bullerplank sätts upp kommer bullerproblemet att kvarstå, det går inte att uppnå målen här. Bullerutredningen tycks förutsätta att man använder tåg som är tystare än dagens tåg. Tyvärr tycks inte detta vara avsikten från SL:s sida varför bullret kan förväntas bli högre än vad som antas i bullerutredningen. Bostäderna kommer att störas av buller från Saltsjöbanan och trafiken på Saltsjöbanan på ena sidan och från båtarnas förtöjningar på andra



sidan. Avsteg från bullernorm får bara göras i lägen med god kollektivtraffikförsörjning, således får inte avsteg från normen göras här.

*Kommentar: Bullerutredningen uppdaterades efter samråd med korrekta indata. I övrigt se vanligt förekommande synpunkter*

### Tågtrafik

Vi är, i likhet med SL, synnerligen oroliga för att ny bebyggelse här skulle kunna leda till krav på att Saltsjöbanans tåg måste köra längsammare förbi platsen. Detta skulle kunna sabotera möjligheten att få planerad 12-minuterstrafik på Saltsjöbanan att fungera och i förlängningen hota Saltsjöbanans existens.

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Vägtrafik

Man föreslår att smalna av körbanan på den redan smala Saltsjöbadsvägen ytterligare för att få plats med en smal gångbana. Detta ger alltför litet utrymme för cyklister på körbanan och kommer att ställa till problem för den busstrafik som vid behov ersätter Saltsjöbanan. Dessutom vill man på en kortare sträcka göra körbanan så smal att möte överhuvud taget inte är möjligt. Problemen man skulle skapa för cyklister är mycket allvarliga, Saltsjöbadsvägen utgör ju i brist på bättre cykelväg det regionala huvudcykelstråket Saltsjöbadsstråket. Även om en snabbcykelbana skulle byggas utefter Saltsjöbadsleden kommer behovet att cykla här vara stort. Vi saknar en trafiksäkerhetsutredning.

*Kommentar: I förstudien framgår att Saltsjöbadsvägen kommer att byggas ut med gångväg. Vägen kommer att få avsmalningar som bidrar till att sänka hastigheten för bilar.*

### Tränger ut marin verksamhet

Förslaget tycks oundvikligen innebära att betydande delar av den nu levande marina miljön försvinner när verksamheten undanträns från området. Platsen används idag för vinterförvaring av ett större antal båtar, möjligheten att ta upp, sjösätta och vinterförvara båtar på platsen torde helt försvinna. Man föreslår färre båtplatser och möjligheten att t.ex. reparera båtar inom området torde starkt begränsas. Detta kan förväntas leda till krav på att flytta delar av den marina verksamheten till andra platser. Att ianspråkta andra platser i Nacka för verksamhet som flyttar ifrån detta område verkar inte vara en rimlig lösning. Bostäder här slår hårt mot pågående småskalig näringssverksamhet.

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Bostadsmiljö

Platsen erbjuder en dålig bostadsmiljö. Det saknas plats för barns utomhuslek. Platsen ligger på en nordslutning inklämd mellan kajer, väg och järnväg. Det är långt till all service som förskolor, skolor,



affärer, kollektivtrafik etc.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter om platsen placering.*

### Risk för sättningar

Marken är en delvis utfylld strand. Det kan föreligga betydande risk för skred och sättningar på platsen, viket kan bli dyrt för kommunen.

*Planenhetens kommentar: Efter granskning har plankartan kompletterats med information om grundläggningsförutsättningar.*

### Risk för översvämnningar

Bebyggelsen ligger inte tillräckligt högt över havets nivå för att man ska undvika risk för översvämnningar, platsen är således även av detta skäl olämplig.

*Planenhetens kommentar: På plankartan regleras att grundläggning och konstruktion ska vara vattensäker upp till länsstyrelsens rekommenderade +2,7 m.*

### Promenadpassagen längs vattnet problematisk

Promenadpassagen längs vattnet kan förmodas bli dyr att underhålla för kommunen. Den har ingen anslutning till stränderna i öster och väster. Strandpromenaden skulle få visst värde om den fortsatte förbi båtklubben och anslöt till naturstranden i öster.

Den näs bara av från Saltsjöbadsvägen i väster och i öster. I öster finns ingen gångväg längs Saltsjöbadsvägen. Den har inga tydliga målpunkter inom planområdet. Om Kallbadhuset skulle komma till stånd så är det bostadsrättsföreningens, bryggorna är marinans/båtägarnas. Kajpassagen är omgärdad av privata områden och den som rör sig där kommer känna att man gör intrång i dessa privata sfärer. Troligtvis kommer Gunnebostängsel med grindar krönta av taggråd skydda bårbryggorna, en miljö som blir båtskydd och inte strandskydd för allmänhetens fria tillgång.

*Planenhetens kommentar: Strandpromenaden ska vara tillgänglig för allmänheten.*

### Uteblivet samrådsmöte

Nacka kommun brukar under samrådstiden för en detaljplan ordna minst ett samrådsmöte. Vi finner det synnerligen anmärkningsvärt att man i detta fall med ett mycket kontroversiellt detaljplaneförslag inte ordnat någon form av samrådsmöte

*Planenhetens kommentar: Det ställs inte krav på samrådsmöte i Plan- och bygglagen. Yttranden har kunnat lämnas till kommunen under samråd och granskning.*

## 7. Nacka Energi



Nacka Energi vill ha tillgång till mark (10x10 m) centralt placerat. Schakt för elkablar inom området bekostas av exploateren, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploateren innan byggsatrt sker.

*Planenhetens kommentar E-område har lagts ut i planen.*

## 8. Statens fastighetsverk

SFV avstår från att lämna synpunkter då SFV inte förvaltar några fastigheter som blir berörda av planförslaget.

## 9. Nacka vatten och avfall

Lämnar kommentarer till ändrad text i planbeskrivningen

### Avfall

Av planbeskrivningen framgår att avfall kommer att sorteras i restavfall och matavfall vilket är bra. Även källsortering nämns, gissningsvis innebär det möjlighet till utsortering av förpackningar och tidningar, bra det också. Lösningar för den planerade avfallshämtningen behöver beskrivas tydligare, gärna med bild eller ritning. Av den citerade texten nedan framgår inte vilken typ av behållare som planeras och inte heller var sopbilen ska angöra och eventuellt vända.

Att marinans gäster ska använda samma avfallsbehållare som de boende är inte helt lämpligt, det riskerar att bli en del nedskräpning som stör de boende. Vi rekommenderar att marinan har en separat avfallshämtning, detta gör även betalningsansvaret tydligare.

"Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering.

Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlen ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlen är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av Marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial."

*Planenhetens kommentar: Avfallshanteringen utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.*

## Inkomna synpunkter från föreningar

**10. Saltsjöbadens hembygdsförening** anser att projektet är oacceptabelt om det finns risk för att tågen tvingas sakta in längs bebyggelsen på grund av bullerproblem så det blir svårt att upprätthålla den planerade 12-minuterstrafiken. Hembygdsföreningen anser också att säkerheten för cyklister till och från Saltsjöbaden/Fisksätra inte är tillfredsställande tillgodosedd. Det finns stor risk att den ökade biltrafiken på Saltsjöbadsvägen mellan Marinan och Storängen kan leda till olyckor för cyklister om dessa inte får en separerad cykelväg hela denna sträcka.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*



## 11. Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening

### Formaliafel

Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening anser att ett formaliafel begåtts då exploateringsavtalet inte finns med i planbeskrivningen, i strid med Plan- och bygglagen, 4 kap, 31,33 §§ och kräver att processen görs om. Det som finns med i planbeskrivningen är i så allmänna ordalag att det inte ger någon inblick alls. Där står i princip att ett avtal skall ingås under det att det i 4 kap, 31 § står: *En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen.*

I 4 kap, 33 § står det att: *Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.* Det enda som framgår är att kommunen avser att ingå exploateringsavtal men inte konsekvenserna av avtalet.

Att i efterhand få ta del av hur parterna reglerat ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvaret är orimligt och i strid med lagstiftarens intentioner. Hur detta regleras är centralt för att kunna bedöma vilka risker exploateringen utgör för de näroende.

*Planenbetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter angående exploateringsavtal.*

### Plankarta, planbeskrivning och gestaltningsprogram

Plankartan är det huvudsakliga dokumentet när bygglovssökan skall hanteras av kommunens bygglovshandläggare. Planbeskrivningen hjälper till att förtydliga och utveckla plankartan. Om gestaltningsprogrammet är ett separat dokument, vilket det nu är, är det inte osannolikt att bygglovshandläggarna inte uppmärksamas på villkoren i gestaltningsprogrammet.

- Därför är det ett oavvisligt krav från vår sida att gestaltningsprogrammet är sammankopplat med planbeskrivning och plankarta och inte ett separat dokument.

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Villkor som måste skrivas in

Vi har tidigare yrkat på att det inte bör byggas mer än totalt tre våningar och inte fyra, som i nuvarande plan. Vi vidhåller att tre våningar bör vara maximum, vilket då också skapar en helhet till de detaljplanekräv som gäller för Saltsjö-Duvnäs, förutom att bebyggelsen då smälter in i bakomliggande natur.

Erfarenheterna från t.ex. Tollare måste ha medvetandegjort kommunen om vikten av att inte lämna något åt slumpen eller att ge exploateren fria händer. Därvänt följer i sin tur vårt oavvisliga krav på att det både i planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet explicit skrivs in:



- att det maximalt får byggas fem hus med angiven byggnadsaria enligt nuvarande ritningar.
- att det maximalt får byggas en suterrängvåning plus två våningar.
- att den högsta nockhöjden är angiven. Vi vill uppmärksamma kommunen på att det står i samrådsredogörelsen att nockhöjden regleras i gestaltningsprogrammet, vilket inte skett.
- att dagens omfattning av båtplatser vid bryggorna inte får minska.

*Planenhetens kommentar: Total bruttoara anges nu i planen för att säkerställa att det endast blir tre våningar med bostäder mot Saltsjöbadsvägen och lokaler i suterrängplan. Plankartan anger en högsta totalhöjd. Det är ett önskemål att båtplatserna ska finnas kvar och detta möjliggörs också i planen. Området är dock privatägt nu och kommer i framtiden att tillhöra bostadsrättsföreningen och det är upp till ägaren hur området används.*

#### **Kallbadhuset, den marina verksamheten och framtida havsnivå**

Vi anser att kallbadhuset skall tas bort helt och hållet då det är missvisande att ta med ett kallbadhus i gestaltningsprogrammet då det *de facto* inte ingår. Det bereds bara plats. Det är otillbörligt att förleda dem som granskas dokumentationen att rita in något som exploateren inte är förpliktigad att uppfylla.

Det är också ytterst missvisande att omtala eventuella framtida verksamheter i suterrängplanen som ”marin verksamhet”. Det kommer inte att vara möjligt att bedriva sjöfartsverksamhet i dessa lokaler. Dessutom ligger dessa lokaler under den av Länsstyrelsen utpekade nivån på 2,95 meter (höjdsystem RH 2000). Vem försäkrar och står för framtida kostnader för verksamheter som byggs i strid med nuvarande regelverk? Genom att vi inte delges innehållet i exploateringsavtalet får vi inte svar på dessa centrala frågor och kan därmed inte ta ställning och påverka utfallet. Ansvarsfrågan måste utredas och anges i klartext.

*Kommentar: Detaljplanen medger att ett kallbadhus kan uppföras på utpekad plats. Vidare se kommentarer kring exploateringsavtal.*

#### **Gator och trafik**

Enligt planbeskrivningen är vägen 5,5 – 7,5 meter bred och förslaget är att det skall bli en gångbana på sjösidan och en körbana på 6,5 meter. Enligt Natur- och trafiknämnden behöver gångbanan ”vara 2,20 meter för att säkerställa för driftfordon att kunna snöröja”. Körbanan föreslås inkludera cyklister. Denna vägsträckning utnyttjas oerhört frekvent av cykelklubbar där stora skaror tävlingscyklister tränar i mycket hög hastighet, över 30 km/timme. Hur skall de kunna samsas med biltrafikanterna? Avsmalningarna med en körbana på 3,5 meter har endast hastighetsdämpande effekt på biltrafik, inte cykling. Vi förstår inte heller hur kalkylen ser ut om gångbanan skall vara 2,20 meter och körbanan 3,5 respektive 6,5 meter. Då krävs ett utrymme på 5,7 – 8,7 meter. Detta måste förtydligas.

Vi saknar en analys av effekterna av att ytterligare ca 80 bilar kommer att trafikera Saltsjö-Duvnäs dagligen. Tillskottet av ytterligare bilar kommer påverka Saltsjöbadsvägen väster ut, Strandpromenaden samt Stationsbacken/Duvnäsvägen. Bristen på infartsparkering för



Saltsjö-Duvnäsborna är redan idag total. Vi kräver en redovisning av påverkan av denna ytterligare trafik.

*Planenhetens kommentar: Av förstudien framgår att Saltsjöbadsvägen kommer att byggas ut med gångbana och att avsmalningar kommer att innebära att hastigheten på vägen sänks.*

## 12. Nacka Naturskyddsföreningens yttranden kan sammanfattas i dessa punkter:

- Planarbetet bör avbrytas då platsen på flera sätt är mycket olämplig för bostadsbebyggelse.

*Planenhetens kommentar: Planenheten noterar uppmaningen. Det är Kommunfullmäktige som beslutar om detaljplanen ska antas eller inte. Se vanligt förekommande synpunkter om bebyggelsens placering.*

- Den föreslagna bebyggelsen innebär en stor negativ påverkan på landskapsbilden inom riksintresse kust- och skärgård
- Bostäder i dåligt kollektivtrafikläge strider mot miljömålen
- Planförslaget riskerar att negativt påverka trafikeringen på Saltsjöbanan.

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 13. Duvnäsvikens Båtklubb

Detaljplanen för Morningside Marina omfattar Erstavik 25:38 och en granne är Erstavik 25:15, kommunalägt. Duvnäsviken Båtklubb DVBK har där i mer än 30 år arrenderat mark/vatten för brygga med plats för 33 båtplatser Existensen av planförslaget har blivit känt för mig genom en "kungörelse om granskning" i en dagstidning. Har inte blivit delgiven någon information direkt.

Har i nuläget inga synpunkter på detaljinnehållet i planförslaget. En väsentlig orsak till detta är att innehållet inte uttrycker något med direkt konsekvens för DVBK. Såvitt känt efter granskning.

*Planenhetens kommentar: Duvnäsvikens båtklubb ska få information om vad som händer med planen.*

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare

### 14. Ett antal fastighetsägares ombud har skriven en omfattande skrivelse.



De anser att förslaget i sin helhet ska förkastas eller att planen ska omarbetas så att den följer översiktsplanen med högst två våningar.

Detta med hänsyn till att:

- Marinan inte kommer kunna vara kvar
- Planen strider mot strat-PM och översiktsplan
- Marken är inte lämplig att bebygga
- Angränsande fastighetsägare mister sjöutsikt
- Planen följer inte bullerriktlinjer
- Angränsande fastigheter kommer få buller som studsar
- Saltsjöbadsvägen tål inte den ökade trafiken
- Otydligheter i planhandlingarna

Sammanfattningsvis kan konstateras att den föreslagna bebyggelsen strider mot den översiktsplan för området som föreskriver att bebyggelsen bör ha högst två våningar. Bebyggelseområdet strider mot i princip varje riktlinje som kommunen eller annan myndighet har utfärdat såsom borttagande av marinan, för höga bullernivåer, för höga hus, för tät exploatering, för låg grundläggningsnivå för lokaler i förhållande till översvämningsrisken samt dålig håll fasthet/hög sättningsrisk på marken där byggnaderna ska uppföras. Det är oförståeligt varför kommunen väljer att tillmötesgå en exploater som att detta står i strid mot alla de principer som kommunen anser ska gälla. Kostnaderna för den olämpliga bebyggelsen kan antas slutligen få bäras av kommunen eftersom kommunen är ansvarig för att bebyggelse placeras på mark som är olämplig för bebyggande.

Det får konstateras att angränsande fastighetsägare anser sig förlita bakom ljuset av kommunens agerande. De angränsande fastighetsägarna var positivt inställda till den bebyggelse som inledningsvis framställdes till de boende genom ett start pm att inleda detaljplaneprocessen. Det som nu föreslås är dock dubbel så stor exploatering där den marina miljön försvisser för de kringboende till förmån för den kommande bebyggelsen. Den planerade bebyggelsen är stadsliknande och passar inte in i den befintliga miljön. De angränsande fastighetsägarna har haft rätt att förlita sig på att Översiktsplanen ska följas när detaljplaner utarbetas.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 15. Boende Saltsjöbadsvägen Erstavik 25:11

Berörd fastighetsägare vill kommentera föreslagen detaljplan.

Fastighetsägaren är positiv till byggande på marinan, och ser uppenbara mervärden för området, och hoppas att byggandet kommer igång så snart som möjligt.

Fastighetsägarens enda synpunkt är att färgen på de hus som ska byggas är väldigt mörk, om man betänker skärgårdskänslan i viken. Den kan ljusas upp.

*Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.*

## 16. Boende Erstavik 25:17 skriver i ett omfattande yttrande.



Sammanfattningsvis vill fastighetsägaren att kommunen tar ett steg tillbaka och arbetar om förslaget innan det är för sent

- Den föreslagna bebyggelsen strider mot översiktsplanen och start-PM
- Den planerade bebyggelsen riskerar att bli mycket värre än vad som visas i gestaltningsprogrammet och strider därigenom mot lagen
- Gestaltningsprogrammet ska knytas till plankartan
- Platsen är inte lämplig utifrån översvämningsrisk och sättningsrisk.
- Bullersituationen kommer att förvärras för grannar.
- Den marina verksamheten kan försvinna

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 17. Boende Ersatvik 25:38

- Närhet till Skärgården, vackra omgivningar och goda kommunikationer till Stockholm är Nackas signum – mellan Storstad och Skärgård. Trycket på nya bostäder är stort, och många vill vara nära det som är vackert. Vacker natur och/eller kulturhistoriska värden skapar trivsel, stolthet, glädje och själsfrid. Ett komplement till stadens larm. De unika närmiljöerna behöver vårdas så att Nacka behåller sin attraktivitet och fina grundatmosfär även när tunnelbanan ger så många fler en möjlighet att komma hit. Den attityd som förefaller rådande i föreliggande plan ger intryck av okunnighet om riksregaliernas värde, vilket är ett resultat av mångas engagemang, kunskap och arbetsglädje.
- En unik tillgång som Nacka har är möjlighet att leva ett marint liv utan långpendling till båt. Många friluftsläskare och kapitalstarka personer lockas hit av det skälet. Viktigt att vårda och gärna utöka tillgängligheten för båtägare och segelklubbar. I förlängning påverkas även turismen av skönhet.
- Oaserna i Nacka ger harmoni och andhål, om de tas bort eller förstörs kommer det att visa sig i misstrivsel och ohälsa hos invånarna. Det kostar för alla parter. Anpassa volym efter platsens art. Blir det inte ekonomiskt hållbart så borde det leda till byggstopp på den platsen.
- Storleken på det föreslagna för Morningside Marina skulle berika några få personer på bekostnad av ett sammanhållande natur-, sport- och kulturområde helt nära där ”Nacka bygger stad”. Lägenheter inklämda mellan tåg, väg och vatten kommer att kosta mer än de flesta villor. Duvnäs attraktivitet kommer minska till följd av ökad trafik med krånglig logistik då infartsparkeringar knappast finns. Därtill oljud, stark belysning och missnöje med byggets okänslighet för platsen och miljön intill.
- Villkor för gestaltning framgår inte. Överlämnar Nacka Kommun åt framtida byggherre att avgöra gestaltningen? Om planerna mot alla odds går i verket så låt oss slippa en ny skandal likt den då Klarakvarteren revs eller då bygg Herrarna fick övertaget i Tollare. Det är lätt att förstöra ovärderliga värden på en plats. Det blir sår i



folksjälen. Läget vid Duvnäsviken passar utmärkt för varsam exploatering parallellt med bibejhallen marin service.

- ”Kommunens bedömning är att planförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan”. Hur definieras miljöpåverkan i detta sammanhang?
- Hur höga hus får byggas för att smälta in i den lantliga villamiljön i Sågtorp? Reglerna för Nacka är väl etablerade och har tydligt formulerats i flertalet Översiktsplaner. Om nytt regelverk finns, eller avsteg föreslås skall detta redovisas och förklaras.
- Den ökande biltrafiken är ett problem. Med byggnation av ett lägenhetsområde på Morningside Marina skulle bil- och cykeltrafiken komma att öka på alla anslutande vägar. Vägar som inte är tänkta som genomfartsleder kommer att bli det. Duvnäsvägen med skola är ett exempel.
- Saltsjö-Duvnäs är mycket barntätt. Uppmanar er nu att fundera över Churchills kloka tankar, sammanfattade i en utgåva av Time från 1960: "We shape our buildings; thereafter they shape us.... In the beginning, buildings reflect the qualities of the people who design and construct them. Once built, the people who live and work in them take on the qualities of the buildings they inhabit."

Hoppas att ni som bär ansvaret lyfter blicken och ser med en infallsvinkel som inkluderar såväl det historiska perspektivet som det framtidsvisionära när ni ser på Nackas utveckling i stort och smått. Låt närdemokratin få leva vidare, så att samhället utvecklas i dialog för bevarande av Nackas själ, med sina naturliga förutsättningar och medmänsklighet *parallellt* med att ”Nacka bygger stad”. Med lyhördhet, klokskap och professionalism kan det bli en framgångssaga

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 18. Boende Kristinavägen

Skriver ett omfattande yttrande som sammanfattas i följande punkter.

- Markförhållanden innehåller att det är en risk att bygga
- Det kommer att vara risk för översvämning
- Strider mot översiksplanen
- Marinan säkras inte
- Antal parkeringsplatser är för få
- Höjdangivelserna medger fler våningar än redovisat
- Exploateringsavtalet redovisas inte i planhandlingar
- Kostnadsfördelning saknas
- Trafiksituationen försämrar
- Det saknas en seriös trafikstudie
- Antal lägenheter är oklart



- Bullerfrågan är inte tillräckligt utredd
- Materialet är missvisande
- Planförslaget tar inte hänsyn till områdets karaktär

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 19. Boende Ersatvik 25:38 har följande synpunkter

Intrång på fastigheten avseende ledningsrätt

Enligt planförslaget planeras en ledningsrätt för VA över vår fastighet. Fastigheten besitter en stor area vatten vilket också var en av anledningarna till att fastigheten köptes.

Fastighetsägaren motsätter sig starkt att inskränkning av fastigheten i form av en ledningsrätt sker då det påverkar fastighetens värde samt vår möjlighet att nyttja och utveckla fastigheten i framtiden. Det påverkar också fastighetens värde vid en framtida försäljning då framtida köpare kan ha planer för att utveckla fastigheten som kan påverkas av en eventuell ledningsrätt.

Den planerade ledningsrätten kommer att beröra vår fastighet av en bedömd sträcka på ca 160 meter i längd och 15 meter i bredd, totalt ca 2 400 kvm. Det utgör en väsentlig del av vår totala tomt, närmare bestämt ca 11 % av fastighetens totala yta. Vårt förslag är att ledningen avseende VA förläggs utanför vår fastighet så att den inte berör fastigheten, vilket troligtvis också är mer fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv för kommunen och

Morningside Marina-projektet.

Ljudnivå under byggtiden

Enligt planförslaget och tillhörande dokument framkommer att miljöaspekten utifrån ett bullerperspektiv har utretts. Det framkommer i planförslaget att ”En god bullermiljö” är viktig för att detaljplanen skall kunna genomföras. Det pratas här om att bullerdämpande åtgärder måste vidtas för att få ner bullret från Saltsjöbanan utifrån de framtida boendes aspekt i de aktuella husen. Dock tas inte hänsyn till det buller som kommer att uppstå i samband med byggnationen av Morningside Marina. För att kunna genomföra denna byggnation framkommer enligt planförslaget att exempelvispålning kommer att behöva ske. Detta tillsammans med de ljud som uppstår i samband med transporter och själva byggnationen kommer att bli väldigt störande för oss alla som bor runt Duvnäsviken i allmänhet och för oss som bort rakt över vattnet i synnerhet. Ljud transporteras lätt över vattnet och vi kommer att störas mycket av detta. Detta innebär att boendemiljön i området kommer att försämras avsevärt under de år som en eventuell byggnation sker och vår vackra lunga miljö kommer att förstöras under genomförandetiden. Förutom att detta medför obehag för oss boende i området kommer det också påverka fastigheternas värde om en eventuell försäljning skulle ske under genomförandefasen. De kräver att kommunen tar hänsyn till detta och säkerställer att ljudnivån håller sig inom gällande normer under byggtiden om en detaljplan antas.

Slutligen vill fastighetsägaren framföra att de motsätter sig planförslaget avseende Morningside Marina på ovanstående grunder samt på de grunder som vi framförts av oss



under granskningen samt på de grunder som vi framfört separat tillsammans med en grupp intressenter i området.

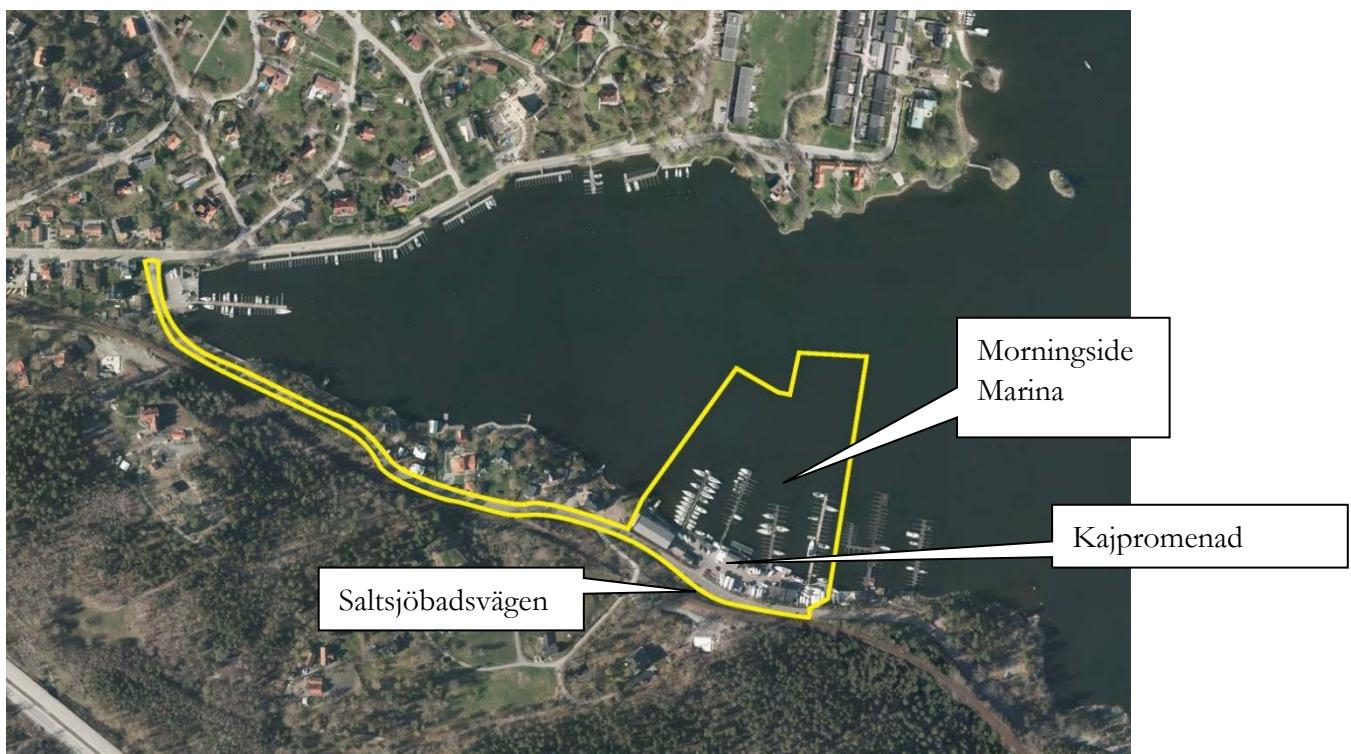
*Planenhetens kommentar: Ledningsrätten bedöms nödvändig och hanteras av Lantmäteriet i en förrättnings. Ett av systemen med detaljplanen är att förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Durnäsviken. I övrigt se vanligt förekommande synpunkter*

#### Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Anine Rondén  
Planarkitekt

## Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m fl., Nacka kommun



Planområdet

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att

- skapa nya bostäder på platsen
- skapa en attraktiv kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsviken

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i sin lydelse före den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Teknisk förstudie
- Miljöundersökningar
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

## Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsvikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplade till det marina livet samt den befintliga restaurangen. Den befintliga marinan i vattnet kan finnas kvar. De andra befintliga verksamheterna som kan bedrivas i samband med verksamheter kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

## Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Riktlinjerna innehåller 12 målområden. Nedan följer de riktlinjer som ska prioriteras i detta projekt. Hur planförslaget förhåller sig till dessa mål beskrivs under avsnitt ”planförslaget”.

### Energieffektivt och sunt byggande

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

### En god ljudmiljö

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

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

Stadsbyggandet i Nacka ska erbjuda mötesplatser och en blandning av flera funktioner. En blandad stad innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt attraktiva mötesplatser. Det bör finnas ett utbud av olika bebyggelsetyper och upplåtelseformer. I den trygga och säkra staden vistas människor dygnets alla timmar genom att butiker, matställen, kontor, bostäder, skolor och förskolor samt kultur och fritidsaktiviteter är integrerade så långt det är möjligt. Gående, cyklister och bilister separeras inte i onödan från varandra.

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

Natur- och vattenområden och parker är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv, vilket i sig skapar uppskattade miljöer för människor. Parkerna och naturen har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplatser och vistelserum för människor. Allt mer forskning pekar också på grönområdenas viktiga samhällsroll att tillhandahålla människan ekosystemtjänster såsom dagvattenrenings, klimatutjämning och förbättring av luftmiljön.

## Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäsviken, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Markanvändningen inom planområdet är idag en båtmarina och Saltsjöbadsvägen. Planområdet är cirka 3,8 hektar stort.

## **Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

### **Gällande planer mm**

I Nackas översiksplan 2012 är området markerat som gles blandad bebyggelse. Översiksplanen anger att planområdet kan kompletteras med viss bebyggelse längs Duvnäsvikens södra del längs Saltsjöbanan. Enligt översiksplanen är det viktigt att småbåtshamnen på södra sidan av Duvnäsviken kan utvecklas.

Planområdet är inte detaljplanlagt, men var föremål för programsamråd under tiden 12 mars – 14 maj 2012, § 45. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 11 februari, 2013. Aktuellt planförslag är i linje med det tidigare programförslagets huvuddrag.

Från den 12 februari till 12 mars 2015 var detaljplanen ute på samråd.

Granskning pågick mellan 5 september och den 26 september 2017.

### **Strandskydd**

I en detaljplan kan en kommun upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (7 kap 18 § miljöbalken). Detta gäller dock inte för områden som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Denna detaljplan innehåller inte ett sådant område som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. Strandskyddet innebär bland annat att förutom byggnader får inga andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området eller som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur eller växter uppföras. Detta omfattar exempelvis staket.

Planområdet är inte tidigare planlagt och kommunen har i gällande översiksplan utökat strandskyddet vilket innebär att strandskyddet nu omfattar 100 meter i vatten och 300 meter på land från strandkant.

Delar av mark och vattenområdet har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Av miljöredovisningen framgår att inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Området utgörs till största delen av mark som redan är ianspråktagen och hårdgjord. Inom kajområdet finns ingen växtlighet. Planen innehåller att

befintliga träd som växer i vägkanten utmed Saltsjöbadsvägen försvinner och delvis ersätts av planterade träd utmed gatan. Det innebär således ingen större skillnad jämfört med dagsläget. Nya träd kan på sikt ge motsvarande värden för djur och växtliv som befintliga, dock beroende på vilken art som väljs. Förslaget innebär även att allmänhetens tillgång till vattnet förbättras eftersom det byggs en allmän strandpromenad. Gångtrafikanterna leds ned mot kajen via en gångväg i väster och en trappa i öster. Strandskyddet upphävs för den del av vattenområdet där det idag finns bryggor med tillhörande bommar.

### Översvämningsrisker och förhöjda havsnivåer

Nacka kommun har tagit fram *Riktlinjer för byggande i nära vatten*, som syftar till att ge riktlinjer för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning. Enligt detta dokument är lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader, +3,0 meter vid normalvattenstånd (Höjdsystem RH2000).

Länsstyrelsen i Stockholm har definierat lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader till 2,9 - 3,0 meter över havet. Det finns dock möjlighet för avstegsfall om det till exempel inte finns några bostäder i markplanet.

Byggnadsdelar som kan komma att ligga under rekommenderad grundläggning nivå ska utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Inga ventilationsöppningar, fönster eller dörrar placeras under denna nivå. Det ska även säkerställas att reningsanläggning för dagvatten inte slås ut vid högvatten.

### Behovsbedömning

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats.

### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte heller skada natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Saltsjöbanan, som ligger direkt söder om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer

### Sjöarkeologi

Med anledning av att en allmän VA-ledning över Duvnäsviken ingår i projektet har en arkeologisk förstudie tagits fram av Sjöhistoriska museet. Under fältstudier påträffades två moderna fartygslämningar med sonaren inom den del av planområdet som är beläget i vattnet. Fartygen bedöms vara från 1900-talet och är en segeleka och en salongsbåt. Ett kulturlager påträffades också vid norra landfästet med inslag av keramik och handslaget stortegel. Ytligt ligger fynd från slutet av 1700-talet.

Enligt utredningen bedöms inte lämningarna motsvara fasta fornlämningar. Däremot kan de motsvara övrig kulturhistorisk lämning enligt 2 kap 1§ Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Kommunen bör vara observant på eventuella fynd som kan framkomma vid eventuell nedspolning av kabeln.

## Förutsättningar

### Bebyggnelse

Fastigheten Erstavik 25:38 är bebyggd med ett flertal byggnader av enklare karaktär. De innehåller olika verksamheter med koppling till båtlivet, en restaurang samt en bostad. Till fastigheten hör även fyra båtbryggor. Fastigheten omges av småhus västerut, en mindre marina österut, och Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan söderut. Saltsjöbanan som ligger cirka 6 meter högre än marinan är synlig från många platser vid Duvnäsviken och Lännerstasundet.

Morningside Marina ligger på en del av den smala markremsan mellan Saltsjöbadsvägen och Duvnäsviken. Saltsjöbadsvägen är den gamla landsvägen mellan de centrala delarna av Nacka och Saltsjöbaden, men den förlorade sin trafikfunktion då Saltsjöbadsleden byggdes. Längs Duvnäsviken löper vägen längs kusten och erbjuder fina utsiktar ut över vattnet. Saltsjöbanan ligger direkt söder om Saltsjöbadsvägen men betydligt högre. Söder om Saltsjöbanan reser sig en barrskogsbevuxen höjdrygg drygt 50 m över Duvnäsvikens nivå. Intrycket av platsen från vypunkter på andra sidan vattnet domineras av höjden och skogen samt av båtarnas master och byggnaderna på fastigheten.

### Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco 2009 och efter det har Bredenberg Teknik sammanställt ett PM 2013. Enligt PM:et består marken inom planområdet av 1-5 meter fyllning av lera, gyttja, grus, byggrester och växtdelar. Mäktigheten i dessa lager kan variera mellan 0 till max 3 meter vid strandkanten. Under dessa jordlager består marken av morän från berg vars mäktighet bedöms som mellanfast till fast.

Enligt PM:et ligger Saltsjöbadsvägens bergnivå till största del på en nivå av cirka +/- 0 meter, med en lågpunkt på nivån - 3meter, medan nivån vid strandkant ligger på cirka - 5 till - 8 meter.

### Service

Närmaste serviceetablering finns cirka 2 kilometer från planområdet vid Ektorps centrum. Skola och förskola finns i Duvnäs.

### Gator och trafik

Saltsjöbadsvägen trafikeras av ungefär 1200 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är mycket liten (ungefär 0,4 %). Vägen är smal, på aktuell sträcka mellan 5,5 och 7,5 meter, och saknar ett särskilt utrymme för gång- och cykeltrafik. Vägen trafikeras inte av bussar för



utom ersättningsbussar för saltsjöbanan. Närmaste kollektivtrafik är Saltsjö-Duvnäs station, ungefär 800 meter från planområdet. Trots att trafiken på Saltsjöbadsvägen är av begränsad omfattning upplevs vägen som en otrygg trafikmiljö för oskyddade fotgängare och cyklister. Detta beror framför allt på att vägen är backig, smal och kurvig samt avsaknaden av separerad gång- och cykelbana. Den trafikräkning som gjordes inför programmet visade också på enstaka fordonspassager med mycket höga hastigheter. Saltsjöbanan står inför en omfattande upprustning och kommer under ombyggnaden att stängas av under en längre period. Saltsjöbadsvägen kan då komma att trafikeras av ersättningsbussar.

### Teknisk försörjning

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna längs Saltsjöbadsvägen har antingen enskilda lösningar eller i något fall, privat sjöledning över Duvnäsviken med anslutning till det kommunala nätet.

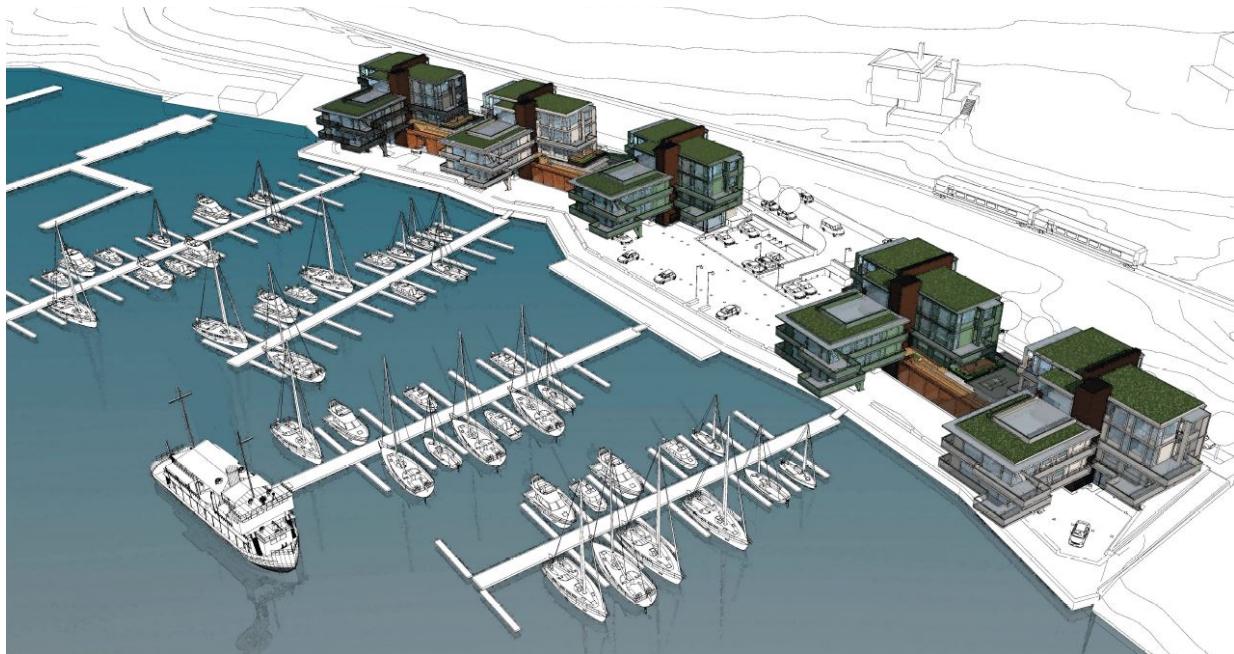
Några dagvattenledningar för området finns inte utbyggda. I dagsläget är recipienten för området Duvnäsviken dit allt dagvatten avleds naturligt. Söder om Saltsjöbadsvägen består området av naturmark och bostäder där marken sluttar ner mot Duvnäsviken. Dagvattenflödet från naturmarken samlas upp i dike och leds via trumma genom planområdet till ett utlopp i Duvnäsviken.

## Planförslaget

### Gestaltning

Ett Gestaltningsprogram har upprättas som beskriver kvalitet och ambitionsnivåer för planområdet. Gestaltningsprogrammet knyts till exploateringsavtalet.

*Föreslagen bebyggelse, vy från nordväst (Denrell arkitekter AB)*



### Nya byggnader

Utmmed Saltsjöbadsvägen föreslås fem huskroppar med flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Byggnaderna är uppdelade i två grupper, på östra sidan med tre hus och på västra sidan med två hus. Varje byggnad föreslås uppföras med en utskjutande del på pelare mot vattnet samt med terrasser i olika riktningar. Byggnaderna föreslås länkas samman i ett nedre plan som tar upp nivåskillnaden mellan gata och kaj och innehåller bland annat carport, garage och förråd. Mellan husen bildas upphöjda gårdar för bostäderna. Gårdarna ligger ett våningsplan över kajen och ungefär en meter över gatan. Entréerna till bostädernas trapphus ska kunna nås både från kajplanet och från Saltsjöbadsvägen. Taken är belagda med ett tunt växtskikt, så kallat sedumtak. Det bidrar till att taket visuellt kopplas till den omgivande grönskan.

Byggnaderna föreslås placeras så att utblickar från vägen mot vattnet hålls fria. Det gör också att solen når ner mellan husen till kaj och bryggor. Den gröna fonden av skog bakom byggnaderna framträder därigenom tydligt från andra sidan viken. Den höga skogssiluetten kommer även fortsättningsvis att dominera över bebyggelsen.

Vid infarten från Saltsjöbadsvägen föreslås att en entréplats ordnas med parkering för gäster till bryggor och marinans verksamheter. Kajplanet rymmer flera funktioner och trafikslag. De boende angör carport och garage via kajplanet. Besökande till de kommersiella lokalerna och båtarna vid bryggorna tar sig också fram över kajen. Lägenheterna nås via trapphusentréer på innergården eller från gatan.

### Kaj och bryggor

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjösida föreslås en zon på kajen utmed vattenlinjen vara allmän platsmark. Det blir början på en strandpromenad som i framtiden kan förlängas österut utanför planområdet. Den allmänna delen av kajplanet nås direkt från Saltsjöbadsvägen via tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt på kvartersmark mellan huskropparna. Kajstråket föreslås vara väl belyst och möblerad med sittbänkar och stiliserade strandväxter.

Föreslagen bebyggelse, vy från norr (Deurell arkitekter



Föreslagen bebyggelse, vy från öster (Deurell arkitekter AB)



Övrig del av kajen kommer att bli kvartersmark för bostadsbebyggelsen och i bottenvlan kommer lokaler för verksamheter att anordnas. Kajen föreslås innehålla bland annat boendeparkering, angöring till lokalerna, parkering till hamnen och en återvinningsstation.

Längst ut på den östra bryggan föreslås ett litet flytande kallbadhus uppföras.

### Mark och växtlighet

För att skilja på kvartersmark och allmän plats är bostadsgårdarnas uteplatser på en högre nivå än kajnivån och föreslås omgärdas med häckar. Enligt gestaltningsprogrammet ska intima trädgårdar skapas för de boende. På gårdarna ska det finnas plats för cyklar och gemensamma uteplatser med bord och bänkar. Det ska även finnas möjlighet att inrätta mindre odlingslotter. Mot vattnet avslutas gårdarna av ett trädäck som likt en brygga ligger en halvmeter lägre än marknivån. Nivåskillnaden nyttjas som en sittyta utmed hela sjösidan med plats för bord och stolar. Nödvändiga skyddsåtgärder i form av skyddsstängsel/staket

ska vidtas längs kajpromenaden och runt lekplatser på kajplan, för att undvika fall-, drunknings- och trafikolyckor.

Från gårdarnas övre nivå når man trapphusen tillgängligt via ramper. Mot gatan föreslås en pergola placeras över ramper och trappor. Med en glasad sida kan pergolan ge bullerskydd åt den gemensamma gården.



Föreslagen bebyggelse, vy från Saltsjöbadsvägen (Deurell arkitekter AB)

## Gator och trafik

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen hela sträckningen från strandpromenaden längst in i viken till marinan. Vägen föreslås få en sektion med en gångbana på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd. Cykling föreslås ske i körbanan, vilket är acceptabelt med tanke på det låga trafikflödet. Körbanan smalnas av lokalt för att inrymma gångbana i sektionen på hela sträckan. Körbanans bredd blir vid dessa passager 3,5 meter. De lokala avsmalningarna får även en hastighetsdämpande effekt. Dessa hastighetsdämpande åtgärder och att belysningen förbättras, leder sammantaget till en betydligt bättre trafiksäkerhet än idag.

## Parkering

Intill föreslagen bebyggelse föreslås kantstensparkering längs Saltsjöbadsvägen för gästparkering, angöring och hämtning av avfall. På kajen föreslås boendeparkering i avsnittet närmast Saltsjöbadsvägen och gästplatser till husens lokaler och marinas verksamheter närmast vattnet. Även under husens terrasser finns plats för boendeparkering.

## Tillgänglighet

Den allmänna delen av kajplanet, gångstråket, nås direkt från Saltsjöbadsvägen på tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt mellan de två huskropparna. För att rörelsehindrade ska ha möjlighet att nå kajen föreslås två av förbindelserna, på den västra sidan och mellan huskropparna, utformas som två ramper. Rampen i mitten kommer att ha den minsta lutningen. Förbindelsen öster om bebyggelsen utförs som trappa. Kajstråket ska vara väl belyst.

Lägenheterna nås via trapphusentréer från gårdarna.

## Kulturmiljö och landskapsbild

Platsen får sin karaktär av Duvnäsvikens vattenrum och höjdryggen söder om planområdet. Dessa två element domineras intycket av platsen från vypunkter runt Duvnäsviken och kommer att tillsammans med marinans master fortsätta göra det även efter projektets genomförande. Idag finns ett antal enklare byggnader i planområdet. Dessa kommer att ersättas med bostadshus som i enlighet med gestaltningsprogrammet kommer att utformas med hög ambitionsnivå och en gestaltning som medvetet anspelar på den maritima miljön.



Vy från Strandpromenaden (Deurell arkitekter AB)

## Teknisk försörjning

Den aktuella fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäsviken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram för området som redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för den framtida dagvattenhanteringen inom detaljplanen. Det framgår att dagvattenflödet i området förväntas öka i och med planerad bebyggelse, framförallt på grund av att andelen taktya ökar. Eftersom det inte finns något dagvattensystem nedströms som riskerar att översvämmas, rekommenderas att dagvattnet i första hand fördröjs via åtgärder som gröna tak, Rain Gardens, gröna gardar och ökat antal grönytor. Dagvattnet från parkeringsytor renas via oljeavskiljare eller filterbrunn före utsläpp i recipient.

Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering. Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlen ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlen är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

## Hållbarhet

Nedan följer en kort beskrivning hur planförslaget bidrar till ett hållbart samhälle utifrån de olika riktlinjer som prioriteras i detta projekt.

Projektet har ett tydligt syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning, där attraktiva bostäder och verksamheter utvecklas samtidigt som marin verksamheten som kan bedrivas tillsammans med bostäder kan vara kvar.

Saltsjöbadsvägen uppgraderas till en säkrare och tryggare gata, och allmänhetens tillgång till strandpromenad och havsutsikt utvecklas. Projektet medför också att den angelägna investeringen i en mer hållbar VA-lösning för grannskapet kan genomföras.

## Energieffektivt och sunt byggande

De planerade byggnaderna har en konstruktion som lämpar sig för högt ställda energikrav. Prestanda för energiförbrukning och värmeeffektbehov ska kunna tillfredsställa krav i nivå med Miljöbyggnad brons, men med ambition att nå nivåer för Miljöbyggnad silver. Energislag för uppvärmning och hushållsel kommer att prövas i samband med projektering.

Ett sunt inomhusklimat, med sunda och hälsosamma material, kommer att vara en del av projektets miljöprofil utåt. Ambitionen är att uppnå krav motsvarande Miljöbyggnad silver även inom inomhusmiljön.

### **En god ljudmiljö**

En förutsättning i planarbetet har varit att föreslagen byggnadsutformning och planlösningar uppnår målet om högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Det vill säga att minst ett vädringsbart fönster där ljudnivån är högst 50 dB(A), kan innehållas. Därmed uppfylls gällande riktvärden för avstegsfall A (se separat bullerutredning). Bostädernas uteplatser skyddas från Saltsjöbanans buller med ett bullerplank.

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

Detaljplanen möjliggör att olika verksamheter kan tillskapas inom fastigheten samt bidrar med ett tillskott av bostadstyper kring Duvnäsviken. Genomförandet av detaljplanen bidrar också till fler mötesplatser exempelvis kajpromenaden, verksamheterna och kallbadhuset, restaurangen. Iordningställandet av planförslaget tros innehåra att fler människor kommer röra sig inom området vilket gör att platsen kommer känna trygg och omhändertagen.

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

Den nya bostadsbebyggelsen bedöms ha god tillgång till natur och vatten. Den föreslagna utformningen av bebyggelsen skapar gröna gårdsmiljöer och uteplatser mellan varje byggnad för de boende. I anslutning till planområdet i söder och öster ligger större naturmarksområden.

För att säkra tillgängligheten till vattnet skapas en allmän kajpromenad. Från Saltsjöbadsvägen nås promenaden på båda sidorna av planområdet via kommunala gångvägar.

## Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

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

### Sociala konsekvenser, trygghet och säkerhet

Genomförande av planförslaget kan bidra till en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv. Planområdet kommer bli mer tillgängligt för människor att vistas på genom bland annat den allmänna strandpromenaden längs strandlinjen. Möjligheten till lokaler i bottenplan bedöms också bidra positivt ur socialt perspektiv då fler människor kan mötas vid verksamheterna. Området kommer därför känna tryggare och säkrare än i dagsläget.

### Rekreation

Genomförande av planen bedöms inte påverka rekreationen söder om planområdet, ändå är det positivt att ett nytt allmänt gångstråk kan öppnas längs strandlinjen.

### Tillgänglighet

Höjdskillnaderna mellan Saltsjöbadsvägen och vattnet är cirka 2 meter. Det kan innebära att området kan vara svårt att utnyttja för rörelsehindrade. Därför planeras ramper från Saltsjöbadsvägen till kajen.

### Trafikbuller

Bebygelse inom planområdet förutsätter att avstegsfall görs från riksdagens riktvärden. Bedömningen har gjorts att avsteg kan ske i detta läge. En spårnära bullerskärm är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras och detta regleras på kartan.

### Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget för kommunen beskrivs under rubriken ”Så genomförs planen”.

### Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningen är att utbyggnadsförslaget är tillräckligt för att uppnå målområdet levande kulturmiljö. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men den nya bebyggelsen har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen.

### Risk för översvämning

Vid seklets slut förväntas medelvattenståndshöjningen av havet vid Nacka bli +0,40 meter, vid högvatten + 1,75 meter. Tillsammans med extrema högvatten i kombination med vind- och vågeffekter kan detta sammantaget medföra tidvis nivåer uppemot 2,5 - 3,0 meter över nuvarande medelvattennivåmått.

Delar av området ligger under den nivå, 2,9 meter över havsytan (höjdsystem RH 2000), som Länsstyrelsen har pekat ut som den nivå som ny bebyggelse och samhällsfunktioner

bör placeras ovanför. Det är det understa våningsplanet, i kajnivå, som ligger lägre än den nivån och våningsplanet kommer därför endast att användas för parkering, lokaler och bostadskomplement. Inga lägenheter riskerar att översvämmas då de ligger på de övre våningarna. Utrymning kommer att kunna ske via gården till Saltsjöbadsvägen, som ligger betydligt högre. En planbestämmelse säkerställer att bostäder inte förläggs på det understa våningsplanet. Byggnaderna ska vidare utföras så att konstruktionen klarar av en eventuell översvämning. Planenheten bedömer därför att bebyggelsen är acceptabel ur översvämningssynpunkt.

Vid översvämningar finns det risk för att reningsanläggningar för dagvatten slås ut eller fungerar dåligt, dessa ska därför konstrueras för att klara tillfälligt högt vattenstånd.

### Risk för urspårning Saltsjöbanan

Avståndet för de byggnader som planeras är minst 15m. I de beräkningar som genomförts visar detta på att frekvensen för byggnads kollision är noll till mycket liten. Det finns dock försvarande och förmildrande omständigheter. Den allvarligaste försvarande omständigheten är att järnvägen ligger på en bank som medför att vid en urspårning finns risken för att tåget tar sig längre från spåret än vad ovanstående beräkningar ger. Med då risken är så pass låg som den är och även med viss marginal bedöms detta ej ha en stor inverkan.

I kategorin för förmildrande omständigheter finns att Saltsjöbanan är en bana med endast persontrafik med lätta tåg som ger mindre slitage än banor med blandad trafik och därför minskad risk för urspårning. Även den relativt låga hastigheten på platsen kan ses som förmildrande.

Med beräkningarna och ovanstående resonemang som grund anser utredaren att inga specifika åtgärder behövs göras förorsakat av eventuell urspärningsrisk

### Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Detaljplanen innebär varken någon förbättring eller någon försämring för växt- och djurliv jämfört med dagsläget.

### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Skurusundets vattenförekomst. En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för att Skurusundet inte ska påverkas negativt av detaljplanen. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Duvnäsvikens ytvattenförekomst. Genomförandet av denna detaljplan bedöms heller inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Skurusundets vattenförekomst. Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

### Dagvatten

Med en god och genorträffat höjdsättning av området bedöms översvämningsrisken snarare vara kopplad till stigande havsnivåer än ökade dagvattenflöden. Dock kan reningsanläggningar för dagvatten slås ut vid höga flöden eller översvämnningar.

### Förorenad mark

Utredningar av mark och sediment har genomförts, markutredningen mer översiktligt. Förhöjda halter av bly, koppar, kvicksilver, PAH och tennorganiska föreningar har påträffats inom planområdet. Marken ska saneras innan den nya bebyggelsen uppförs, vilket medför en förbättring jämfört med dagsläget. En planbestämmelse reglerar att bygglov inte får ges förrän sanering utförts.

Åtgärder i vatten behöver anpassas efter förureningar i sediment.

Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten. Anmälan om schakt i förurenad mark och provtagning ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärder i vatten och sediment ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor som berör enskilda fastighetsägare redogörs för i avsnitt ”Fastighetsrättsliga åtgärder”. Ekonomiska frågor hanteras i avsnitt ”ekonomiska frågor”.

## Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1-2:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar, övertaget och förbindelsepunkt är upprättad samt anvisad.

### Genomförandetid, Garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då fastighetsägare och berörda ska kunna utgå från att inga ändringar sker, kallas för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 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 parkmark inom planområdet. Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Erstavik 25:38, nedan benämnd exploitören, ska vara huvudman för kvartersmarken och vattenområden, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, handel och kontor i bottenvåning, parkering, bryggor, kallbadhus samt öppet vattenområde. Eventuell bostadsrätsförening kommer att förvalta all kvartersmark och vattenområdet inom detaljplanen, detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform.

Inom vattenområdet som betecknas ”WB” i detaljplanen ges möjlighet för anläggandet av en brygga för intilliggande bostadsfastighet och inom vattenområdet som betecknas ”WV” i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn med bryggor. Båda vattenområdena är

belägna inom fastigheten Erstavik 25:38 som ägs av exploatören. Exploatören alternativt eventuell framtida bostadsrättsförening äger och sköter verksamheten inom vattenområdena och kan genom avtal upplåta vattenområdet (WV) till särskild förening som hanterar bryggorna. Föreningen (ekonomisk förening) ska sedan ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till föreningens medlemmar. Intresset av att sköta och driva småbåtshamnen och bryggorna kommer att styras helt och hållt av exploatören och framtida bostadsrättsförening.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildning, t.ex. avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal och ramavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som översiktligt reglerar kostnaden för planarbetet och genomförandet av denna detaljplan.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Morningside Marina regleras marköverföringar, finansiering och utformning av allmän väg och strandpromenad, bulleråtgärder, marksanering med mera. Ett gestaltningsprogram knyts också till exploateringsavtalet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter. För kostnader inom exploateringsavtalet och dess genomförande har en fullgod säkerhet ställts mot exploatören.

Exploatören kommer att bl.a. bekosta nedanstående (vilket regleras i exploateringsavtalet):

- Genomförandet av all kvartersmark inom planområdet,
- genomförandet av all allmän platsmark inom planområdet (Saltsjöbadsvägen och strandpromenaden),
- genomförandet av allmänna VA-anläggningar över Duvnäsviken och fram till Saltsjöbadsvägen,
- behörliga lantmäteriförrättningsförhandlingar för genomförandet av detaljplanen,
- marksanering inom exploatörens fastighet samt allmän platsmark som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser,
- behörliga bulleråtgärder längs med Saltsjöbanan för genomförandet av kvartersmarken inom planområdet.

Exploatören ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB för genomförandet av detaljplanen.

I samband med att detaljplanen antas ska ett avtal med trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting (SLL) angående utbyggnad och skötsel av bullerskydd vid Saltsjöbanan tecknas. Avtalet tecknas mellan SLL och exploateren alternativt Nacka kommun. Avtalet ska reglera uppförandet och kostnaden för bullerskärmen. Exploateren ska bekosta behövliga bullerskyddsåtgärder i samband med genomförandet av denna detaljplan.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

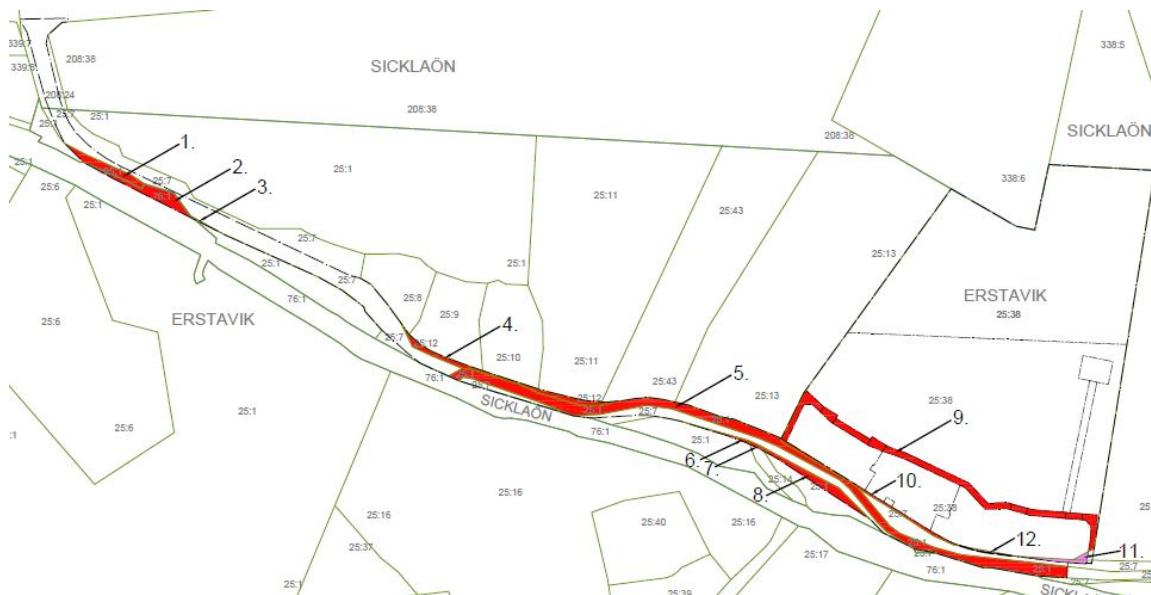
### *Fastighetsbildning*

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med röd färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

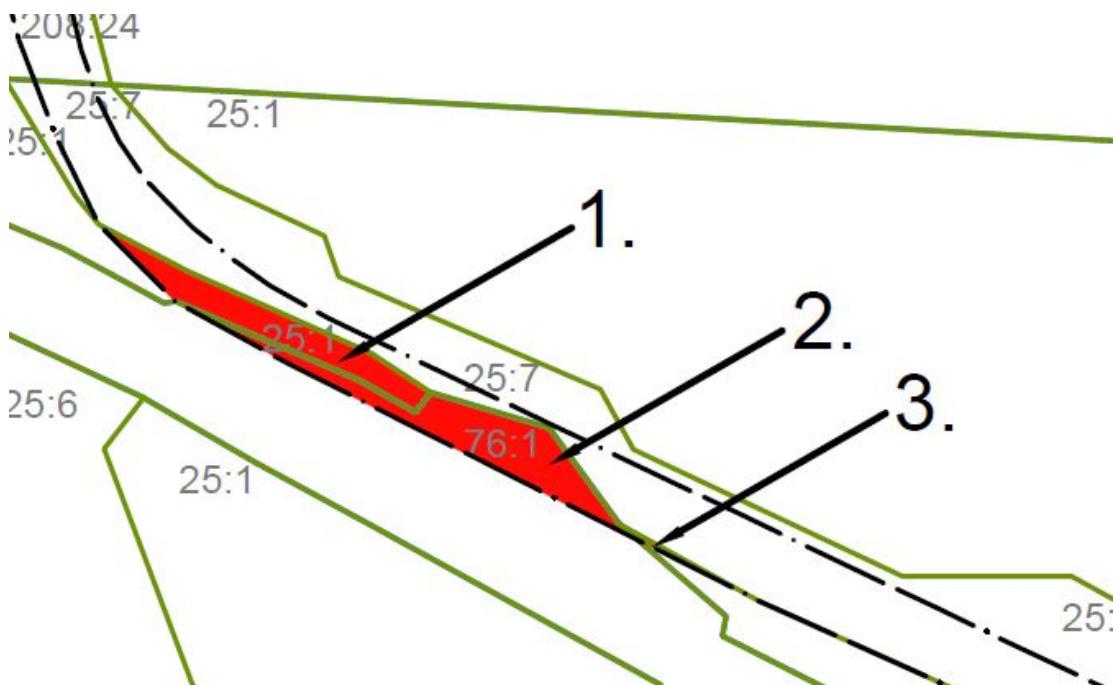
De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till exploateren, dessa markområden är markerade med rosa färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

Ansvar för att ansöka och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlätas till exploateren, likadant i motsatt riktning.

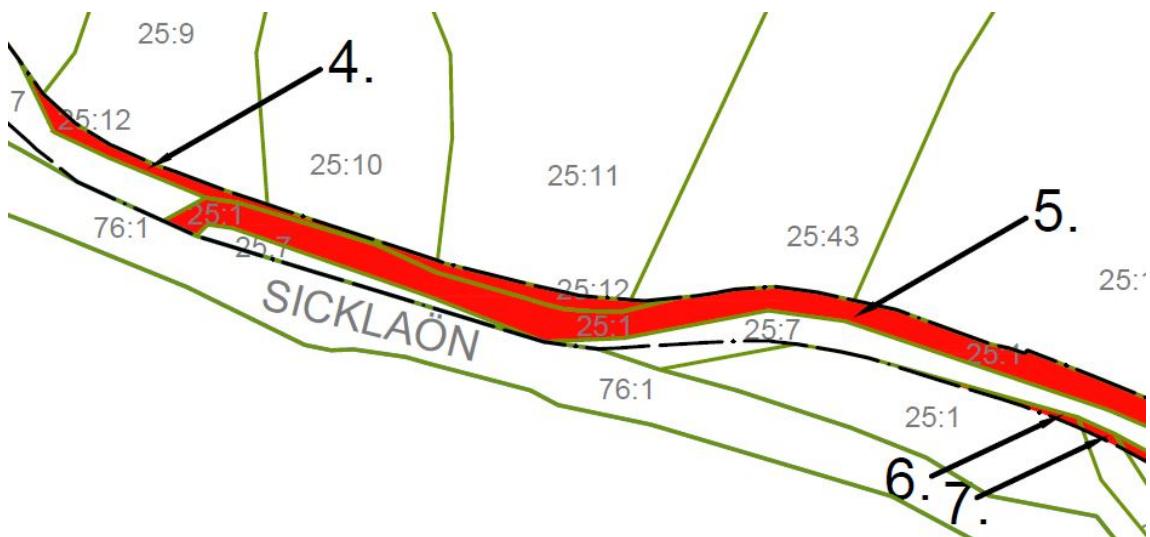
Flertalet fastighetsgränser inom planområdet är osäkra. Vilket innebär att det finns en osäkerhet hur stora ytor som faktiskt planläggs som allmän platsmark respektive kvartersmark. Konsekvenserna vid genomförandet av detaljplanen med avseende på osäkra fastighetsgränser är inte helt klarlagda inom planområdet vid antagandet av detaljplanen.



Översiktsbild: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.



Markområden 1-3: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) och ska byta markägare.



Markområden 4-7: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) och ska byta markägare.



Markområden 8-12: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.

Numrering enligt figur	Färg enligt figur	Fastigheter som enligt detaljplanen blir allmän platsmark	Fastigheter som enligt detaljplanen blir kvartersmark	Kommande fastighet (efter fastighetsreglering)	Kommande markägare
1	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
2	Röd	Del av Sicklaön 76:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
3	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
4	Röd	Hela Erstavik 25:12		Kommunal fastighet	Nacka kommun
5	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
6	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
7	Röd	Del av Erstavik 25:14		Kommunal fastighet	Nacka kommun
8	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
9	Röd	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
10	Röd	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
11	Rosa		Del av Erstavik 25:15	Erstavik 25:38	Exploatören
12	Rosa		Del av Erstavik 25:7	Erstavik 25:38	Exploatören

Tabellen visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.

#### Allmän platsmark

Planen gör det möjliget att med tredimensionell fastighetsbildning skapa en fastighet för gångstråket, benämnt GÅGATA i plankartan, som kommer att ägas av kommunen och som ligger på kajens nivå, under den utkragande delen av bostadshusen. Se nedanstående förklarande nedanstående illustration och reglering i plankarta. Ansvar för att ansöka om behövlig lantmäteriförrättningsförmarköverföringar för genomförandet av gångstråket hanteras av Nacka kommun. Exploatören bekostar dessa behövliga lantmäteriförrättningsförmarköverföringar.



Illustration från gestaltningsprogrammet som visar förslag på bebyggelse med utsiktsläge över kaj och vatten där 3D-fastighetsbildning blir nödvändig.

För att ombyggnationen av Saltsjöbadsvägen ska kunna ske krävs fastighetsregleringar som berör fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 samt Sicklaön 76:1, se även ovanstående figurer och tabeller. Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för lantmäteriförrätningen men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten. När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta ett marginalvärde av genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Genomsnittsvärdet definieras som att varje kvadratmeter mark inom en fastighet är lika mycket värda.

#### *Kvartersmark*

Del av fastigheterna Erstavik 25:7 och 2:15 som ägs av Nacka kommun, är utlagt i detaljplanen som kvartersmark och ska fastighetsregleras till exploateringen. Detta regleras i en separat ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som även är en bilaga till exploateringsavtalet.

#### *Ledningsrätt*

Inom kvartersmarken och vattenområden kommer det krävas en ledningsrätt till förmån för Nacka Vatten och Avfall AB för den allmänna VA-ledningen som ska gå över fastigheten Erstavik 25:38. Planstöd finns genom att ett u-område, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna vattenburna ledningar, är utlagt i plankartan inom den sträcka som ledningarna planeras att förläggas. Ledningsrätten kommer även beröra fastigheter utanför planområdet i vattenområden som ledningen ska passera. Vattenområdet utanför planområdet, där tilltänkt ledningsdragning planeras, är delvis inte planlagt. Ansvar för att ansöka om behövlig lantmäteriförrättningsrätt för ledningsrätt för genomförandet av den allmänna VA-ledningen hanteras av Nacka vatten och avfall AB alternativt Nacka kommun. Exploateringen ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB som bland annat reglerar kostnaden för behövlig lantmäteriförrättningsrätt.

Till förmån för Telia Company AB och som belastar bland annat del av fastigheten Erstavik 25:38 finns idag en ledningsrätt (FRM-akt 0182K-93/105.1) med ändamål tele.

Ledningsrätten innebär rätt att för Telia Company AB upplåta ledning för tele inom berörda områden. Med anledning av exploateringen inom fastigheten Erstavik 25:38 kommer denna rättighet inte påverkas och ledningen kommer att kunna ligga kvar. Med anledning av att planområdet detaljplaneläggs läggs ett u-område in för att ledningsrätten fortfarande ska vara plangiltig.

### *Servitut*

Mellan fastigheterna Erstavik 25:15 (förmån) och Erstavik 25:38 (belastar) finns idag ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-90/47568.1) med ändamål vattenledning. Servitutet innehåller att för fastigheten Erstavik 25:15 följer rätt att dra vattenledning via del av fastigheten Erstavik 25:38. Denna rättighet ska fortsatt gälla under och efter genomförandet av detaljplanen.

Mellan fastigheterna Erstavik 25:1 (förmån) och bland annat Erstavik 25:14 och 25:38 (belastar) finns idag finns ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-28/35.1) med ändamål villa. Detta servitut ska inte vara ett hinder för exploateringen.

Servitut till förmån för fastigheten Erstavik 25:38 kommer behövas för den tillhörande slänten till påläcks-konstruktionen på kvartersmark. Slänten kommer anläggas under det kommunala gångstråket utmed strandpromenaden. Detta kommer att hanteras i form av ett separat avtalsservitut.

### *Övriga tillstånd*

Del av allmänna anläggningar kommer att behöva tillståndsprövas enligt 11 kapitlet miljöbalken, vattenverksamhet. Ansökan och hantering av tillståndsprocessen kommer hanteras och bekostas av exploateringen.

### **Tekniska åtgärder**

I samband med genomförandet av planen ska kommunala VA-ledningar byggas ut och förbindelsepunkter upprättas till bostäderna inom planområdet. Sjöförlagd vattenledning samt en parallell sjöförlagd spillvattenledning dras över Duvnäsviken fram till planområdet.

Även fastigheterna väster om planområdet på norra sidan av Saltsjöbadsvägen ansluts i samband med genomförandet till kommunalt VA via ledningar i Saltsjöbadsvägen.

Spillvattensystemet kan som helhet utföras som ett LTA-system som innehåller att varje fastighet förses med en pumpenhets som pumpar ut spillvattnet från fastigheten till spillvattennätet. Med valda system kan ledningarna läggas grunt med isolering. Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Möjlighet bereds för att i framtiden ansluta även området Sågtorp söder om planområdet till det kommunala VA-nätet. Förbindelsepunkt till området avsätts söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens Riktlinjer för dagvattenhantering med tillhörande anvisningar. En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa hur den framtida dagvattenhanteringen ska se ut inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnation av de allmänna anläggningar som ingår i planområdet, behövliga lantmäteriförrätningar för att genomföra detaljplanen, bullerätgärder vid Saltsjöbanan samt marksanering. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Exploatören överläter allmän platsmark till Nacka kommun utan ersättning och erlägger marknadsmässig ersättning för kvartersmark som ska överlätas från kommunen till exploatören.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Berörda fastigheter är Erstavik 25:8, 25:9, 25:10, 25:11, 25:43 samt 25:13.

## Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Miriam Helleday	Karttekniker
Aino Virta Terttu	Karttekniker
Anine Rondén	Planarkitekt
Åsa Dahlgren	Planarkitekt
Karin Stadig	Projektledare/Exploateringsingenjör
Martin Håkansson	Projektledare/Expolateringsingenjör
Oscar Engle	Nacka Vatten och avfall
Magnus Rothman	Miljöutredare
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare
Christian Kvarnström	Delprojektledare genomförande
Oscar Forsling	Lantmätare

### Övriga konsulter, TEMA:

Annika Persson	Landskap
Emily Lidman	Planeringsarkitekt
Ylva Hedin	Planeringsarkitekt

### Exploatör:

Magnus Birke	Duvnäs Fastighets AB
--------------	----------------------

### Exploatörens arkitekter:

Jens Deurell	Deurell arkitekter
Erik Einarsson	Deurell arkitekter

Planenheten

Nina Åman	Anine Rondén
Planchef	Planarkitekt

## **Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön**

*Informationsärende inför antagande*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Förhandling om exploateringsavtal med Atrium Ljungberg AB pågår för stadsbyggnadsprojektert Nobelberget. Förslag till exploateringsavtal planeras läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

### **Ärendet**

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska anläggas och denna kommer att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området. Exploatören är Atrium Ljungberg AB.

Förhandlingen om exploateringsavtalet pågår med exploatören. Exploateringenheten Nacka stad planerar att lägga fram ett förslag till exploateringsavtal för Nobelberget till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen och exploateringsavtalet för Nobelberget kan behandlas av kommunstyrelsen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen. Konsekvenserna kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.



## Konsekvenser för barn

Ärendet innebär konsekvenser för barn. Konsekvenserna kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

För exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo  
Tf exploateringschef

Caroline Cederholm  
Projektledare



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att - under förutsättning att 1) tillhörande och påskrivet exploateringsavtal tagits fram och att 2) Trafikverket och Stockholms läns landsting kommer överens om skyddsavstånd mellan tunnelbanan och Södra länken - föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Nobelberget.

### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget för Nobelberget är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 550 bostäder och cirka 2500 kvadratmeter för verksamheter, en ny förskola samt en ny gång- och cykelförbindelse. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bland annat utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal ligger till. Enheten anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosettts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

Då det exploateringsavtal som är en förutsättning för att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen, inte är helt färdigt vid tiden för beredningen i utskottet, har förslaget om att anta detaljplanen gjorts beroende av att exploateringsavtalet skrivs på av exploitören. Ytterligare en förutsättning är att Trafikverket och landstinget kommer överens om skyddsavstånd mellan Södra länken och tunnelbanan, som båda berörs av den föreslagna detaljplanen.



## Ärendet

Den nu föreslagna detaljplanen omfattar Akzo Nobels gamla lokaler och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att skapa förutsättningar för kontor och bostäder i ett läge med goda kommunikationer och närhet till såväl allmän som kommersiell service. Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera samt en förskola med 6-7 avdelningar. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017, § 268, och planeras att tas upp för beslut i kommunstyrelsen den 19 februari 2018 och sedan i kommunfullmäktige den 5 mars 2018.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Projekt ska skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för boende och verksamheter.
- Området ska vara en integrerad del i en sammanhängande stadsdel, med blandade användningar.
- Projektet ska följa intentionerna i den fördjupade översiksplanen för Sickla och stadsbyggnadsidén Entré Sickla.
- En andel av bostäderna i området ska upplåtas som hyresrätter.
- Projektet ska skapa en gen förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan Hammarby sjöstad i väster och Sickla köpkvarter i öster. Förbindelsen kräver en samordning med angränsade projekt.
- Projektet ska täcka behovet av förskolor inom området och eventuellt bidra till behovet i närliggande områden.
- Byggnader i området ska ha en effektiv energianvändning.
- Industrihistorien ska vara avläsbar i utformningen av planområdet.

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen<sup>1</sup> detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med den översiktliga och strategiska planeringen för Nacka kommun och skapar goda förutsättningar för att den framtida stadsdelen Nobelberget kan leva upp till visionen för Nacka stad.

Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att de kommunala intressena i allt väsentligt tillgodoses av planförslaget, men noterar ändock att planhandlingarna inte helt ändrats i enlighet med kommunstyrelsens samrådsyttrande. Bland annat eftersökte kommunstyrelsen ytterligare fokus på säkerställandet av ytor för arbetsplatser och ett tydliggörande av det förväntade behovet av skolplatser. Planförslaget belyser inte dessa frågor och inte heller hur skolplatser ska kunna tillgodoses i anslutning till planområdet.

---

<sup>1</sup> Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 28 mars 2017.



Kommunstyrelsen skrev även om de ekonomiska konsekvenserna av planen och påpekade vikten av att områdets allmänna anläggningar byggs med hög kvalitet för att på så sätt säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi, liksom att man förutsätter ett kostnadseffektivt genomförande. Enheten för strategisk stadsutveckling noterar att planbeskrivningen inte har kompletterats med dessa frågor, men kan konstatera att ekonomin för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget regelbundet följs upp och redovisas, bland annat i samband med tertialrapporteringarna.

Kommunstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande även att projektet i dialog med exploaterönen ska verka för en variation i lägenhetsstorlekar inom området. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detta inte är en fråga som kan regleras i detaljplan och frågan lyfts följdaktligen inte heller i planhandlingarna.

Kommunstyrelsen förutsatte vidare en fortsatt synkronisering mellan planeringen av Nobelberget och tunnelbanan och att planerad tidpunkt för antagandet för Nobelberget under kvartal 4 kan hållas. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detaljplanen nu planeras att antas i mars 2018, vilket innebär att tidplanen i princip har kunnat hållas.

## Bostäder

I start-PM gjordes bedömningen att detaljplanen för Nobelberget skulle kunna tillskapa 300–500 bostäder. Vidare framgår att dåvarande fastighetsägaren ställt sig positiv till att en del av dessa skulle bli hyresrätter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom området har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Dock innehåller planförslaget inga hyreslägenheter. Detta kan dock förklaras med att området sedan start-PM antogs har fått en ny fastighetsägare, och planeringen har därmed fått en delvis ändrad inriktning.

## Välfärdsfastigheter

Planförslaget innehåller en förskola om 6–7 avdelningar.

## Arbetsplatser

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 2500 kvadratmeter planeras för verksamhetsytor. Av start-PM framgår att projektet avsåg pröva kontorslokaler om cirka 15000 kvadratmeter. När start-PM antogs hade den dåvarande fastighetsägaren för avsikt att behålla Akzo Nobel som hyresgäst och komplettera området med ytterligare kontorslokaler samt bostäder. Sedan dess har inriktningen för området förändrats, bland annat i och med att området fått en ny fastighetsägare.

Antalet arbetsplatser som kan tillskapas är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.



## Avtal

Innan planförslaget kan antas ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateren upprättas och godkännas av kommunfullmäktige. Kommunen avser även att teckna avtal med Trafikverket avseende bland annat den planerade gång- och cykelvägen över Trafikverkets fastighet och eventuella arbeten inom skyddszonerna för Södra länken.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste även en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

## Ekonomiska konsekvenser

Hela Nobelberget är ett byggherreprojekt, vilket bland annat innebär att byggherren kommer att erlägga exploateringsersättning och bidra till finansieringen av tunnelbaneutbyggnaden. Kommunens kostnader kommer endast vara framtida driftskostnader för de allmänna anläggningarna.

Exploateringsavtal som säkrar ovanstående är ännu inte tecknat och har därför inte funnits som underlag till denna tjänsteskrivelse.

## Konsekvenser för barn

I planförslaget föreslås en allmän park och lekplats. Planförslaget ger även utrymme för lekområden på kvartersmark. Som nämnts ovan innehåller planförslaget även en förskola på 6–7 avdelningar. Planförslaget har utformats för att skapa säkra vägar med breda trottoarer.

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling



6 december 2017

18 (131)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 268

KFKS 2009/574-214

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

### **Beslut**

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

### **Ärendet**

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. För att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området, planeras en genomfart för gång- och cykeltrafik. Byggnaderna planeras i huvudsak vara kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt planeras befintlig bebyggelse rivas. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Mellan kommunen och exploaterören, Atrium Ljungberg AB, ska exploateringsavtal tecknas som ska hantera frågor om exploateringsersättning och medfinansiering för tunnelbanan.

### **Handlingar i ärendet**

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-11-22 Rev 2017-12-05

Bilagor:

Detaljplaneckarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Gestaltningsprogram

Därutöver finns ett stort antal utredningar som utgör underlag till planen.

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/nobelberget](http://www.nacka.se/nobelberget)

### **Beslutsgång**

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



6 december 2017

19 (13)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lämnade följande anteckning till protokollet för Nackalistans grupp:

”Flera justeringar har gjorts till det bättre från den ursprungliga planen. En viktig sak är att cykel- och gångbanorna har tillräcklig bredd för att trafiken ska löpa smidigt och säkert. Självklart måste riksintresseanspråken tillgodoses för Södra länkens trafik vad gäller skyddzoner. Lika självklart är att markföroreningar avlägsnas för de funktioner som planeras på den förurenade marken. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna som finns på platsen ska så långt som möjligt bevaras. Gårdarna är relativt trånga och de måste utformas med mesta möjliga barn- och seniorvänlighet för att ändå vara attraktiva platser att vistas på. Nackalistan är positiva till exploateringen med hänsyn till ovanstående synpunkter och att bebyggelsen görs på redan ianspråktagen mark.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2017-11-22

Rev 2017-12-05

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2009/574-214

Projekt 9216

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. För att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området, planeras en genomfart för gång- och cykeltrafik. Byggnaderna planeras i huvudsak vara kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt planeras befintlig bebyggelse rivas. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Mellan kommunen och exploaterören, Atrium Ljungberg AB, ska exploateringsavtal tecknas som ska hantera frågor om exploateringsersättning och medfinansiering för tunnelbanan.

### **Ärendet**

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. Området har mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshusen mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivas befintlig



babygelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under samråd och utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöförningar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtydligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Trafikförvaltningen innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Mellan kommunen och exploaterören ska exploateringsavtal tecknas. Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsersättning från exploaterören. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

## **Konsekvenser för barn**

Området som idag endast innehåller verksamheter, kontor med mera kommer att i huvudsak omvandlas till ett bostadsområde. I och med det kommer ett flertal funktioner inrymmas för barn. Det inbegriper till exempel säkra gator med trottoarer och fartsänkade åtgärder, närllek på bostadsgårdar och en park i norra delen. En ny förskola placeras inne i området där närheten till parken varit viktig men även med en förskolegård med goda möjligheter till utevistelse. Hämtning och lämning ska ske säkert och med goda angöringsmöjligheter.



## Handlingar i ärendet

- Detaljplane karta med planbestämmelser
- Plan- och genomförande beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

Därutöver finns ett stort antal utredningar som utgör underlag till planen.

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/nobelberget](http://www.nacka.se/nobelberget)

Planenheten

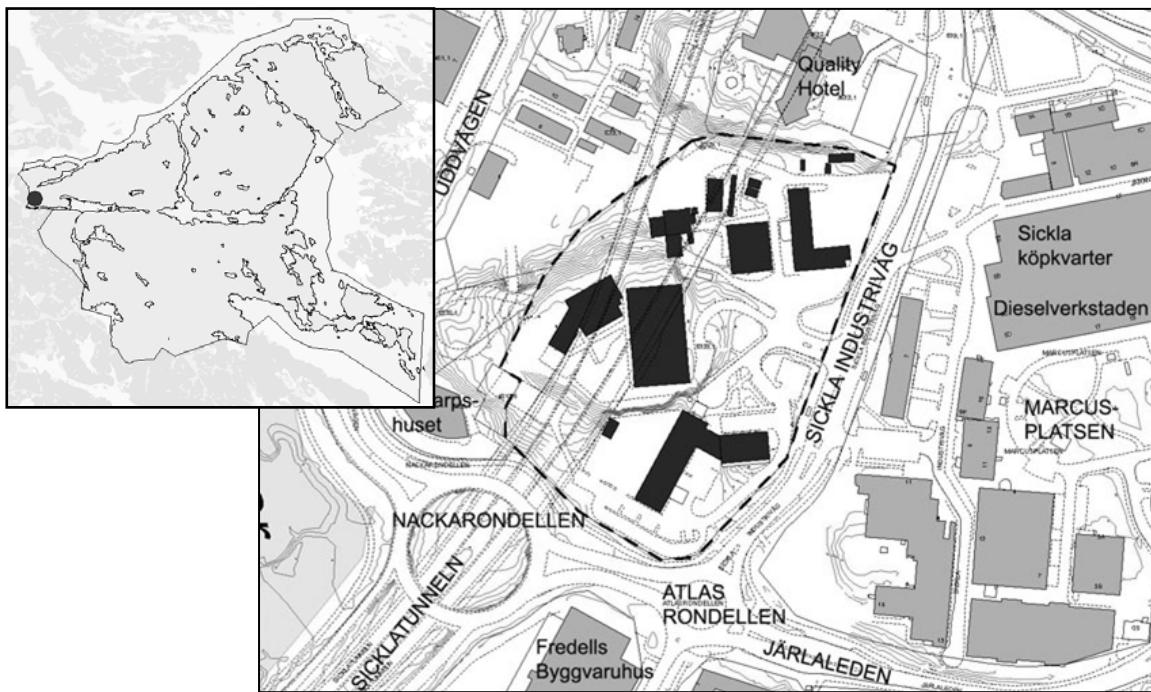
Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Alexander Erikson  
Planarkitekt



## Översikt Nobelberget projektnummer 9216, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, tillstyrkan	2009-12-09 § 377	MSN	
✓ Start-PM, godkännande	2010-03-29 § 49	KS	
✓ Planavtal godkänt	2010-03-29 § 50	KS	
✓ Detaljplan, samråd 1	101203-110314	Planchef	Delegation
✓ Detaljplan, samråd 2	170113-170214	Planchef	Delegation
✓ Yttrande, samråd	170328 § 64	KSSU	
✓ Detaljplan, utställning	170830 § 165	MSN	
✓ Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓ Expl.avtal, tillstyrkan?		KSSU	
✓ Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
✓ Expl.avtal, godkännande		KF	
✓ Detaljplan, antagande		KF	
Utbyggnads- PM tillstyrkan		NTN	
Utbyggnads -PM		KSSU	
Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
Projektavslut		KS	



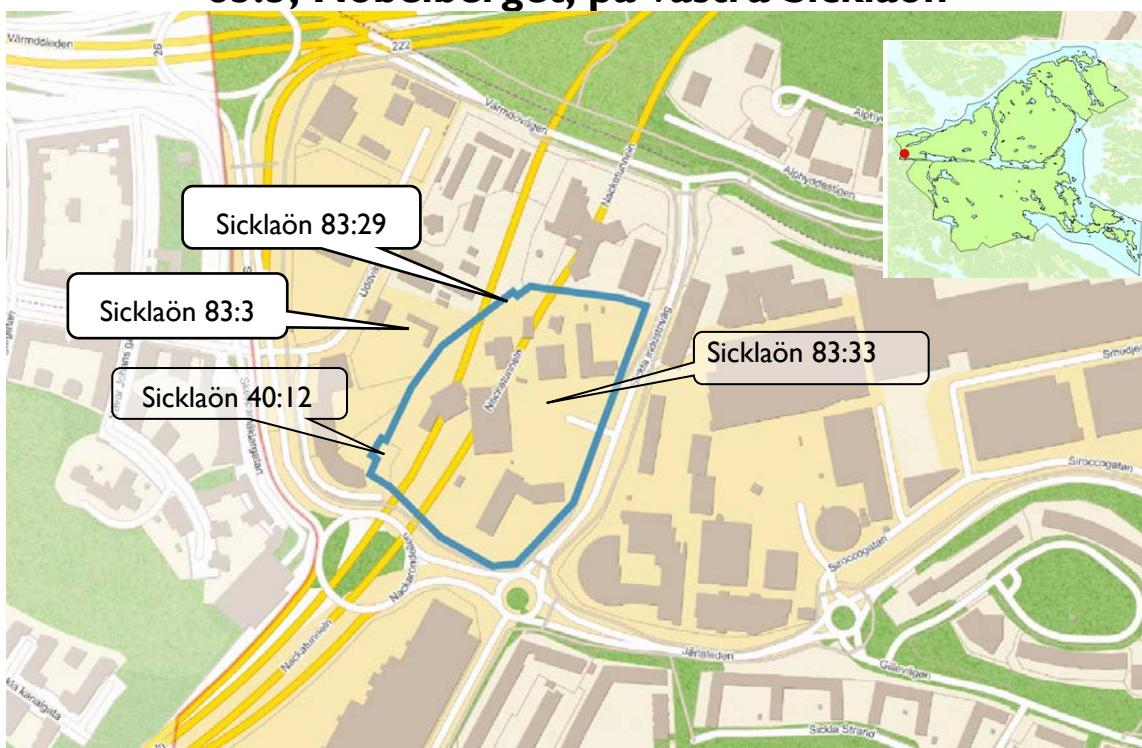


Plan- och  
genomförandebeskrivning  
**ANTAGANDEHANDLING**  
Normalt planförfarande  
Upprättad augusti 2017  
Justerad november 2017

Dnr: KFKS 2009/574-214  
Projekt: 9216

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

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



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

### Planens syfte

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

Fastigheten Sicklaön 40:12 utgör ett område för möjligt avluftringstorn till motorvägstunnlar (Östlig förbindelse).

## **Handlingar och innehåll**

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Planförslaget är upprättat enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

Detaljplaneftörlaget omfattar följande planhandlingar:

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

Detaljplaneftörlaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun)
- Områdesillustration (White 2017-06-27)
- Bullerutredning (Structor 2017-05-19)
- Dagvattenutredning (Golder 2017-06-21)
- Luftutredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, maj 2016)
- Riskanalys (Brandskyddslaget 2017-04-19)
- Miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2011-01-12), Översiktlig åtgärdsutredning och riskvärdering (WSP 2011-04-29)
- PM Trafikanalys (Sweco 2016-12-08)
- PM Trafikutformning (Sweco 2017-05-31)
- PM Trafikräkning (Sweco 2017-04-07)
- Avfallsutredning (Sweco 2017-05-31)
- Antikvarisk förundersökning (Nacka kommun 2010-02-04)
- PM VA- och ledningsamordning (Sweco 2017-05-19)
- Avluftringstorn utredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015)
- Dagslusustudie (White 2016-10-31)
- Solstudier (White 2016-10-31)
- PM Bergteknik (WSP 2011-08-15)
- PM Geoteknik (WSP 2011-02-03)
- Granskning PM Bergteknik och Geoteknik (Sweco 2011-09-22)
- Inspektionsrapport befintlig skorsten panncentralen (Entreprenad Erab reparationer AB 2017-04-06)
- PM Brandtekniska förutsättningar (Brandskyddslaget 2017-05-03)
- PM Servitutsutredning (NaiSvefa 2017-04-11)
- Parkeringsutredning (White 2017-06-20)
- PM förskola: Hämta och lämna (Sweco 2017-04-21)
- Miljöundersökning panncentralen (WSP 2017-06-13)
- Markundersökning (WSP 2017-06-13)

## Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	14
4. Konsekvenser av planen.....	34
5. Så genomförs planen.....	40
6. Medverkande i planarbetet.....	44

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

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

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

Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera. Byggnaderna är mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Verksamhetslokaler och bostadskomplement planeras längs Sickla industriväg samt inom området vid vissa strategiska lägen som bland annat den norra parken. Förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar är placerade i en av de två bevarade byggnaderna panncentralen eller Formalinfabriken.

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

Två bilinfarter samt gång- och cykelvägar leder in i området. Den angelägna öst-västliga gång-och cykelvägen genom området avses att förlängas mot Uddvägen (genom avtal med Trafikverket). Den binder då ihop viktiga cykelstråk. Ett relativt stängt område öppnas upp och kan erbjuda ett mycket centralt och kollektivtrafiknära boende samt ge besökare och förbipasserande möjlighet till aktiviteter.

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

Område betecknat med park i norr planeras att ingå i ett större sammanhängande parkområde runt villan Fanny udde när Trafikverket bedömer att marken inte behövs för det planerade infrastrukturprojektet Östlig förbindelse.

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Denna detaljplan är en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom den är ett delprojekt av ett stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadfasen. För stadsbyggnadsprojekten har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal och markägoförhållande

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

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



Kartan visar ett flygfoto över Nobelberget och omgivningen.

## Översiktig planering

### *Regionplan och översiktsplan*

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

En utvecklad strukturplan för Nacka stad antogs 2015. Den utgår i från översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visionen ”Nära och nyskapande”. Ett större område runt Fanny udde har i strukturplanen illustrerats som park. Sickla Industriväg pekas ut som en viktig koppling att utveckla mellan Sicklasjön och Svindersviken. Prioriterade platser för offentlig konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar. Kommunen vill även arbeta med tydlig tematisk och konstnärlig gestaltning i utpekade nord-sydliga stråk. Detta ska ske i samspel med medborgare, exploater och andra intressenter i medskapande processer. Ett exempel är Sickla allé – Sickla industriväg. Avståndet mellan Svindersviken och Nackareservatet är endast 700 meter - ett rimligt avstånd för promenad för flertalet. Stråket kommer i framtiden fungera som en sluss in till Markusplatsen och till Sickla köpkvarter och vara en viktig länk från Kvarnholmen till Sickla köpkvarter.

## Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Samråd om Nobelberget hölls kring årsskiftet 2010/11. Atrium Ljungberg AB, köpte i februari 2014 fastigheten Sicklaön 83:33. Nytt samråd hölls januari-februari 2017.

## Andra projekt/beslut som påverkar planen

### *Närliggande planprojekt*

På fastigheten Sicklaön 82:1, Klinten, pågår planarbetet för bostäder och kontor/verksamheter. Samråd planeras till 2018.

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

Planering och projektering av Sickla industriväg pågår för att omvandlas till en gata med mer stadslik karaktär



Strukturplan för Sickla-Plania

### Vägreservat för Östlig förbindelse

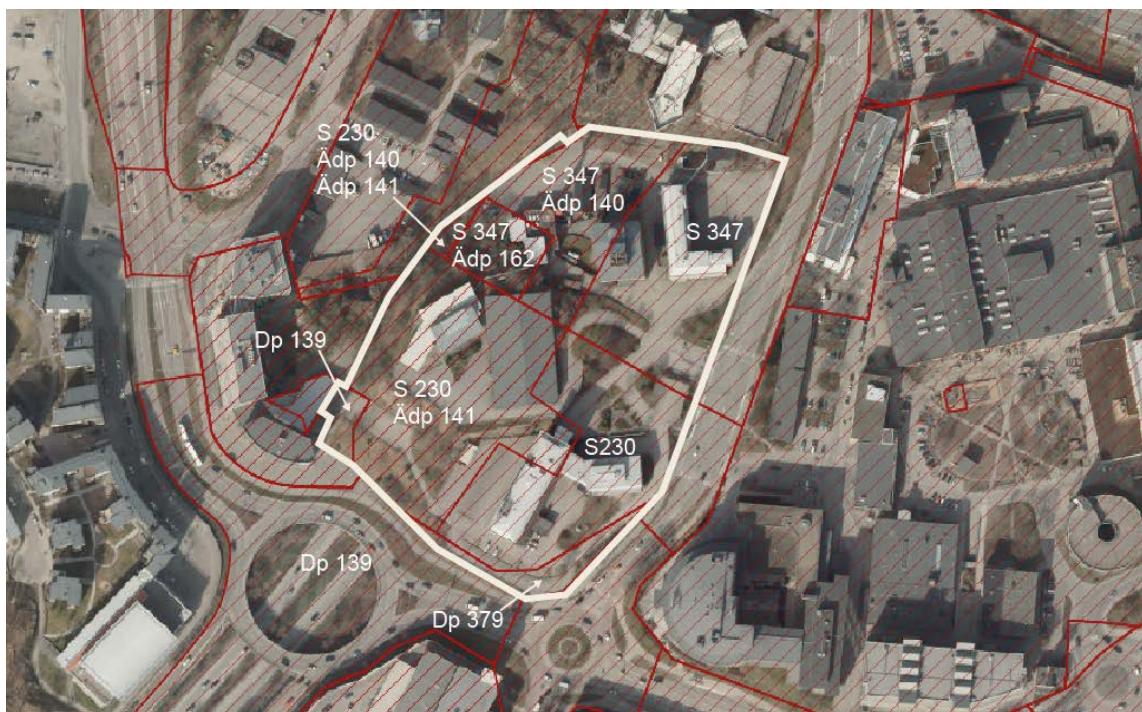
Genom planområdet går Södra länken i tunnel mellan Nackarondellen och Värmdöleden. På grund av tunneln finns vissa restriktioner för byggande i anslutning till denna. Nordväst om och under planområdet finns ett vägreservat för framtidens Östliga förbindelse, en motorvägstunnel som är tänkt att kopplas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

### Tunnelbana

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

### Detaljplaner

För planområdet finns ett antal gällande detaljplaner.



Gällande detaljplaner inom planområdet.

- **S 230** från 1971 omfattar fastigheten Sicklaön 83:3 och anger trafikområde.
- **S 347** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:33 och anger industriändamål.

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

*Detaljplaner för Södra länken och Östlig förbindelse*

Trafiklederna för Södra länken och Östlig förbindelse planlades till och med Nackarondellen i Dp 139. Tunnlarna genom Nobelberget planlades i Dp 140 och Dp 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan S 230 och S 347. Alla dessa detaljplaner vann laga kraft 1996-04-03. Alla höjder enligt RH00 (0,5 meter lägre än RH2000).

Tilläggsplanerna Dp 140 och Dp 141 redovisar skydds zoner kring befintliga och planerade bergtunnlar. I höjd anges inom olika delar av planen nivåerna +6,6 m, +12 m, +9,1 m, +10,6 m och +11,6 m. Det motsvarar en skyddszon på 10 meter över tunnelrören och 15 meter i sidled.

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

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



Aktuella begränsningar i meter över havet, för schaktning och andra ingrepp, med hänsyn till vägtunnlar.  
Höjder ovan angivna enligt det äldre höjdssystemet RH00.

#### Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kommunikationer enligt 3 kapitlet miljöbalken (MB) gällande Södra länken samt planerad sammanbindning av Södra och Norra länken, den så kallade Östlig förbindelse. Södra länkens tunnel går genom den västra delen av planområdet, här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse. Även skyddszonerna hör till riksintresset. Lopande kontakt med Trafikverket har pågått under planarbetet. Bebyggelsens placering och övriga bestämmelser har anpassats för att tillgodose riksintresset.

#### Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

#### Mellankommunala intressen

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

#### Området idag

Planområdet ligger söder om en sprickdal som utgör en naturlig gräns mot hotellet i norr. Sprickdalen, här kallad Nobelstråket, är en trång dalgång utsträckt i nordost - sydvästlig

riktning, med marknivåer varierande mellan +8 och +13 meter. Inom planområdet finns en höjd som reser sig cirka tio meter över Sickla industriväg och 17 meter över Sicklavägen. Planområdet omfattas idag av bebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco, som anlades på fastigheten under 1930-talets. Bland de bevarade byggnaderna finns den så kallade formalinfabriken, och konsthartsfabriken. Arkitekt var Dag Ribbing på Kooperativa Förbundets arkitektkontor. Husen gavs en saklig funktionalistisk tegelarkitektur. Under kriget byggs också en panncentral. 1950-1960-talen var en expansiv period för fabriken, en kontors- och matsalsbyggnad uppfördes 1961 och en stor lagerbyggnad på ”Nobelberget” strax därefter. Åren 1970-71 uppfördes ett kontorshus i sydöstra delen av området.



Flygvy från syd-öst.

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

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



### Områdets historia och kulturhistoriska värde

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

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

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

Skalan för klassningarna är tregradig:

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

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

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



#### *Konsthartsfabriken, klass II*

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

#### *Matsalsbyggnaden, klass III*

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

#### *Kontorslamellen, utan större värden*

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

#### *Formalinfabriken, utan större värden*

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

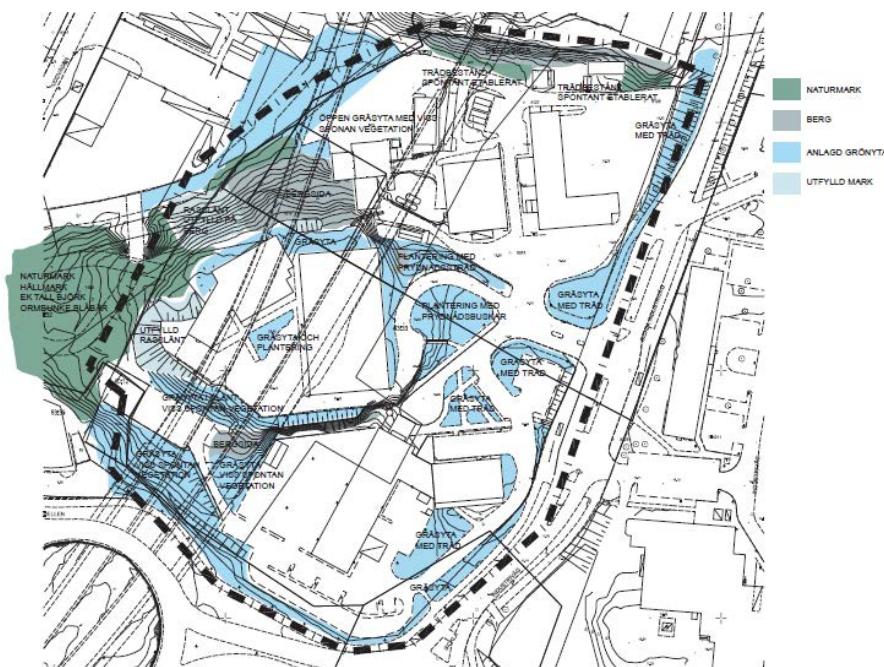
Panncentralen, klass II

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

## Mark och natur

### *Mark och vegetation*

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



Vegetationsinventering (Nyréns Arkitektkontor 2010)

Geotekniska förhållanden

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

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

## *Förurenad mark*

I Nobelstråket i den norra delen av planområdet finns markföroreningar i form av främst kvicksilver och PAH<sup>3</sup>, från den tidigare industriverksamheten. Spår av föroreningar har också påvisats i grundvattnet. Markmiljötekniska undersökningar har gjorts och beskrivs utförligare i miljöredovisningen. I Nobelstråket finns en kvicksilverbörerad betongkasun

under jord. Även vissa byggnader är förorenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem.

#### *Radon*

Planområdet ligger inom normalradonområde.

#### *Fornlämningar*

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

#### **Skyddszoner för Södra länken och Östlig förbindelse**

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

Detaljplanerna Dp 140 och Dp 141, laga kraft 1996-04-03, säkrar Södra länkens och den ännu ej utbyggda Östlig förbindelses underjordiska utrymme. Det utrymme som säkras omfattar vägtunnlarna samt skyddszoner på 10 meter över och under och 15 meter i sidled.

#### **Service**

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

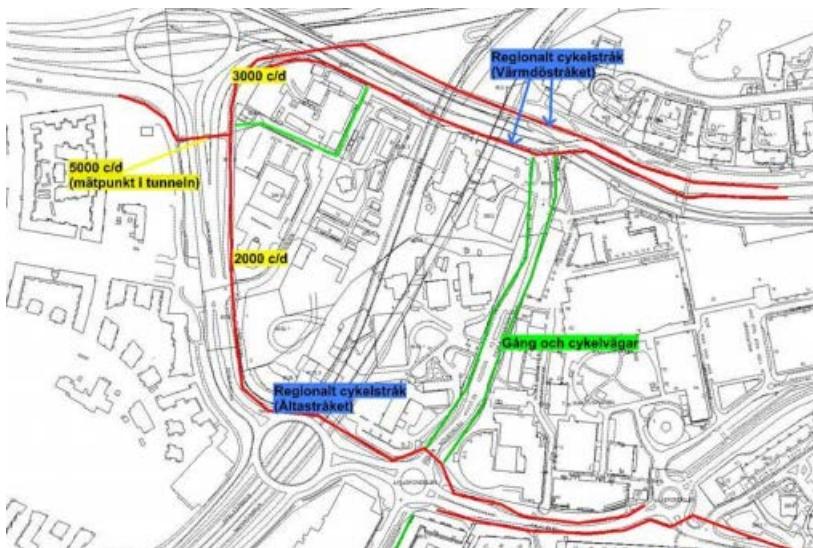
#### **Gator och trafik**

##### *Biltrafik*

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

##### *Gång- och cykeltrafik*

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



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

#### Kollektivtrafik

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

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

#### Teknisk anläggningar

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

### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

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



Områdesillustration (White Arkitekter 2017)

Den föreslagna bebyggelsen kan delas in i tre karaktärer:

-Mot Sickla industriväg bildas en tydlig stadsfront med högre bebyggelse om huvudsakligen sju våningar med översta våningsplanet indraget minst 1,5 meter, med undantag av kvarteret mot Atlasrondellen (kvarter 5) där de två översta våningarna (7-8) dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata. I detta kvarter kan högskola inrymmas, och om så görs, finns byggrätt även för innergården. Illustration nedan visar ett förslag med sju våningar på kvarter 5, men där är en byggrätt för åtta våningar.

I och med Sickla industrivägs lutning bildas ett trappande uttryck. Bakom husen skapas kvarter men med uppbruten utformning med lägre byggnader mot söder för att ge bättre ljusförhållanden både till bostäder och gårdar. Gårdarna är upphöjda i olika grad med

parkering under. I entréplan mot Sickla industriväg tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel. Sockelvåningen mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatumiljö.



-Längs det så kallade ”Nobelstråket” (lokalgata där gång- och cykelväg ansluter till Uddvägen) anknyter den nya bebyggelsen till de två äldre bevarade husen (Formalinfabriken och panncentralen) genom att utformas som solitärer. I entréplan mot parken ska verksamheter inrymmas, till exempel café eller liknande. Den upphöjda gården för kvarteret norr om ”Nobelstråket” ger även utrymme för verksamheter ut mot lokalgata/gång- och cykelväg.

-I den inre delen av området (kvarter 7 och 8, se illustration föregående sida) klättrar bebyggelsen upp för höjden med en uppbruten form och större mellanrum mellan husen med fina utblickar. Dessa har en samlad gestaltning med sadeltak och exponerade gavlar. Vissa bostadsbyggnader har en smal remsa förgårdsmark vilket möjliggör planteringar och cykelparkeringar framför och förstärker den mer uppbrutna småskaliga karaktären.

#### *Allmänt om gestaltning inom hela planområdet*

Till planhandlingarna hör ett gestaltningsprogram (White 2017-06-27)

Bebyggnelsen ska utföras med gatufasader som varieras trapphusvis avseende material, färg eller struktur.

Balkonger tillåts över lokalgata med högst 1,5 meters utkragning från fasadliv och minst 4,7 meter ovan mark.

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

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

Där de upphöjda socklarna för gårdarna (med underliggande garage) blir högre än cirka 1-1,5 meter behöver bostadskomplement och liknande inrymmas med till exempel glasade fasader för att gaturummet inte ska upplevas som slutet, alternativt kan en terrassering mot gården utföras.

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

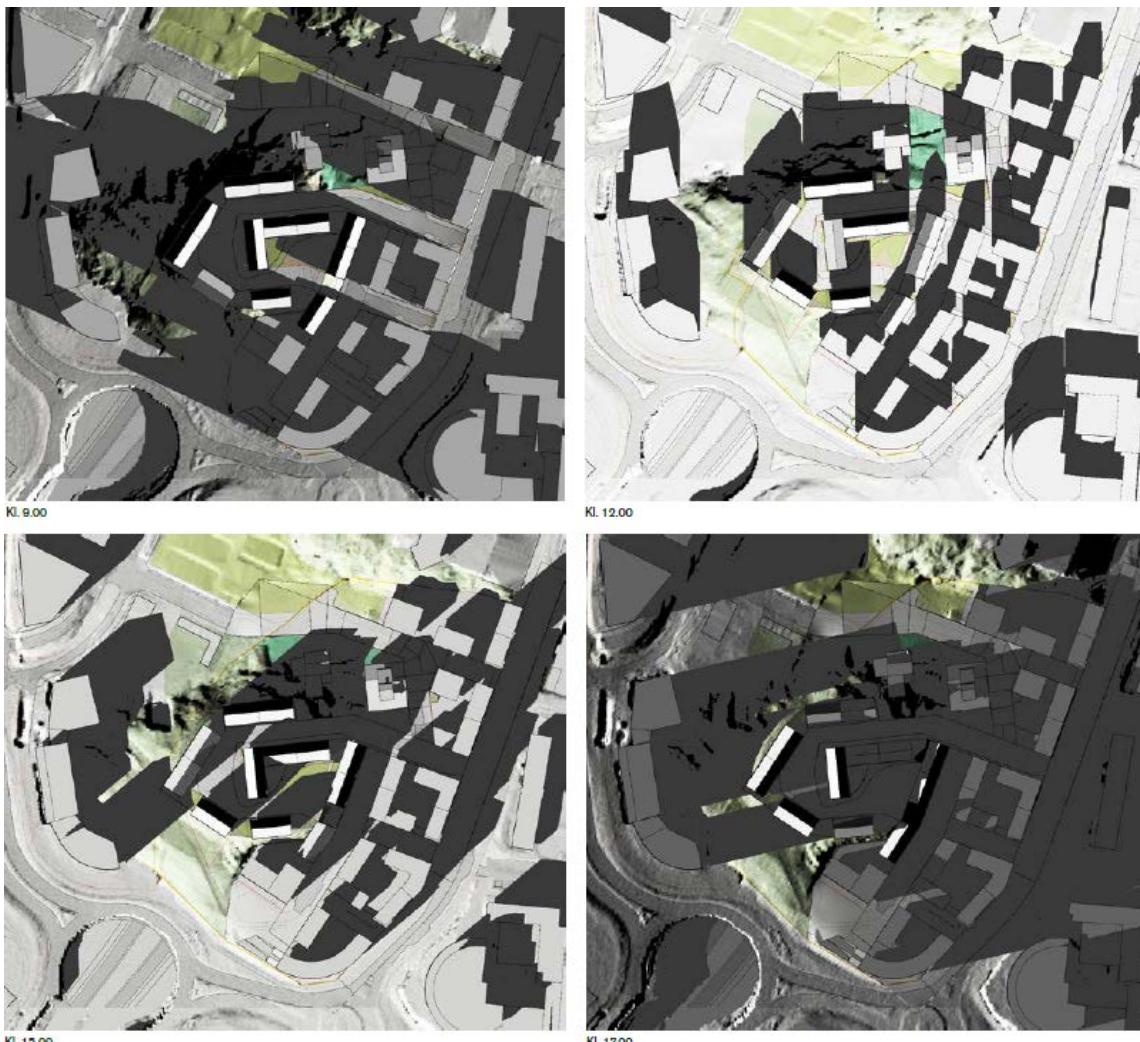


Modellbild från sydost (White Arkitekter 2016)



Modellbild från sydväst (White Arkitekter 2016)

## Solstudier



Höst- och vårdagjämning 22 mars och 22 september (White Arkitekter 2016)

### Mark och växtlighet

I sländerna kan träd sparas men en urgallring kommer ske. I parkmarken kan eventuellt vissa träd sparas efter en inventering och beroende på gestaltningsförslag. Planförslaget tar vara på platsens naturliga topografi. Sanering av planområdet kommer att krävas särskilt i den norra delen.

### Lek och utevistelse

I norra delen av området föreslås ett mindre parkområde. I intilliggande byggnad kan café eller liknande med fördel inrymmas. Denna del ska i ett senare skede ingå i ett större sammanhang som stadsdelspark vilket även är utpekat i den fördjupade strukturplanen. Trafikverket äger merparten av den tänkta parken och Atrium Ljungberg AB äger marken som inkluderar byggnaden Fanny udde. Trafikverkets mark kommer som tidigast bli tillgänglig då Östlig förbindelse är färdigställd. Intill parken är en förskola planerad.

Avsikten är att förskolan också har nära till att nyttja parken. Ytan kommer främst att gestaltas för lek och umgänge. Parken orienteras mot eftermiddagssolen och planeras med sittgradänger i öster. En utförligare beskrivning och illustration finns i gestaltningsprogrammet sidorna 12-15.

Inom kvarteren ska möjlighet till närllek att finnas.

I södra delen av planområdet finns också parkmark. På grund av luftkvalitén ska området inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, men platsen ska gestaltas så att en positiv upplevelse uppnås både vid betraktande på håll och på plats. En mer detaljerad beskrivning finns i gestaltningsprogrammet på sidorna 16-17.

### Konst

I det så kallade Nobelstråket och anslutande parkområde planeras för konst på allmän plats. Även det södra området betecknat med park avses att utformas med konst som del i det. Dessa idéer finns beskrivna i gestaltningsprogrammet.

### Kulturmiljö

Två byggnader behålls, Formalinfabriken utan större kulturhistoriskt värde, och panncentralen (inklusive skorsten) med kulturhistoriskt värde enligt klass II. Konsthartsfabriken enligt klass II, rivas. I panncentralen och i Formalinfabriken kan förskola inrymmas. Därutöver kan även verksamheter med mera inrymmas. De bevarade byggnaderna förses med k- och q-bestämmelser genom sitt bevarade sammanhang. Panncentralen har en senare tillkommen tillbyggnad på södra sidan, vilken avses att rivas och ersättas av en för verksamheten mer funktionell del som placeras ovanpå panncentralen samt med utbredning söderut. Ny tillbyggnad ska frähäva befintlig byggnad genom ett indrag eller liknande från fasadliv. Var förskolan placeras har även att göra med vilka saneringsåtgärder som måste vidtas på grund av tidigare verksamheter. Panncentralens skorsten kommer kräva åtgärder för att behållas då dess användning ändras. En inspektionsrapport (Entreprenad Erab reparationer AB 2017-04-06) har tagits fram som visar på nuläget samt vilket underhåll som kommer att krävas.

På Formalinfabriken planeras en mindre terrass på befintligt tak, vilken finns beskrivet i gestaltningsprogrammet.

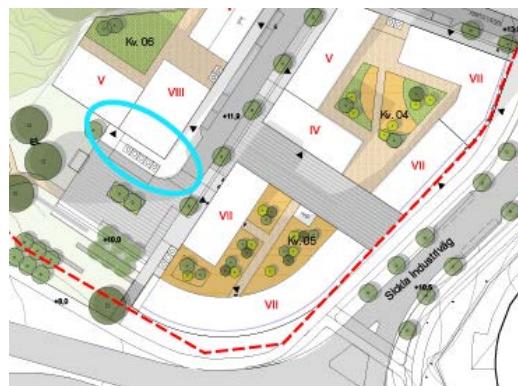
### Avfall

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

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

Mat- och restavfall planeras att tas omhand i underjordsbehållare, av typen helt underjordiska behållare med endast inkast ovan mark, placerade på kvartersmark. Behållarna placeras så att tömning med kranbil kan ske, avstånd till bebyggelse, gator, cykelbanor och trottoarer beaktas. Kvarteret längst mot norr behöver dock soprum på grund av angöringsförhållandena. Målsättningen är att boende ska ha högst 50 meter från port till behållare för mat- och restavfall.

Inom området föreslås en så kallad mini-ÅVC (återvinningscentral) för mottagning av alla avfallsfraktioner (men med begränsning avseende storlek) som uppstår i ett hushåll, inkluderat föremål för återbruk, förpackningar och tidningar. Målsättningen är att boende ska ha högst 500 meter till en mini-ÅVC inom Nacka stad. En mini-ÅVC inryms i bottenvåning på ett kvarter, behovet av yta är cirka 200 m<sup>2</sup>.



Möjlig plats för mini-ÅVC

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

## Service

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

## Buller

### Riktlinjer

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 där det finns tydliga riktvärden som inte bör överskridas. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Dessa beskrivs i Trafikbullen och planering<sup>1</sup>. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

I april 2015 gav Boverket ut en ny vägledning om industri- eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder<sup>2</sup> som tillämpas i denna plan.

<sup>1</sup> Trafikbullen och planering II, 2004. Framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stad m fl.

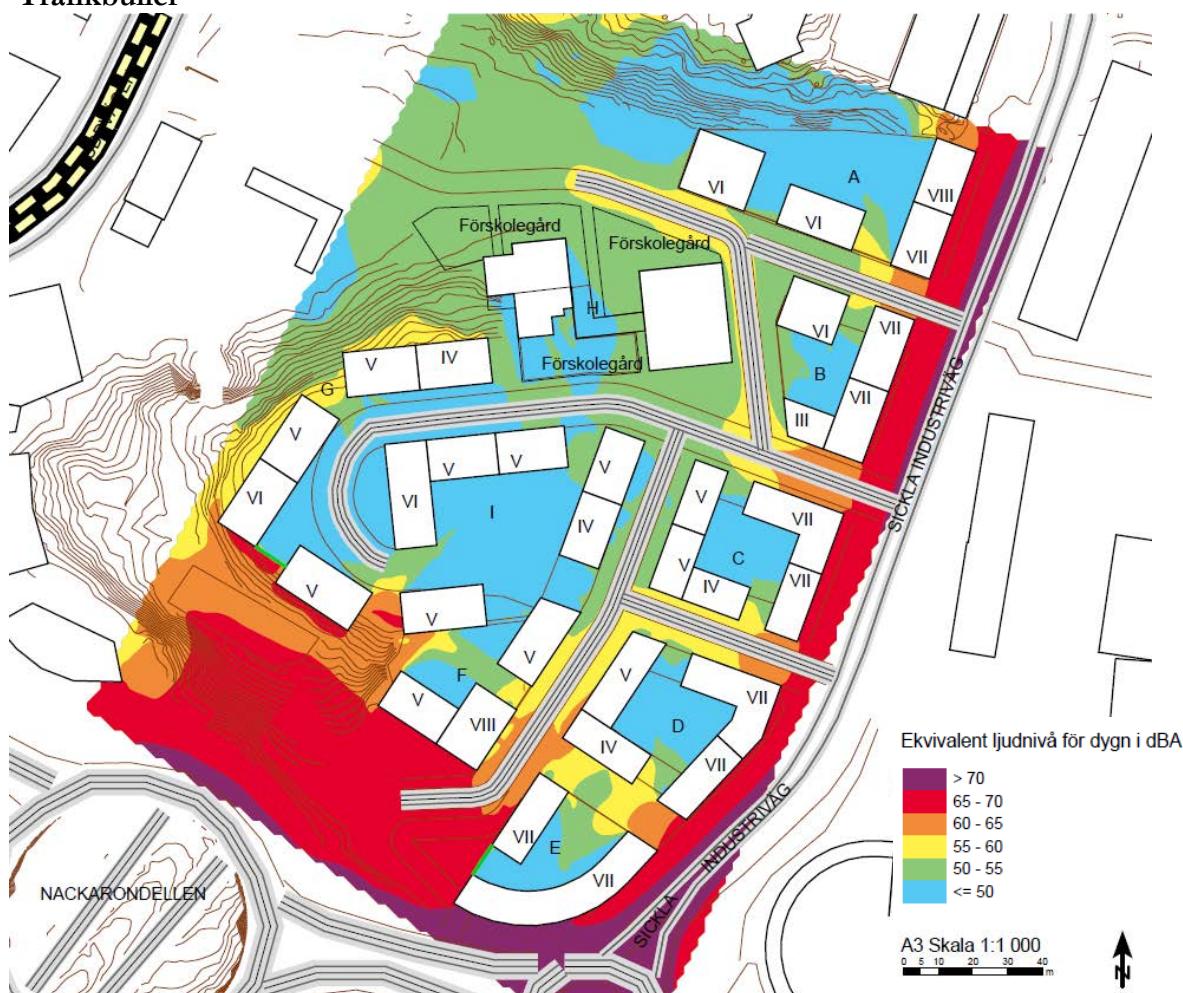
<sup>2</sup> Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”, Boverket rapport 2015:21

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. I detaljplanen har Boverkets allmänna råd<sup>3</sup> för planering av skol- och förskolegårdar använts som riktlinjer.

### Utbyggnadsförslaget

Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (*Structor 2017-05-19*). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande byggnader.

#### Trafikbuller



Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Bild: Structor

Samtliga bullerberäkningar utgår från Swecos trafikanalys som baserats på kommunens trafikuppgifter som prognostiseras till år 2030. En särskild trafikalstring för lokalatorna har gjorts med Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Bullerutredningen delar in området i 9 delområden, område A-I. Ljudutbredning 2 meter över mark visas i bild ovan. I område A, B, C, D och I är kvarteren utformade så att det i de flesta lägen går att få hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå med hjälp av genomgående lägenheter eller byggtekniska lösningar. I några hörnlägenheter kan det

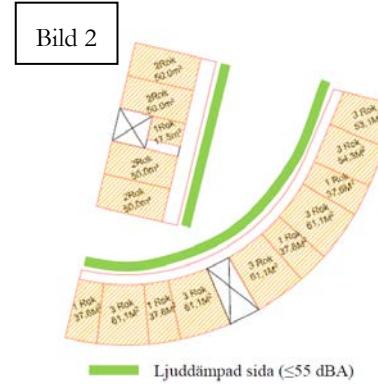
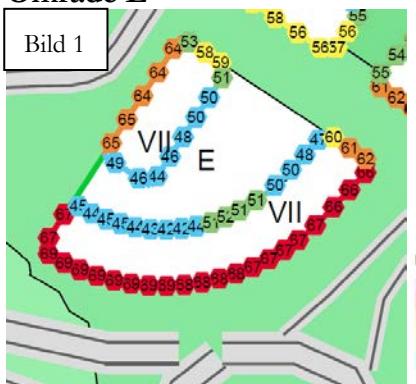
<sup>3</sup> "Gör plats för barn och unga!" Rapport 2015:8

behövas mer komplicerade byggtexnika lösningar för att klara detta. I övriga delområden E, F, G och H finns mer specifika lösningar för att klara riktlinjerna för buller och dessa beskrivs mer utförligt nedan.

Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärde kan anläggas vid respektive kvarter på valfri plats där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA, inom grönt och blått område i utbredningsberäkningen i bilden ovan. Nedan beskrivs de områden där ytterligare speciallösningar behövs för att klara riktvärden för buller. I största möjliga mån ska rum mot ljuddämpad sida vara sovrum eller vardagsrum, förslagsvis orienteras kök mot sida med höga ljudnivåer.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 48 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 51 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). 1 % av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida.

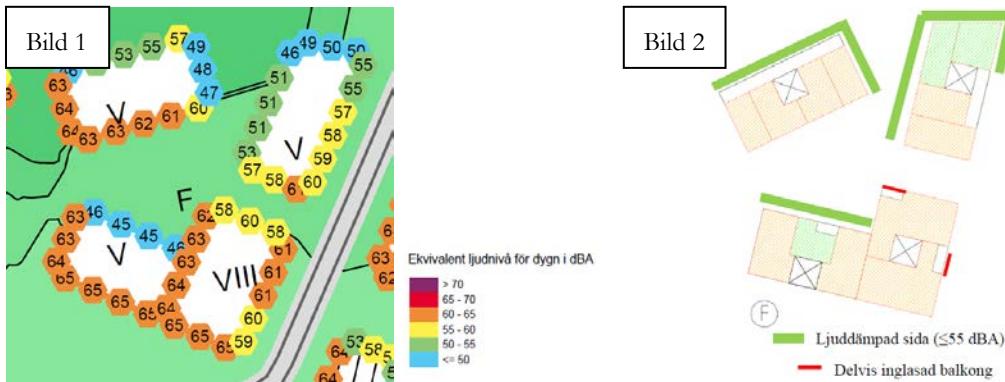
### Område E



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område E ligger närmast rondellen vid korsningen Sickla industriväg - Järlaleden och blir utsatt för höga bullernivåer. För att kunna få en bullerskyddad sida för alla lägenheterna krävs en bullerskyddsskärm mellan de två byggnaderna, se grönmarkerad skärm i bild 1 ovan. De sidor som blir bullerskyddad visas i bild 2.

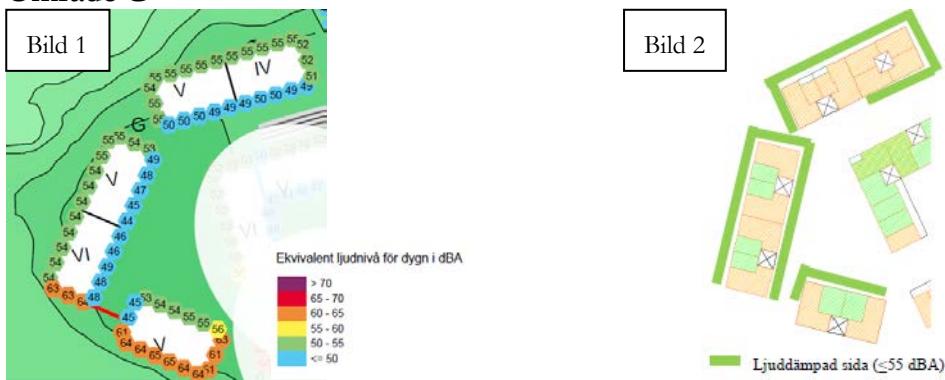
### Område F



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område F ligger i Nobelbergets södra del mot södra länken. Med föreslagen lägenhetsplacering kan de flesta lägenheterna innehålla riktvärdena där minst hälften av boningsrummen har tillgång till bullerskyddad sida, se bild 2. För några lägenheter behöver extra byggnätslösningar tillämpas, se bild 2 ovan. Den indragna balkongen åt öst kan behöva förses med 75% delvis inglasning och absorbent i tak för att klara riktvärdena. Detta gäller även för balkongen i norra hörnet av samma byggnad på våning 7 och 8.

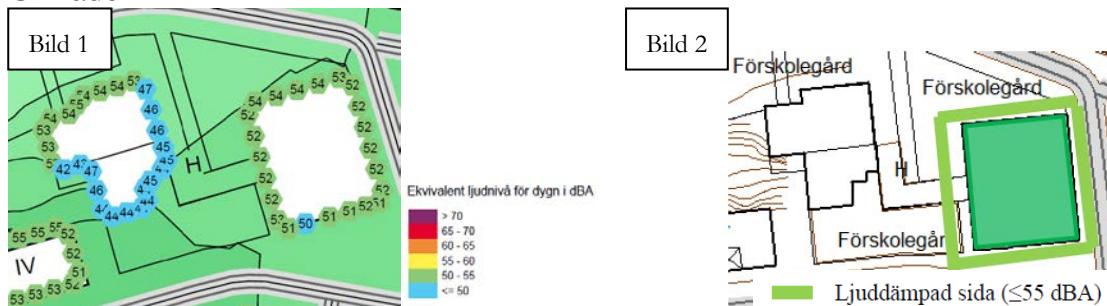
### Område G



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område G ligger i Nobelbergets sydvästra del mot södra länken. För att klara hälften av boningsrummen mot bullerskyddad sida behövs en skärm mellan husen, se röd linje bild 1 ovan. Skärmen är lika hög som husen. Genom att bygga en skärm mellan husen förbättras ljudmiljön såväl på torget som vid fasad och det möjliggör även gemensam uteplats vid kvarteret.

## Område H



Område H består av två befintliga byggnader. I den västra byggnaden planeras om- och tillbyggnation till i första hand förskola. I den östra byggnaden planeras en förskola eller verksamhetslokaler. Slutlig lösning beror på vilka saneringsåtgärder som krävs.

Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan enbart mål om ljudnivå på skolgård. Boverkets mål är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, dock högst 55 dBA.

I frågan om vägen norr om området ska öppnas eller inte för biltrafik bör bullersituationen på skolgården beaktas. Olika alternativ på åtgärder har föreslagits för att förbättra ljudmiljön på förskolegården. Mer detaljer om dessa kvarter återfinns i bullerutredning ”Bullerutredning till detaljplan”, Structor, reviderad 2017-05-19”. I nuläget planeras inte för en förlängning för biltrafik.



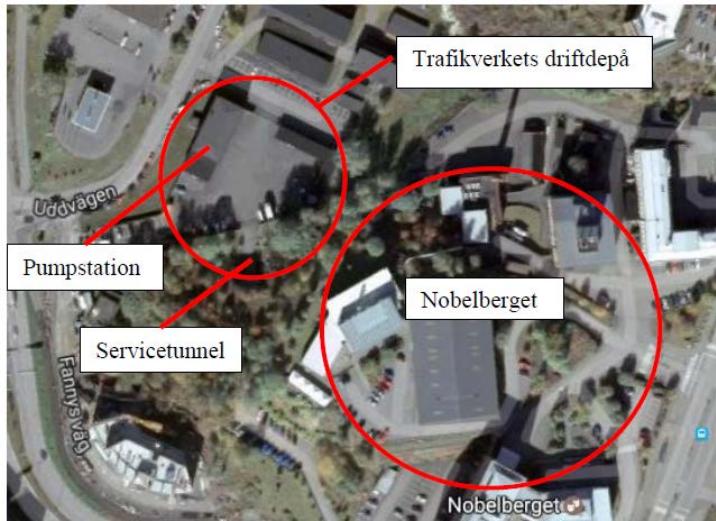
Ljudutbredning 1,2 m över mark vid förskolegård. Ingen genomfartsväg vid Svackan. Bild: Structor

## Verksamhetsbuller

Trafikverkets driftdepå till Södra Länken

Väster om området har Trafikverket en driftdepå till Södra Länken. På området finns nedfart till en servicetunnel till Södra länken samt en pumpstation. Fordonsrörelser på

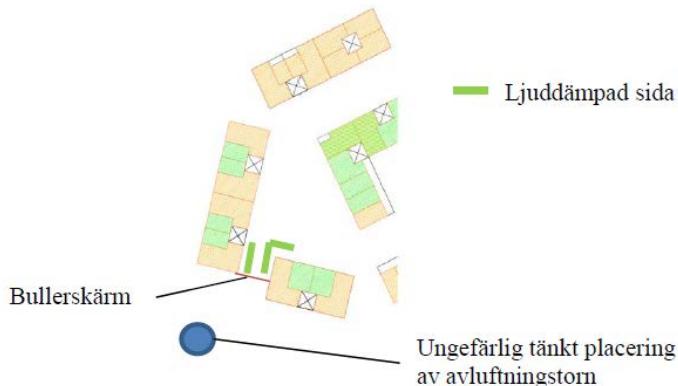
området sker från 1-2 fordon per dygn samt fordon för tunneltvätt 4 gånger per år. Pumpstationen bedöms inte bullra så att det påverkar ny bebyggelse på Nobelberget.



Placering av Trafikverkets driftdepå för Södra Länken. Bild: Structor

#### *Avluftringstorn*

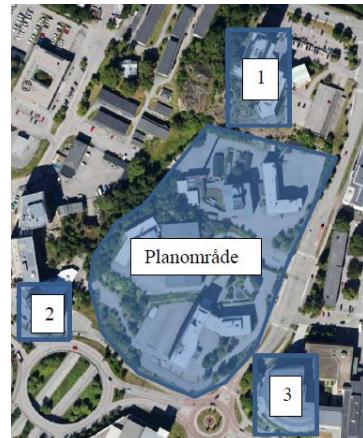
Ett avluftringstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornet är placerat söder om kvarter G. Inmätning av liknande torn har använts som underlag för att beräkna trolig ljudnivå vid bostäder i Nobelberget. Ljudnivån beräknas bli upp mot 48 dBA ekvivalent ljudnivå. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbullar i zon A överskrids och bostäderna måste anpassas och byggas med bullerdämpad sida för att klara riktlinjerna för zon B. Med hjälp av skärmen mellan bostadshusen i kvarter G kan en ljuddämpad sida klaras. Bullret från mätningen av avluftringstornet gav ett lågfrekvent ljud, och detta måste beaktas vi projektering av både avluftringstornet och närliggande bostäder.



Ungefärlik placering av avluftringstorn med markering av ljuddämpad sida från verksamhetsbullar. Bild: Structor

### Ventilation på tak

Fläktar med verksamhetsbuller förekommer på flera tak i närheten av Nobelberget. Norr om området ligger ett hotell med fläktar, nummer 1 på bild nedan. Väster och öster om planområdet finns kontorsbyggnader, nummer 2 och 3 på bild nedan. Ljudnivåer från ventilation på dessa byggnadens tak har kontrollerats för att visa på att Boverkets och Naturvårdsverkets vägledningar för verksamhetsbuller klaras. Ljudnivåerna från samlig ventilation klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket visar att vägledningar för ljudnivåer från verksamhetsbuller nattetid innehålls. De ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst upp mot 40 dBA i norra delen av planområdet.



Källor kring Nobelberget. Bild: Structor

### Vibrationer och stomljud

Bullerutredningen visar att det är liten risk för stomljud och vibrationer från Södra länken. Om det uppstår vibrationer och stomljud från installationer kopplade till Södra länken kan det avhjälpas i efterhand med åtgärder vid till exempel infästningar av installationerna. Det finns risk för vibrationer och stomljud från den kommande tunnelbanan. Tunnelbanan ska förses med vibrationsdämpande matta under bostäderna i Nobelberget. För att säkerställa att riktvärden klaras bör ytterligare utredning göras vid projektering av byggnaderna. I planen anges störningsskydd för vibrationer och stomljud.

### Planbestämmelser buller – störningsskydd

#### Trafikbuller

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i området införs ett störningsskydd som skydd mot trafikbuller i detaljplanen:

Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dgnsekventiel ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskider 55 dBA dgnsekventiel och 70 dBA maximal ljudnivå.
- stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.
- vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skola/förskola eller andra verksamheter.

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivå på lekytor från trafik inte överstiger 50 dBA dgnsekventiel ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekventiel ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00

- Ljudnivå på lekytor från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

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

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

#### **Gator, trafik och parkering**

##### *Biltrafik*

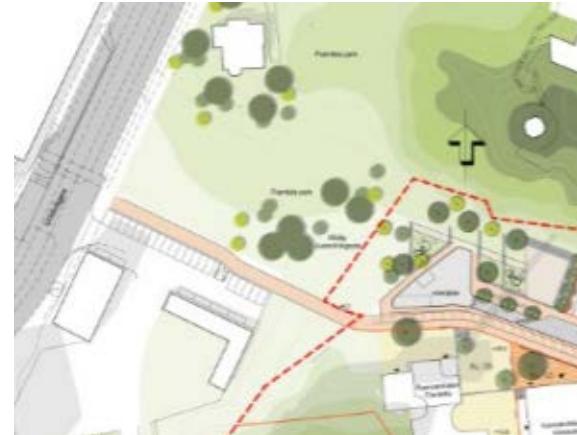
Med motorfordon nås området via två olika anslutningar från Sickla industriväg.

Gatustrukturen inom planområdet består av ett lokalgatunät med varierande gatubredder mellan 13,5-15,5 meter. I körbanan samsas cykeltrafik med motortrafik, körbanans bredd är generellt minst 5,5 meter. På en sträcka (lokalgata 3) intill förskolan föreslås en avsmalning där körbanan då blir 3,5 m.

I slutet av återvändsgator anläggs vändplatser. Vändplatserna inom området är utformade för att 12 metersfordon ska kunna ta sig runt (typfordon LBn).

### Gång- och cykeltrafik

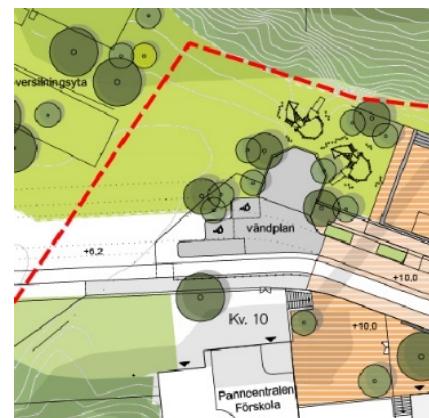
Gång- och cykeltrafik når i huvudsak området via de två lokalgatorna som ansluter från Sickla industriväg eller den gång- och cykelkoppling som planeras tillskapas mellan Sickla industriväg och Uddvägen (där västra delen ligger utanför planområdet och måste regleras genom avtal med Trafikverket). Inom området hänvisas fotgängare till 3 meter breda trottoarer medan cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Möblering- och planteringszoner möjliggörs också i gatusektionen och kombineras i vissa fall med angöringsparkering och lastplatser.



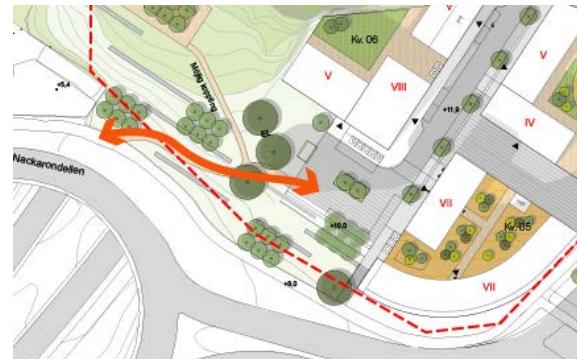
Planerad förlängning av gc-väg mot Uddvägen

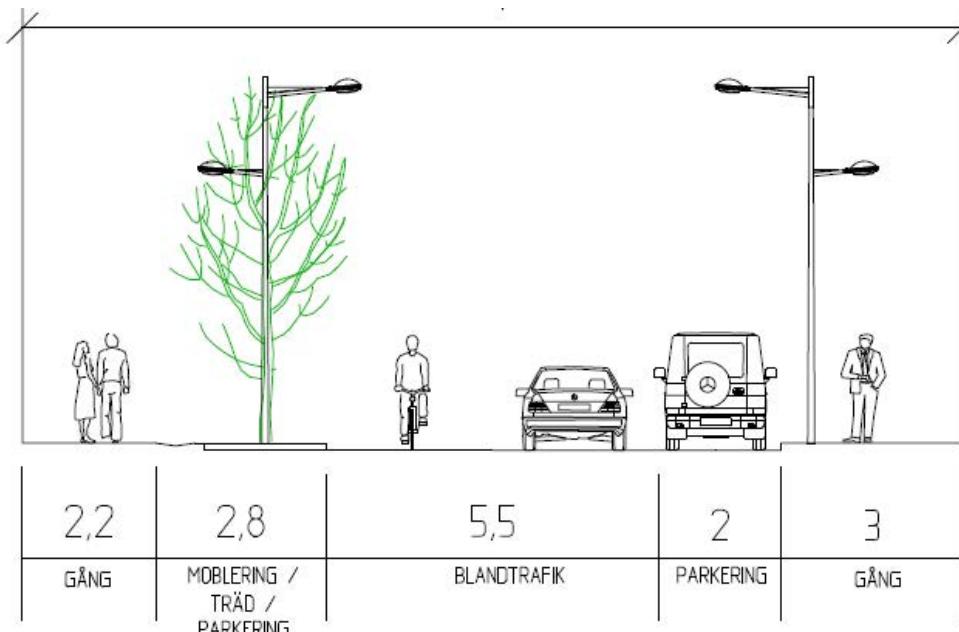
I slutet av Nobelstråket är vändplatsen utformad med utrymme för angöring till förskolan som planeras i området. Se bild till höger.

Där Nobelstråkets gång- och cykelväg korsar lokalgata, föreslås en hastighetsökande åtgärd i form av en upphöjning av körbanan.

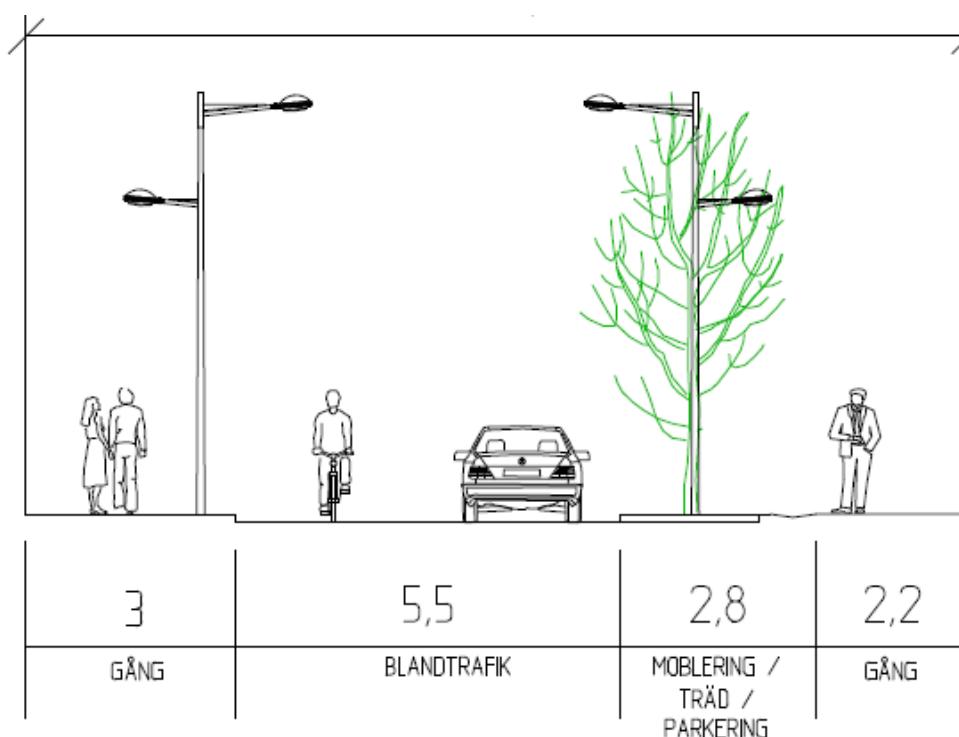


I söder planeras en gång- och cykelanslutning som kopplar samman planområdet mot Järlaleden.

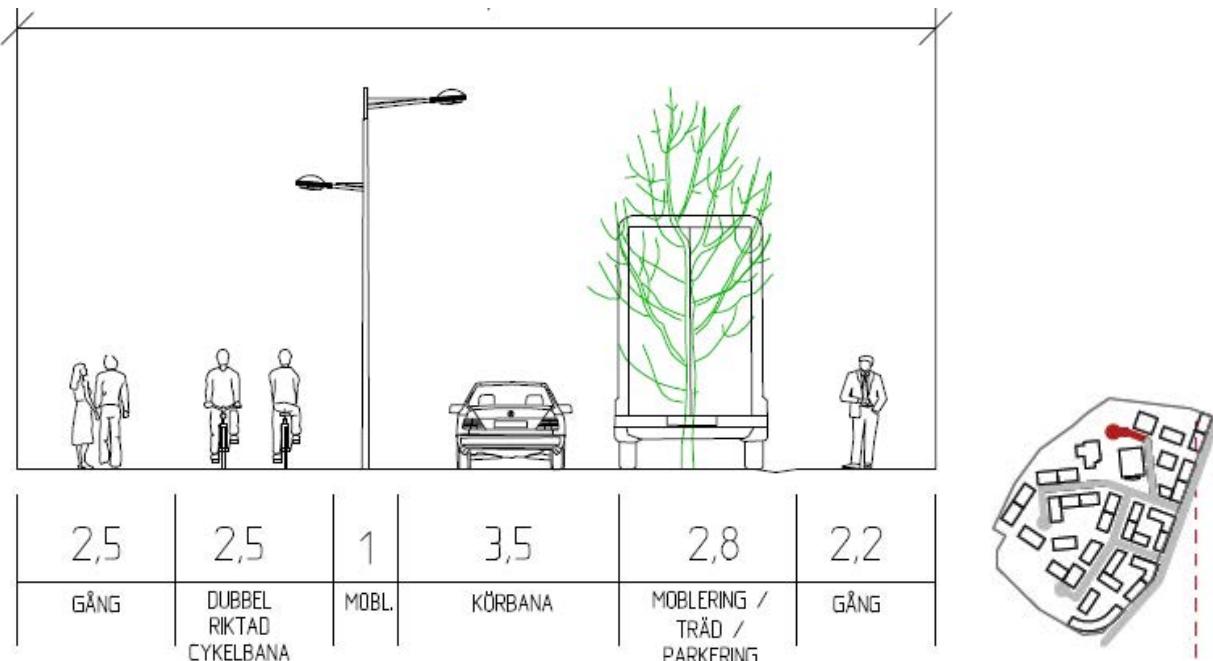




Principsektion gatubredd 15,5 meter, lokalgata 1 (Ssweco)



Principsektion gatubredd 13,5 meter, lokalgata 2 (Sweco)



*Principsektion gatubredd 14,5 meter, lokalgata 3. (Sweco)*

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik kan nås längs Sickla industriväg och Järlaleden där busshållplatser finns. Ytterligare kollektivtrafikslag finns vid Sickla station där bussar, Saltsjöbanan och Tvärbanan (hösten 2017) finns att tillgå. Tunnelbana till Sickla har planerad byggstart 2018/2019 och plograd byggtid är sju-åtta år. Boende och verksamma inom Nobelberget kommer att ha väldigt goda kollektivtrafikförutsättningar då Sickla station kommer bli en av kommunens viktigaste kollektivtrafikknytpunkter.

#### *Parkering och angöring*

Trafik PM redovisar diagram över handikapparkering (enligt BBR) för boende och besökare samt angöring både på allmän plats och på kvartersmark. För boende gäller handikapparkering i garagen (med angöring till bostad via hiss) och på kvartersmark med parkering på bostadsgård.

Parkeringsplatserna har tänkts tillskapas i garage i huvudsak som ligger under kvarteren som ligger längs Sickla industriväg. Cykelparkering tillskapas i förråd i byggnaderna samt på gårdar där så är möjligt.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer för boendeparkering och cykelparkering (antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28). Det nya parkeringstalet för boendeparkering är dynamiskt och flexibelt och fås fram genom en beräkningsmodell. Den nya modellen innebär även att parkeringstalen kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. Parkeringstalet följs upp i bygglovskedet utifrån vilka åtgärder som vidtas.

Det nya parkeringstalet för cykel till bostäder är 1 cykelparkeringsplats per lägenhet + 1 cykelparkering per sovrum. Cykelparkeringsarna ska vara av god kvalité, cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50 % av cykelparkeringsarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Behov av parkeringsplatser för förskolornas personal beräknas till 4 stycken i intilliggande garage. Därutöver 1 parkering för rörelsehindrad samt 2 för hämta/lämna. Det är även planerat för barncykelparkering, hämta/lämna samt personalcykelparkering. Cykelparkerings till förskolor ska enligt Nacka kommunens riktlinjer vara 0,4 cykelparkeringsplatser per elev (vilket inkluderar cykelparkering för personal). Personalparkering för bil ska vara minst 0,2 per personal.

Angöring till lokaler och plats för sophämtnings sköts från lokalgatorna samt från lastzoner längs Sickla industriväg.

#### *Sickla industriväg*

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

#### *Saltsjöbanan*

Det pågår planarbete vars syfte är att Saltsjöbanan ska kunna höjas upp vid Nacka station för att kunna minska Saltsjöbanans barriäreffekt. Två kopplingar planeras under Saltsjöbanan, en för bara gående och cyklister vid Simbagatan och en för motorfordon, fotgängare och cyklister där Planiavägen kopplas samman med Värmdövägen. Den nya kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen innebär att Sickla industriväg avlastas från motortrafik.

#### *Tunnelbanan*

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Det innebär att tunnelbanans övre skyddszon ligger cirka 25 meter under mark. Tunnelbanan planläggs genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot en gällande detaljplan används ( $T_1$ ), Trafikändamål i tunnel, som bestämmelse på plankartan. På delar av sträckan ligger tunnelbanan under Södra länken. Trafikverket och landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) diskuterar för närvarande hur den planerade tunnelbanan i vissa avsnitt ska kunna dela skyddszon med Södra länken. För att

detaljplanen inte ska omöjliggöra en sådan delad skyddszon ligger Södra länkens undre skyddszon inom det område som planläggs som kvartersmark för trafikändamål i tunnel ( $T_1$ ). För att säkerställa att Södra länkens skyddszons funktion kvarstår kompletteras bestämmelsen ( $T_1$ ) med ett markreservat,  $t_1$ , som anger att utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Syftet med bestämmelserna ( $T_1$ ) och  $t_1$  är alltså att Södra länkens skyddszon ska kvarstå samt att föreliggande detaljplan inte ska utgöra något hinder för att tunnelbanans skyddszon hamnar inom detta område.

En planbestämmelse reglerar längsta tillåtna schaktdjup till -10 meter relativt nollplanet (RH2000) för det område där tunnelbanan inte ligger under Södra länken. Nivån får underskridas vid byggande av tunnlar för tunnelbanan.

### Tillgänglighet

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

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

### Tekniska anläggningar

Området avses att anslutas till fjärrvärmennätet samt kommunalt vatten och avlopp. Område för ett eventuellt avluftningstorn för väg 222 ska ha en höjd på minst 5 meter ovan närliggande bebyggelse. Utifrån detta anger planbestämmelsen en längsta tillåtna totalhöjd. Planerad bebyggelse ligger minst 20 meter från tornets möjliga placering, vilket varit en utgångspunkt för utredning av Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015.

Plats för en nätstation är planerad centralt i området vid panncentralen samt en i södra delen av planområdet.

### Risk och brand

Avseende risk med hänsyn till transporter av farligt gods gäller att:  
Obebyggda områden inom 25 meter från Nackarondellen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Inom 75 meter från Nackarondellen ska bostadshus samt byggnader med svårutrymda verksamheter som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utföras med:

- Friskluftsintag placerade bort från vägen alternativt placerade på tak.
- Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från vägen.

Avseende brand har ett brandtekniskt PM tagits fram. Där uppställningsplatser för höjdfordon inte är möjligt måste bostäderna utföras med Tr2-trapphus.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Golder, 2017-06-21).

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

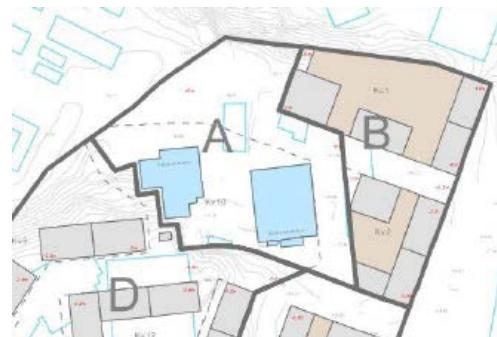
Planförslaget med förslag på fördräjning och renin av dagvattnet innebär att avledning av dagvatten till Hammarby sjö (Strömmen) kommer att minska. Vidare kommer andelen hårdgjorda ytor att reduceras i jämförelse med nuvarande situation. Detta talar för att även områdets föroreningsbelastning på Hammarby sjö kommer att minska eftersom en ökad fastläggning av dagvattenföroreningar sker inom planområdet. Se vidare sidan 36-38.

### Markföroringar

Fastigheten i sin helhet och byggnad 40 (Formalinfabriken) kan efter saneringsåtgärder göras lämpliga för bostadsändamål och förskola. Om panncentralen används som förskola måste markföroring under byggnaden avlägsnas. I annat fall måste byggnaden användas för ett mindre känsligt användningsområde.

Slamkassunen med kvicksilverhaltigt slam bör tas bort i samband med att fastighetens användningsområde ändras från industri till bostadsändamål.

Efter en saneringsåtgärd i område A (se bild till höger från Markundersökning Nobelberget WSP, sid 14 figur 5) kan infiltration av dagvatten vara möjligt inom området, men hänsyn behöver tas till föroringar nedströms. Förekomst av föroringar nedströms fastigheten behöver därför utredas närmare innan en infiltrationsanläggning kan bli aktuell. För utförligare beskrivning hänvisas till



Miljöredovisningen. Övergripande åtgärdsmål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

En planbestämmelse finns att bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende marföroringar.

### Hållbarhet

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

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

## Grönytefaktor

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för bygg Herrar och arkitekter. Det ska gälla vid försäljning av kommunal mark men kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i exploateringsavtalet. Under planprocessen har Nacka presenterat hur modellen för beräkningar används och hur uppföljning kan ske. Då detaljplanen avser utveckling på privat mark kan Nacka kommun inte ställa krav på att uppnå ställda nivåer men Atrium Ljungberg kommer använda grönytefaktor under projektet med ambitionen att nå eller överstiga kommunens riktlinjer för grönytefaktor

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

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

### Sociala konsekvenser och trygghet

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

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

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

### Rekreation

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

### Trafik och tillgänglighet

Den trafikanalys som gjorts för planförslaget (se PM Trafikräkning 2017-04-07) visar att den trafik som området förväntas alstra när det är färdigt inte kommer innebära några belastningsproblem i korsningarna där lokalgatorna ansluter mot Sickla industriväg. Den

största belastningen och risk för köbildningen bedöms uppstå på Sickla industriväg mot Atlasrondellen. Belastningsgraden bedöms där hamna på omkring 0,8 vid maxtimme vilket är högt men kan anses som acceptabelt för en cirkulationsplats i tätort.

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsbidrag från exploateringen. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Det är positivt att Formalinfabriken och panncentralen med dess skorsten bevaras. Konsthartsfabriken hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnadens nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla. Rivningen av byggnaden påverkar den kulturhistoriskt intressanta industrimiljön negativt liksom den industrihistoriska kopplingen mellan Nobelberget och Sickla industriområde, nuvarande Sickla köpkvarter. Initiativtagarna prövades att behålla Konsthartsfabriken genom att riva del av norra huskroppen, för att anlägga den viktiga öst-västliga gång- och cykelvägen genom området. Genom att även Sickla industriväg ska höjas blev konsekvensen att Konsthartsfabriken skulle ligga nersänkt och därmed inordna sig onaturligt i förhållande till omkringliggande vägstruktur. Konsekvensen har blivit att byggnaden inte planeras att sparas..

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

### **Buller**

Trafikverket anser att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trafikverket anser därmed att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om installationer med mera från Södra länken orsakar stomljud och därmed påverkar ny bebyggelse, är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Exploateringen har då ansvar att bekosta detta.

### **Miljökvalitetsnormer för luft och vatten**

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp och kväveoxid i området. Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför

inga stora hälften förändringar där människor vistas jämfört med nollalternativet och i stora delar av planområdet förbättras luftkvalitén något.

Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras år 2030, för årsmedelvärde, 40 µg/m<sup>3</sup>, och dygnsmittelvärde, 50 µg/m<sup>3</sup>. För kväveoxid klaras MKN för årsmedelvärde, 40 µg/m<sup>3</sup>, dygnsmittelvärde, 60 µg/m<sup>3</sup>, och timmedelvärde, 90 µg/m<sup>3</sup>.

För kvävedioxid riskerar dygnsnormen att överskridas i vägområde utanför planområdet. Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM10 och NO<sub>2</sub>, däremot riskeras årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet.

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

Vid byggnation av avluftringstorn behöver detta vara minst fem meter högre än planerade bostadshus. Under dessa förutsättningar beräknas att gällande gränsvärden underskrids för PM10 och NO<sub>2</sub> både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget.

Dagvattenutredningen har gjorts så att jämförelse görs direkt mot miljökvalitetsnormer och aktuell status och åtgärdsbehov hos recipenter istället för mot riktvärden. Utsläppshalter för prioriterade ämnen (däribland bly, PAH och näringsämnen) har beaktats och reningsåtgärder föreslagits så att föroreningsutsläpp från området inte överskider miljökvalitetsnormer vatten. Beräkningar har baserats på Stormtacs schablonhalter från 2016, vilket bedöms vara branchstandard. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipenterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs, bestämmelser i detaljplanen ska reglera detta.

#### Sicklasjön

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen (en PAH-förening), kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar.

Gällande status för Sicklasjön: måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De främsta anledningarna till att sjöns ekologiska status har klassats som måttlig är stora morfologiska förändringar, framför allt av sjöns närområde (30 m från strandkant) som till

stora delar är bebyggd eller aktivt brukad mark, övergödningsproblematik (fosfor) och förekomst av särskilt förorenande ämnen (ammoniak).

### *Strömmen*

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar (TBT).

Ekologisk status för Strömmen är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Att god ekologisk status inte nås beror på övergödning (fosfor och kväve) där tillförseln främst sker från näraliggande vattenförekomster. I VISS anges att de nödvändiga och mycket omfattande åtgärderna är tidsödande att genomföra och att det saknas tillräcklig offentlig finansiering och administrativ kapacitet. Ett annat skäl till att god status inte nås är morfologiska förändringar i vattenförekomsten på grund av hamnverksamhet. Enligt information i VISS utgör hamnverksamheten ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs. Skäl till att god kemisk status inte uppnås är höga halter av PDBE, kvicksilver, antracen, bly och TBT. För PDBE och kvicksilver gäller samma som för Sicklasjön. Undantag med tidsfrister till 2027 har satts för TBT, bly och antracen. Bland de möjliga åtgärder som diskuteras i VISS och som har koppling till Nobelberget anges även här dagvattendammar för att fördröja dagvattenflöden och rena dagvattnet. För att miljökvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 40 % och kväve med 38 %.

### Dagvatten

Generella principer för dagvattenhanteringen i området:

- Dagvatten från kvartersmark fördröjs och renas lokalt inom varje kvarter i tät fördröjningsmagasin med filterbrunnar.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i gaturummet fördröjs och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan. Där växtbäddarnas kapacitet ej räcker till kompletteras med fördröjningsmagasin med filter.
- Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartersmark och i gaturummet leds till tät allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad fördröjning. Detta för att kunna kontrollera utflödet ur området som släpps på nedströms liggande ledningssystem.
- Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelstråket dit dagvatten från område A leds. I övrigt bedöms infiltration inte som en lämplig dagvattenlösning i någon del inom området på grund av förekomsten av markförureningar, det ytliga bergsläget i stora delar av området samt planerade källarvåningar.

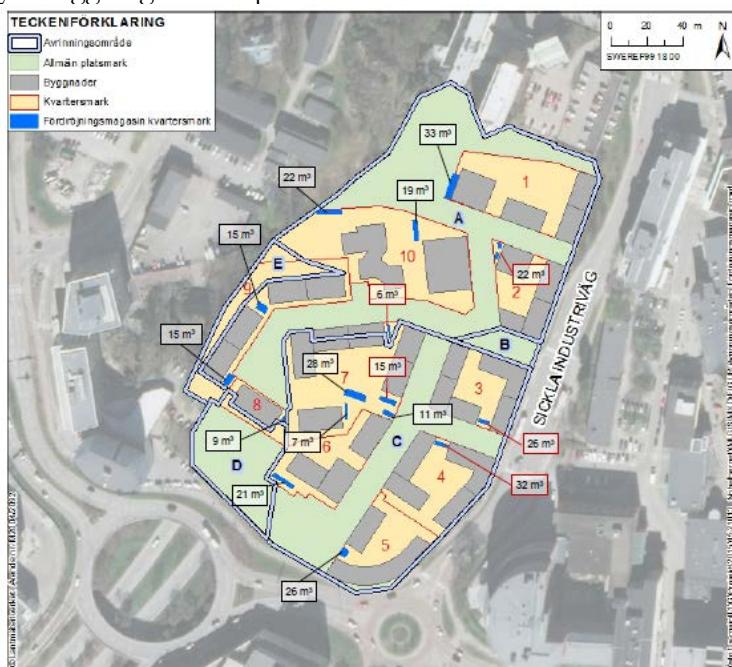
Principer för dagvattenhanteringen inom kvartersmark och allmän platsmark anges under kapitel 5 i dagvattenutredning (Golder 2017-06-21):

- Där det är möjligt föreslås att ytlig avrinning av dagvatten prioriteras på både kvartersmark och allmän platsmark. Där inte tillgänglighetsaspekter sätter stopp kan takvatten ledas ut från byggnader i rännor.
- Verksamheten inom planerat område förväntas generera låga föroreningshalter i dagvattnet. En betydande källa till förorening är framför allt metallerna koppar och zink är utvärdiga ytskikt av metall (tak, fasader, stolpar, räcken m.m.). För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör ickemetalliska eller ytbehandlade material användas.
- Parkeringsgarage föreslås torrsopas och kommer därmed inte belasta dagvattennätet. Eventuellt vatten som samlas leds till pumpgropar varifrån det pumpas upp till spillovattennätet.

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

Föreslagna dagvattenåtgärder enligt illustration nedan är möjligt att genomföra inom ramen för föreslagen bebyggelse. I dagvattenutredningen föreslås gröna tak på ca 30 % av takytan inom kvarter 2-5 (se bild nedan). Taken är beräknade utifrån att ha 100 mm substrat för att ha en tillräckligt låg avrinningskoefficient (0,5). Ovan garagens takbjälklag ska ett jord täcke om minst 0,8 meter finnas på minst halva gården yta och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten samt lek. På allmän platsmark anordnas i huvudsak växtbäddar, skelettjordar/fördröjningsmagasin.

Ett lågpunktsområde ligger utanför planområdet. Inga byggnader planeras i närheten och området närmast är planerat som park. Vändplats för fordon planeras lämpligen med ytbeläggning som är permeabel.



*Förslag på placering av fördräjningsmagasin på kvartersmark och erforderliga magasinsvolymer  
(Dagvattenutredning Golder 2017-06-21, sid 15 figur 9).*

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad förureningsbelastning på recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.

Enligt utförda beräkningar, baserade på schablonvärdet, minskar belastningen av fosfor från området med 45 % och kväve med 13 % jämfört med befintliga förhållanden. För Sicklasjön där främst fosfor utgör ett problem och för Strömmen är minskningen något högre än den som föreskrivs i miljökvalitetsnormen. Detta kan bidra till att den ekolo-giska kvalitetsfaktorn näringssämnen förbättras, vilket krävs om miljökvalitetsnormen ska kunna följas. Då belastningen av samtliga studerade förureningar i den kemiska statusklassningen minskar bidrar detaljplaneförslaget till en förbättrad föroringssituation i recipienterna. Sett till problembeskrivningen i VISS är det främst belastningen av antracen, kadmium och bly (Sicklasjön) samt antracen, bly och TBT (Strömmen) som bör prioriteras. Man kan anta att antracen, bly och TBT i sedimenten främst beror på historiska utsläpp och att tillförseln via dagvatten av dessa ämnen i nuläget inte är ett problem. Halterna av kadmium och bly beräknas båda minska med 70-80 % jämfört med befintliga förhållanden. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs, bestämmelser i detaljplanen reglerar detta.

#### **Planbestämmelser dagvatten:**

- Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och gården ska i huvudsak utformas och planeras för rening och fördräjning av dagvatten samt lek.
- Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas enligt principer och magasinsvolymer illustrerat på sidan 37 i planbeskrivningen.

#### **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet**

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

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

Dagvattenutredningen anger ett antal åtgärder med bland annat gröna tak, fördräjningsmagasin, beläggning med natur- eller betongsten med genomsläppliga fogar alternativt permeabel beläggning, trädplanteringar med skelettjord samt gröna innergårdar med så låg hårdgörandesteg som möjligt där dagvatten fördröjs. Om dagvattenhanteringen

utförs enligt förslagen finns en möjlighet att dessa åtgärder kan bidra till att minska risken för att urbana värmeöar uppstår under varma perioder.

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

## 5. Så genomförs planen

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

### Tidplan

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras av Nacka Vatten och Avfall AB efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

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

### Ansvarsfördelning

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

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

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

Fastighetsbildningsfrågor som avstyckning, markinlösen, servitut med mera handläggs, efter ansökan från exploitören eller kommunen, av lantmäterienheten i Nacka kommun.

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

### Avtal

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

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

Avseende förlängning av gång- och cykelväg västerut över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 avser kommunen att teckna avtal med Trafikverket. I övrigt måste ett antal avtal reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket.  
Ett kontrollprogram för grundvatten ska tas fram i genomförandeskedet. Alla eventuella arbeten inom Trafikverkets skyddszon måste regleras genom avtal.

### Fastighetsrätsliga åtgärder

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

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



Marken från Södra länkens övre skyddszon ner till strax under vägbanan planläggs som allmän plats genomfart. Under Södra länkens vägbana planläggs marken för Trafikändamål i tunnel ( $T_1$ ) för att möjliggöra ett samutnyttjande av tunnelbanans och Södra länkens

skyddszon i enlighet med befintlig vägplan för Södra länken och kommande järnvägsplan för tunnelbanan. Detta bör regleras med servitut/avtal. 3D-fastighetsbildning får göras för Södra länken enligt nivåer angivna på plankartan.

Park och lokalgator inom området avses att vara kommunala och ingå i fastigheten Sicklaön 40:12. Även områden för tekniska anläggningar (transformatorstationer) övergår efter fastighetsbildning i kommunal ägo.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av till exempel ytor för kommunikation/passage/sophantering/garage för boende inom området. De gröna områdena i kartan ska möjliggöra gångpassage. Explotören ska söka lantmäteriförrättnings för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Fastigheten Sicklaön 83:33 belastas av ett antal avtalsservitut för ledningar med mera, se vidare Servitutsutredning (NaiSvefa 2017-04-11).

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

### Tekniska åtgärder

#### Trafikanläggningar

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

### Sanering

I samband med utbyggnaden av området ska utförligare undersökningar och sanering av området ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark anges på plankartan. Övergripande åtgärdsmål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

### Park

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

## Parkeringsgarage

Parkeringsgarage ska byggas under vissa gårdar och byggnader samt som gatuparkeringsgarage.

## Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och spillvattennätet ska byggas ut i området från befintliga anslutningspunkter i Sickla industriväg. Alternativt kan anslutning ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackaondellen. Ledningarna ska läggas i de allmänna gatorna i området och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvartersmark. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och inkoppling. Under kvarter 5 (kvarteret mot Atlasrondellen) planeras att förlägga vatten- och dagvattenledning under byggnad och ansluta till befintliga ledningar på Sickla industriväg. Dragningen genom ett garage innebär ett avsteg från kommunens generella princip om att förlägga ledningar på allmän platsmark. För att säkerställa att lösningen kommer att fungera krävs särskilda tekniska krav såsom placering av rören, tillträde till garaget och rören samt skydd mot driftproblem (läckage från ledningarna). Avtal och ledningsrätt måste tas fram för att säkerställa åtkomst. Om anslutningen, så som nämnts, istället kan ske vid Nackarondellen behöver inte rören förläggas i garage.

## Dagvattenhantering

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

Vid detaljprojektering av magasin för samlad fördröjning ska status på befintlig stenkista i Nobelstråket utredas så att magasinet dimensioneras utifrån stenkistans faktiska kapacitet och funktion.

## Avfallshantering

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

Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

## Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploaterören ska exploateringsavtal tecknas. Exploaterören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för eventuell omläggning av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploaterören.

Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

## VA-anslutningsavgift

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

## Markinlösen

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* ska genom fastighetsreglering överlätas till lämplig kommunal målfastighet. Ersättning och kostnader för fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet mellan parterna.

## Bygglovsavgift

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

## Fastighetsrättsliga avgifter

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

## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Caroline Cederholm	projektledare, exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt, planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare, enheten för planering och tillstånd
Mats Ericsson	avfallshandläggare, Nacka vatten och avfall AB
Per Johnsson	projekteringsingenjör, Nacka vatten och avfall AB
Erika Västberg	VA-ingenjör, Nacka vatten och avfall AB
Alice Ahoniemi	miljöhandläggare, miljöenheten
Sofia Sjölinder	bullerexpert, miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt, enheten för planering och tillstånd
Niclas Olofsson	projekteringsledare, enheten för anläggningsprojekt
Kristina Nilsson	förrättningslantmätare, lantmäterienheten
Elise Ljung	bygglovshandläggare, bygglovenheten
Maria Legars	kommunantikvarie, planenheten
Helena Joseph	kommunikatör, kommunikationsenheten

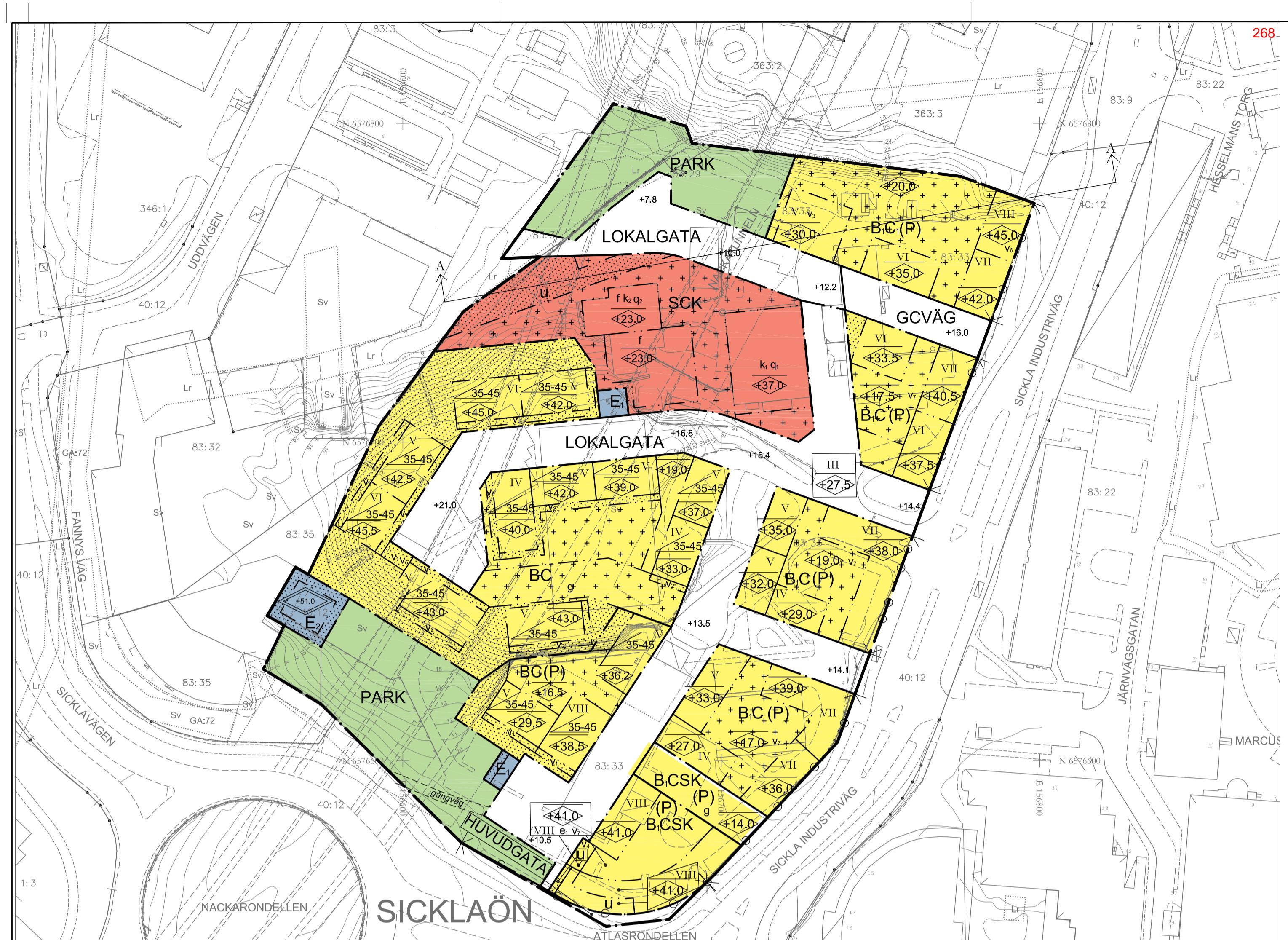
### Övriga:

Håkan Hyllengren	projektledare/fastighetsägare ALAB
Anna Öhlin	arkitekt, White Arkitekter AB
Magdalena Lundborg	Sweco Society AB
Linnéa Olofsson	planeringsarkitekt, Landskapslaget AB

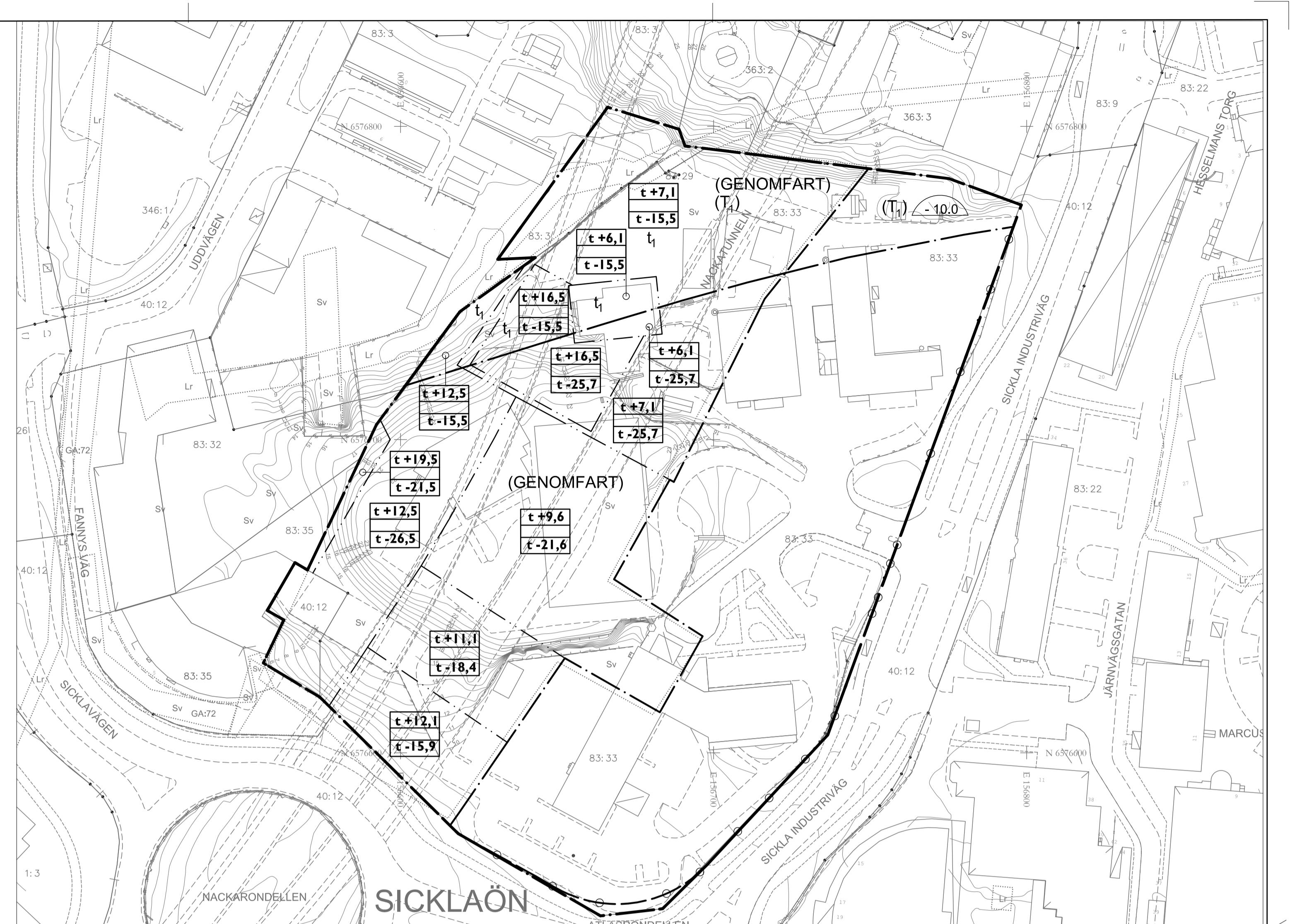
### Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt



Plankarta 1. Bestämmelserna gäller tillsammans med plankarta 2.



Plankarta 2. Bestämmelser på kartan ovan anger begränsningar till följd av underliggande vägtrafiktunnlar och tunnlar för tunnelbana.

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

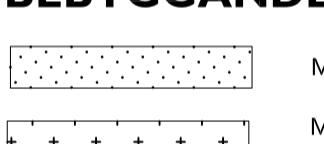
#### Allmänna platser

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- PARK
- GCVÄG
- (GENOMFART)

#### Kvartersmark

- BC
- BCI
- BCSK
- BC
- E<sub>1</sub>
- E<sub>2</sub>
- SCK
- (T)
- (P)

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Högst

komplementbyggnader per bostadsgård med

högst

sammanlagt byggnadsarea på

20

kvm och högst

3,0

meters

nockhöjd.

Marken ska vara tillgänglig för allmänna

underjordiska ledningar.

Marken ska vara tillgänglig för

gemensamhetsanläggning.

Utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 (i meter relativt nollplanet) ska vara tillgängligt för skyddsszon för allmän vägtrafik.

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Om inte högskola uppförs är högsta nockhöjd +16,5 meter över nollplanet.

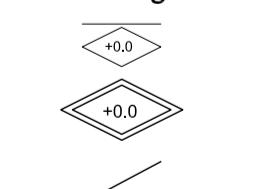
## MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

### Utfart

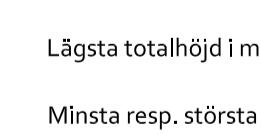
Körbar utfart får inte anordnas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

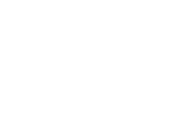
### Utformning



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet



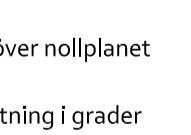
Lägsta totalhöjd i meter över nollplanet



Minsta resp. största taklutning i grader



Högst antal våningar



Balkong får anordnas med en minsta frihöjd på 3,0 meter.



Balkong får anordnas.



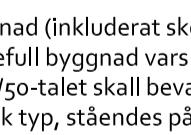
Översta våningen ska dras in minst 1,5 meter.



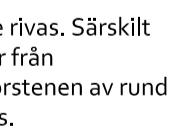
Bullerskärm som är indragen minst 1,5 meter mot



gård ska anordnas.



Bullerskärm ska anordnas.



Byggd mot fastigheten Sicklaön 363:3 ska



utformas så att motbyggnad möjliggörs.



Balkonger får anordnas på högst 2 sidor av



bostadsgård med minsta frihöjd på 3,0 meter och får



kraga ut högst 1,5 meter från fasadlin.

### Värdefulla byggnader och områden

Byggnader får inte rivas

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

### Byggnadsteknik



t+0,0



t-0,0

Lägsta tillåtna schaktningsnivå i meter relativt nollplanet  
Mellan angivna höjder (i meter relativt nollplanet) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras. Mellan angivna nivåer får 3D-fastighetsbildning ske.

Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan, och gårdens ska i huvudsak utformas och planteras för renig och fördröjning av dravvatnet.  
Dagvattenutgångar inom kvartersmark ska utformas enligt principer och volymer illustrerat på bild sidan 38 i planbeskrivningen.

### Gestaltning hela planområdet

Entréer ska placeras mot huvud- och lokalgator.

Där byggnader är placerad mot huvudnivå ska byggnad placeras mot kvartersgård.

Översta våningen mot Sickla industriväg ska dras in minst 1,5 meter förutom kvarteret närmast Atlasrondellen, BCSK(P), där de två översta våningarna (våning 7 och 8) ska dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata.

Trapphus och därtill tillhörande installationer undantaget.

Sockeln vid Sickla industriväg ska varför höjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomburad detaljerings för att bilda till en varierad gatumlöp.

Balkonger får ej kraga ut från fasadlin över Sickla industriväg men får kraga ut högst 1,5 meter från fasadlin över allmän plats med en minsta frihöjd på 4,7 meter.

Balkonger mot allmän plats får inte glasas i fönstret i den omfattning som där krävs för att uppnå ritkryvdens avseende buller.

Bursträck kraga ut från allmän plats högst 1,0 meter med en minsta frihöjd på 4,7 meter.

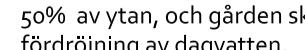
Bygghusen ska utformas så att fasaderna mot gata varieras trapphusvis.

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

Ljusa färger med tråinslag ska företrädesvis användas mot kringbyggd gård.

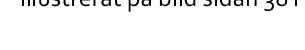
Lekplatser ska anordnas på bostadsgårdar.

### Utseende



Tillbyggnad ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag, proportioner och kubiska form.

### Varsamhet (befintlig bebyggelse)



Byggnadens grundform med f.d. destillationstorn i mitten ska kunna åvläsas. Utvändiga underhållsläsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningsteknik, fönstersättningar och fönsterstyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag.

Utvändiga underhållsläsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningsteknik, fönstersättningar och fönsterstyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag och kubiska form.

Skola och förskola ska utformas så att

ljudnivå på lektori från trafik inte överstiger 50 dB(A) dygnsekventiel ljudnivå eller därtill 55 dB(A) dygnsekventiel ljudnivå om sätt inte möjligt

stomljundnivå vid tågpassage inte överstiger maximal ljundnivå 30 dB(A) SLOW i bostader och 40 dB(A) SLOW i butiker, kaféer, skol-/förskola eller liknande verksamheter.

vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostader och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skol-/förskola eller liknande verksamheter.

### STÖRNINGSSKYDD

Byggnader ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

55 dB(A) ekivalent ljundnivå vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids.

Överskrids 55 dB(A) dygnsekventiel ljundnivå minst hälften av bostadsummen i varje bostad.

55 dB(A) ekivalent ljundnivå vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids.

ljundnivå vid en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids.

stomljundnivå vid tågpassage inte överstiger maximal ljundnivå 30 dB(A) SLOW i bostader och 40 dB(A) SLOW i butiker, kaféer, skol-/förskola eller liknande verksamheter.

vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostader och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skol-/förskola eller liknande verksamheter.

Skola och förskola ska utformas så att

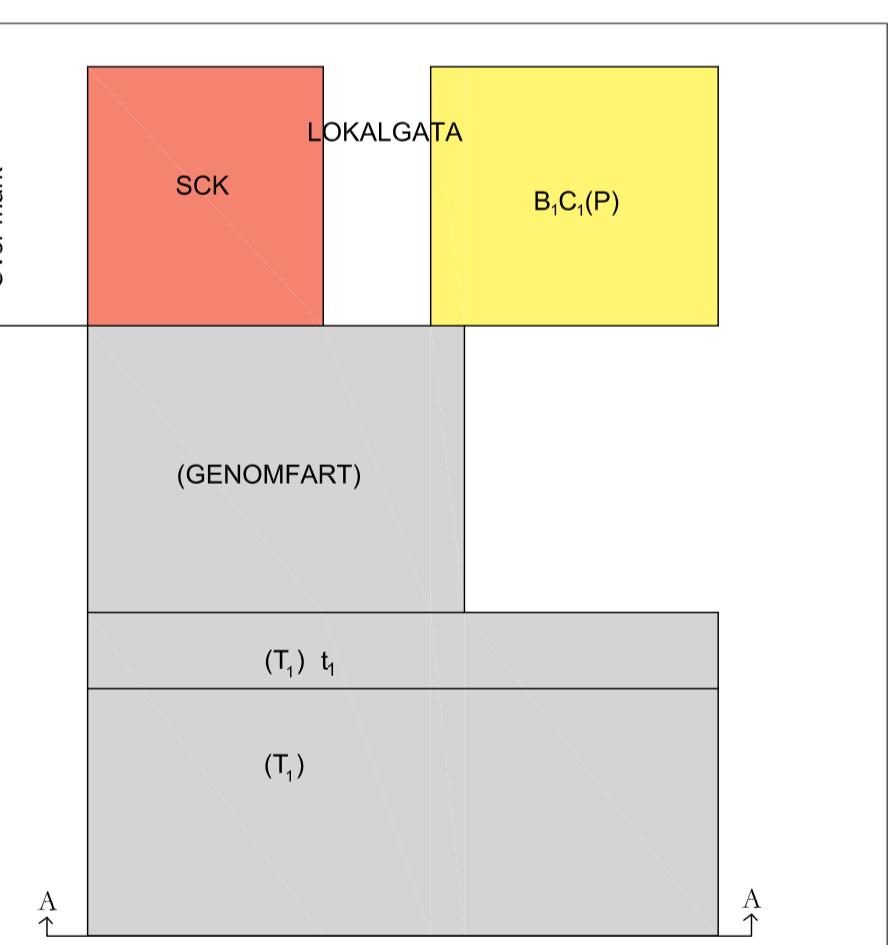
ljundnivå på lektori från trafik inte överstiger 50 dB(A) dygnsekventiel ljundnivå eller därtill 55 dB(A) dygnsekventiel ljundnivå om sätt inte möjligt

stomljundnivå vid tågpassage inte överstiger maximal ljundnivå 30 dB(A) SLOW i bostader och 40 dB(A) SLOW i butiker, kaféer, skol-/förskola eller liknande verksamheter.

Uppdaterad datum: 2016-07-05  
Fastighetsindelning i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Grundkarta över Sicklaön 83:33, Nobelberget  
Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
Höjdssystem RH2000

TECKENFÖRKLARING
Grundkarta
+ Kommungräns
— Planläggning
Fastighetsgräns
393:10 Fastighetsbezeichnung
GA Gemensamhet/läggning
SV Servitområde
M Ledningsrättsområde
— Förfatning
— Vägkant
— Tunnel
— Skog
— Plan, staket
— Mur
— Stödmur
Hus/lv inom bostadshus
Hus/lv inom företags-/eller verksamhetsbyggnad
Hus/lv inom komplementbyggnad
Takflökt kartad byggnad från primärkartan
Trappa



Principsektion, ej skalenlig

## ANTAGANDEHANDLING

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



## UTLÅTANDE

2017-11-17

Dnr KFKS 2009/574-214

Projekt 9216

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

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

#### **Sammanfattning**

Nacka stad kallas det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshusen mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen.

Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt riks befintlig bebyggelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhangande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöföroringar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtysligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.

## Bakgrund

En samrådsredogörelse upprättades den 11 augusti 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om utställning den 30 augusti 2017, § 165. Utställningen pågick mellan den 8 september till och med den 6 oktober 2017.

## Justeringer after utställning

Synpunkterna under utställningen har föranlett följande justeringar av planförslaget. Dessa har inte bedömts som väsentliga:

*Plankarta:*

- Schaktnivåer avseende Södra länken och tunnelbanan har förtydligats med att ange meter relativt nollplan.
- Bestämmelse om schaktning eller annat ingrepp utan tillstånd från Trafikverket har utgått.
- Några höjder avseende underliggande vägtunnlar har ändrats till att överensstämma med rh2000.
- Prickmark elnätsstation har minskats marginellt.
- Bestämmelse om sutterängsvåning är borttaget
- Bestämmelse om material mot gård har förtydligats att gälla kringbyggd gård.
- Bestämmelse om indragen våning mot Sickla industriväg har fått ett tillägg till att inte omfatta trapphus och därtill tillhörande installationer.

*Planbeskrivning:*

- Text om tunnelbanan har förtydligats
- Text om förorenad mark har förtydligats enligt förslag från länsstyrelsen.
- Synpunkter från Lantmäteriet har inneburit vissa omformuleringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.
- Benämningen "Nobelsvackan" är ersatt med "Nobelstråket".
- Kompletterande text avseende stomljud från vibrationer alstrade av installationer. Om eventuellt stomljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploaterörens ansvar att bekosta detta.

## Inkomna synpunkter under utställning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget eller avstår från att yttra sig.

- Stockholms stad
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Försvarsmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholm
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen

- Lantmäterimyndigheten
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi
- Nacka miljövårdsråd

En synpunkt från en boende på Atlasvägen har inkommit.

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

1. **Länsstyrelsen** framför i huvudsak följande.

*Riksintresse.* Det finns risk att riksintresseanspråken för Södra länken inte tillgodoses avseende hänsyn till skyddszonerna. Utifrån Trafikverkets synpunkter kan Länsstyrelsen inte avgöra om planen blir lämplig vilket gör att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

*Förurenad mark.* Om panncentralen används som förskola är det en förutsättning att markföroreningar under byggnaden avlägsnas. Länsstyrelsen anser att följande formulering, som återfinns i miljöredovisningen ska lyftas in i plan- och genomförandebeskrivningen för att säkerställa att kvarlämnade föroreningar inte innehåller en hälsorisk: Övergripande åtgärdsmål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

*Kulturmiljö.* Länsstyrelsen upprepar sina synpunkter från samrådet att planförslaget innehåller en försiktigning av de kulturhistoriska värdena. Ett bevarande av den kulturhistoriskt högt klassade bebyggelsen bör utgöra en utgångspunkt i planarbetet.

**Planenhetens kommentar.** Avseende riksintresset Södra länken har planhandlingarna förtydligats på ett sätt som enligt planenheten säkerställer riksintresset. Samtal har förts med både Trafikförvaltningen och Trafikverket men det är fortfarande oklart hur Trafikverket ställer sig. Detaljplanekartan har förtydligats avseende markföroreningar enligt Länsstyrelsens förslag. Avseende kulturmiljön har kommunen vid en avvägning av olika intressen kommit fram till en helhetslösning som tyvärr innehåller att viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte bevaras.

2. **Trafikverket (Trv)** framför i huvudsak följande.

*Riksintressen.* Trv anser att det fortfarande finns delar i detaljplanen som gör att de inte kan utesluta att detaljplanen kan komma att påverka riksintresse för väg 75-Södra Länken negativt.

*Avstånd till bebyggelse.* Järlaleden är en primär länsväg där bebyggelsefritt avstånd bör vara 8 meter från beläggningsskant till kvartersgräns och 5 meter från kvartersgräns till byggnad. Även om inga direkta utbyggnadsplaner av väg 260 idag finns på aktuell sträcka anser Trv att det rekommenderade byggnadsfria avståndet ska uppnås. Förutom minskad handlingsfrihet anser Trv att det korta avståndet är olämpligt utifrån miljöskäl. Det är särskilt viktigt att tillkommande bebyggelse intill funktionellt viktiga vägar tål konsekvenser av trafiken.

*Södra länken.* Den planerade tunnelbanan gör intrång på Södra länkens skyddszon. Trv anser att konsekvenser av förslaget är svårt att helt kunna överblicka men bedömer att det kan innehålla att Trv får mindre rådighet över vägområdet. En förutsättning för vidare diskussion om förslaget och gräns för (GENOMFART) är

att korsningspunkten för tunnelbanan och Södra länken redovisas utförligare och att avtal tecknas mellan Trv och Landstinget/ Fut för att detaljplanen ska kunna antas. Därutöver föreslås två alternativa lösningar. Avseende bebyggelsen ovanpå Södra länken ser Trv att det är möjligt, men en riskanalys med tillhörande tekniskt PM måste upprättas innan detaljplanen antas. Utifrån riskanalys och tekniskt PM kan avtal som reglerar genomförandeskedet och bevakningsuppdrag tecknas.

*Buller, stomljud, vibrationer* Trv vidhåller att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trv anser att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Trv framhåller att stomljud ska hanteras utan åtgärder på installationer som hör till Södra Länken.

*Luftkvalitet.* Trv vidhåller synpunkter från samrådsskedet att bebyggelseområden bör planeras så att miljökvalitetsmål inte överskrids och om kommunens ansvar om normer överskrids.

*Dag- och grundvatten.* Ett kontrollprogram ska tas fram som Trv ska ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på. Trv ser att frågor kring dagvatten och kontrollprogram blir en del av det avtal om bevakningsuppdrag som kommunen och Trv kommer teckna.

*Fastighetsfrågor.* Trv har en dialog med kommunen om de fastighetsfrågor som planen aktualiseras i markplan. Avtal kring dessa behöver tecknas innan detaljplanen antas.

*Avtal.* Ett antal avtal mellan kommunen och Trv kommer behöva tecknas innan antagande.

**Planenhetens kommentar.** Avseende Södra länkens korsningspunkt med tunnelbanan har planbestämmelse ” $t_1$ ” tillkommit för att förtydliga område för skyddszon.

Planbeskrivningen har förtydligats i stycke om tunnelbanan också med hänsyn till mötet mellan Södra länken och tunnelbanan. Planenheten gör bedömningen att tillräcklig hänsyn tagits till riksintressena för kommunikationer. Trafikförvaltningen har efter samrådet tagit fram en teknisk beskrivning för korsningspunkten som Trv mottagit. Samtal pågår mellan dessa båda parter.

Avseende bebyggelsefri zon om 8+5 meter delar inte kommunen Trafikverkets synpunkt. Avståndet är 8 meter till kvartersgräns och husfasad. De utredningar som gjorts om Atlasrondellen har inte visat på behov av ytterligare markområden. Hastigheten är lägre vid en cirkulationsplats och avståndet som hävdas är inte anpassat utifrån den stadsbebyggelse som västra Sicklaön kommer att bestå av.

Om eventuellt stomljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploaterörens ansvar att bekosta detta.

Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynnningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM10 och NO2, däremot riskeras årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet.

SLB-analys bedömer i luftutredning att miljömålet för PM2,5 kommer att klaras inom planområdet år 2030. Fraktionen PM2.5 består till en del av förbränningspartiklar/

avgaspartiklar från lokala utsläpp, det är också den fraktion av partiklar som är farligast för hälsan.

Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora halftförändringar där människor vistas jämfört med i nollalternativet, i stora delar av planområdet förbättras luftkvalitén något. Det innebär att människors exponering för luftföroreningar från trafikens utsläpp i området är relativt likartad i ett nollalternativ år 2030 och i utbyggnadsalternativ med planerad bebyggelse år 2030.

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

Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att miljömålen alltid bör uppnås, planområdet ligger dock inom ett mycket kollektivtrafiktätt läge där även annan infrastruktur t ex vatten, avlopp och fjärrvärme är utbyggt. Kommunens sammanvägd bedömning är att området därför är lämpligt att utnyttja för föreslagen bebyggelse.

Ett antal avtal behöver reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket.

3. **Trafikförvaltningen** anför i huvudsak följande. Samordning krävs med utbyggnaden av tunnelbanan i genomförandeskedet. Planbestämmelse avseende om längsta schaktningsnivå kompletteras med ”Längsta tillåtna schaktningsnivå i meter relativt nollplanet. Nivån får underskridas vid byggande av tunnelbana.” Plankartan innehåller en bestämmelse som föreskriver att ”schaktning eller annat ingrepp får ej ske utan tillstånd från Trafikverket”. Trafikförvaltningen bedömer utifrån rättsfall att det inte är något som kan regleras i en detaljplan.

**Planenhetens kommentar.** Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende samordning. Planbestämmelserna har justerats utifrån Trafikförvaltningens synpunkter.

4. **Nacka vatten och avfall AB** anför i huvudsak följande. Enligt planbeskrivningen ska området ansluta till befintliga serviser i Sickla industriväg avseende vatten, avlopp och dagvatten. I genomförandeskedet ska dock utredas om anslutning kan ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackarondellen istället.

**Planenhetens kommentar.** Planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.

5. **Nacka Energi** anför följande. Med prickmarken vid det södra stationsläget är det osäkert om transformatorstationen får plats.

**Planenhetens kommentar.** Plankartan har justerats i samråd med Nacka Energi.

6. **Lantmäterimyndigheten** anför i huvudsak följande. Befintliga servitut mm behöver utredas och klargöras hur hantering sker med hänsyn till planförslaget. Beteckningen ”B<sub>1</sub>CK” saknas. Den sydöstra gemensamhetsanläggningen behöver förtydligas avseende ändamål. Några förändringar av ordval föreslås i planbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar.** Servitutsutredningen (NAISwefa 2017-04-11) redogör uttömmande för befintliga servitut. Planbeskrivningen har kompletterats för att tydliggöra

att exploateren bekostar alla åtgärder som behövs för att flytta befintliga ledningar. Planbestämmelserna och planbeskrivning har ändrats enligt synpunkterna. Bestämmelsen B<sub>1</sub>CK har ändrats till B<sub>1</sub>CSK, ändringen innebär ingen praktisk betydelse då det inbegriper en passage med underbyggt garage.

### **Inkomna synpunkter från föreningar**

7. **Nacka miljövårdsråd** framför ett stort antal punkter men anför i huvudsak följande. Invändningar framförda under samrådet kvarstår i huvudsak. I stort sett all industribebyggelse rivas och ersätts med ensartad bebyggelse med för lite arbetsplatser (framförallt i bullerutsatta områden). Exploateringen kräver mycket bergsschakt. Byggandet är energislukande. En blandning av ny och gammal bebyggelse och blandning av bostäder för olika åldrar, bl a äldreboende möjliggörs inte. Luftkvalitén behöver utredas ytterligare. Förutsättningar att bygga ut laddplatser för elbilar bör säkras.

**Planenhetens kommentar.** Kommunen har prioriterat bostäder i denna detaljplan men lämnar samtidigt öppet för etablering av verksamheter mm. För att kunna utnyttja området på bästa sätt och därmed väga in en långsiktig planering, kommer ett antal byggnader att rivas. Ett äldreboende är inte föreslaget i området däremot kommer närhet till service, kollektivtrafik mm innehålla ett boende som möjliggör för äldre att ha ett eget boende i stor utsträckning. Med hänsyn till de luftutredningar som gjorts avseende partiklar bedömer planenheten att bostäder är möjligt så som planförslaget föreslår. Elnätskapaciteten är dimensionerad utifrån att alla parkeringsplatser i garage ska kunna ha laddstolpe.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

8. **En boende på Atlasvägen** anför i huvudsak följande. Kulturella verksamheter av det slag som bl a arrangerats och givit utrymme på Nobelberget går inte att bevara då byggrätter för bostäder planeras. Ytan för förskolan bör utvidgas och frigöras mot höjden där barn kan klättra och röra sig friare. Lokaler i bottenvåningar bör 3D fastighetsindelas istället för att säljas till bostadsrättsföreningar. En markfördelning som ger plats till intressenter som vill bidra till markutveckling.

**Planenhetens kommentar.** Områdets historik har varit att kontor, industri och liknande har inrymts och därmed varit slutet för andra än personer kopplade till verksamheterna. Fastighetsägaren har under senare år öppnat delar av lokalerna för publik verksamhet vilket varit positivt ur den synvinkeln att planprocessen ofta sträcker sig över många år och lokaler ibland står oanvända. Detaljplanen för Nobelberget påbörjades våren 2010 med start-PM. Planförslaget anger verksamheter mm i delar av bottenvåningarna vid viktiga stråk. I många fall hindrar inte detaljplanen tredimensionell fastighetsbildning. Den frågan avgör lantmäteriet i en förrättningsförhandling.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Alexander Erikson  
Planarkitekt

GESTALTNINGSPROGRAM  
FÖR  
NOBELBERGET

Inom området Sickla, Stockholm  
Upprättat av Atrium Ljungberg



Principerna för Nobelberget har tagits fram av Atrium Ljundberg i samråd med Nacka Kommun.

**ARBETSGRUPP GESTALTNINGSPROGRAM:**

Alexander Erikson, planarkitekt Nacka kommun

Caroline Cederholm, exploateringsingenjör, projektledare, Nacka kommun

Renée Klarberg, trafikingenjör, Nacka kommun

Håkan Hyllengren, projektchef, ALAB

Anna Öhlin, ansvarig arkitekt, White Arkitekter

Dan Engberg, handläggande arkitekt, White Arkitekter

Camilla Kappel, Landskapsarkitekt, White arkitekter

Rafel Crespo Solana, handläggande arkitekt, White Arkitekter

Magdalena Lundberg, projektledare Sweco

Dejan Pijetlovic, trafikingenjör Sweco

# INNEHÅLL

KONCEPT OCH STRUKTUR	4
Befintlig och ny bebyggelse	5
Illustrationsplan	6
Visionsbild från sydost	8
Visionsbild från sydväst	10
NOBELBERGET MELLAN HUSEN	12
Nobelparken	14
Parken i söder	16
Bostadsgårdarna	18
Lokalgata 1	20
Lokalgata 2	21
Lokalgata 3	22
NOBELBERGET BYGGSTENAR	24
Tre karaktärer	24
Principer för Stadsfronten	26
Principer för Stråket	30
Omvandling av befintliga byggnader	34
-Formalinfabriken	35
-Panncentralen	36
Principer för Höjden	38

# KONCEPT OCH STRUKTUR

## PLATSEN IDAG

Nobelberget är idag utkanten av det gamla Sickla Industriområde och är den del av Sickla som idag fortfarande används för industriändamål. Med sin topografi och på grund av sin användning har området länge hållts stängt och varit otillgängligt för allmänheten.

## ANVÄNDNING

Idag pågår på Nobelberget en mer publik verksamhet genom Atrium Ljungbergs hyresgäster som använder lokalerna till kulturverksamhet. Konserter och klubbar nyttjar de gamla industribyggnaderna uppe på berget.

När de sista av de gamla verksamheterna flyttar från Nobelberget kommer de byggnader som bevaras att vara ett minne av den forna industrianvändningen.

## KOLLEKTIV KNUTPUNKT I SICKLA

Nobelbergets läge kommer i framtiden att vara mycket centralt och blir det område som kopplar Nacka till Stockholm. Tvärbanan och Saltsjöbanan möts inom en snar framtid vid Sickla Station. När den planerade tunnelbanestationen Sickla Station sedan tillkommer blir området den kollektiva knutpunkten inte bara för hela västra Sickla, utan även för stora delar av Hammarby Sjöstad.

## BEBYGGELSENS KARAKTÄR

Planområdet gränsar till Sickla Industriväg som genom planförlagget ges fler anslutande kopplingar för alla trafikslag men med fokus på cykel fotgängare. Mot Sickla Industriväg visar bebyggelsen en stadsfront, med högre bebyggelse, för att ändra karaktär högre upp på berget och bli mer uppbruten. Bebyggelsen på höjden blir synlig från flera håll och annonserar Nacka från Hammarby Sjöstad, Hammarbyhamnen och Danvikstull.

## STRÅKET

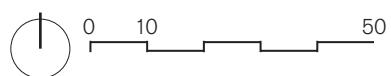
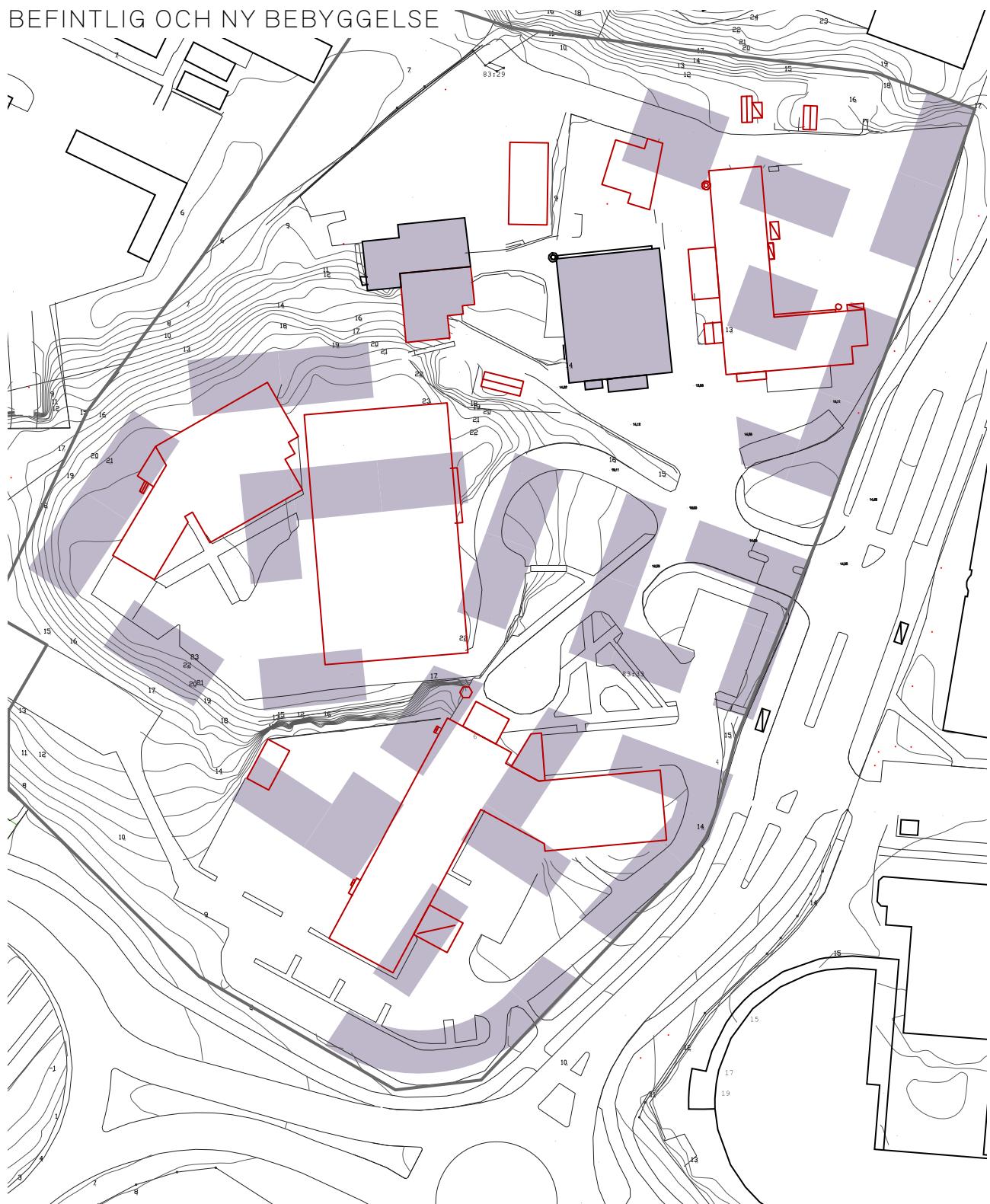
Det stora flödet av fotgängare kommer att gå genom den naturliga dalgången mellan berget i norr och den södra kullen där industrierna är belägna. Dalgången ansluter till Uddvägen och är redan idag en smitväg för fotgängare som vill röra sig mellan Hammarby Sjöstad och Sickla. Ökade flöden mellan de framtida stadsdelarna skapar möjligheter för aktiva bottenvåningar och verksamheter vid den delen av den framtida stadsdelsparken som ligger inom planområdet.

## HÖJDEN

En klättrande bebyggelse på den södra kullen formar ett uppluckrat bostadskvarter utifrån topografin med möjlighet till fina utblickar.

Höjden nås förutom från bilvägen även via en trappkoppling på kvartersmark ner mot Sickla Industriväg.

## BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE



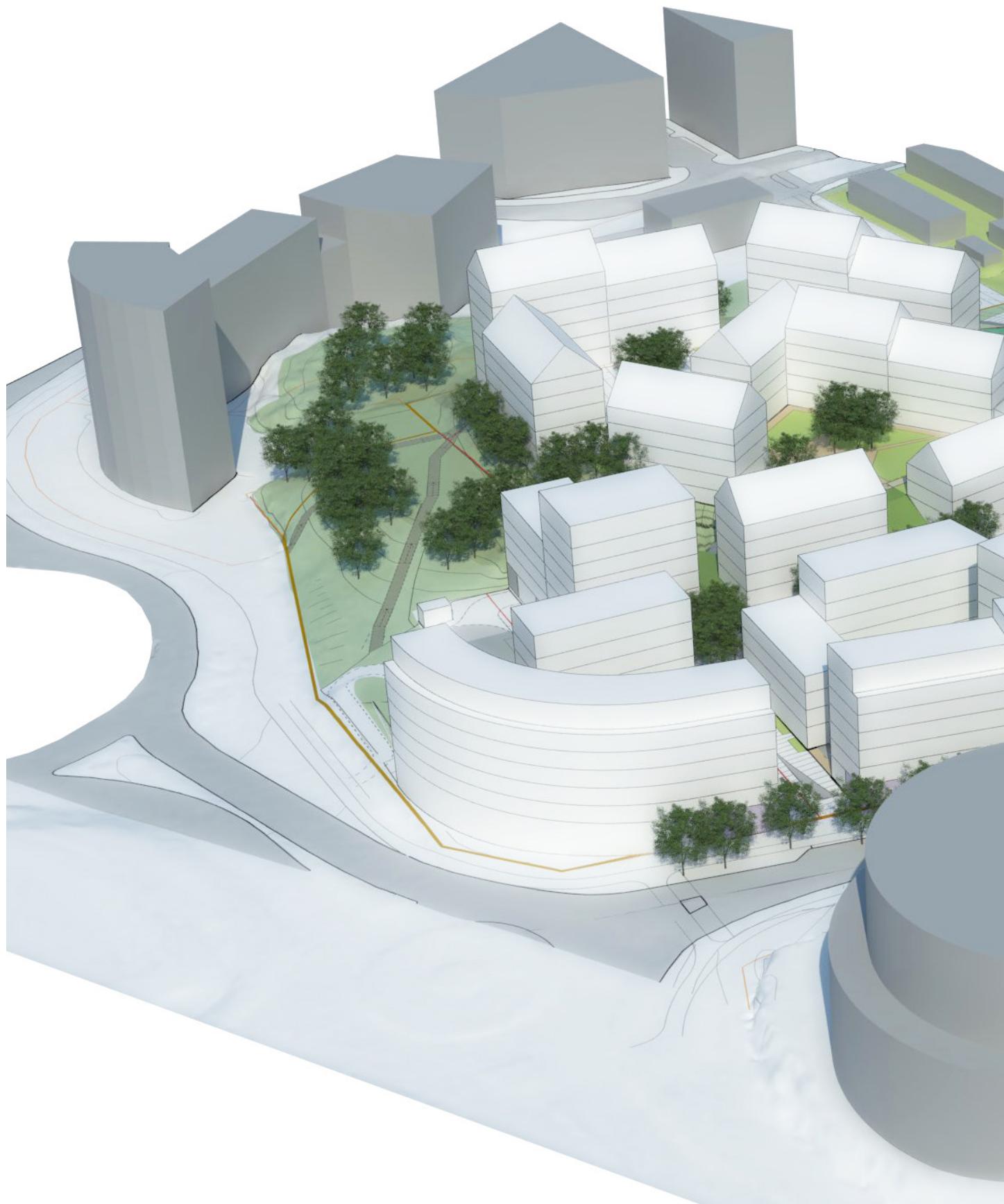
## ILLUSTRATIONSPLAN





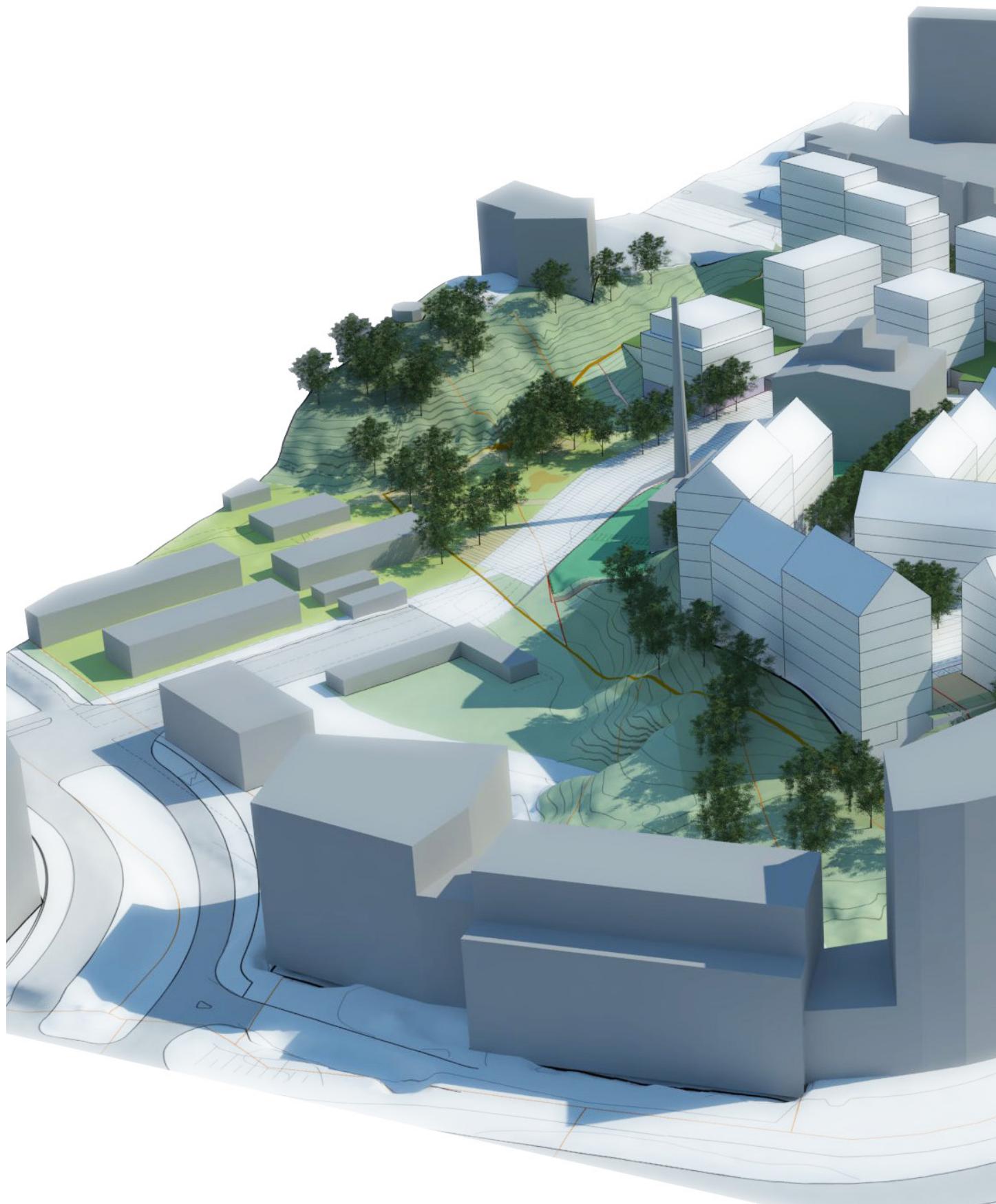
## VISIONSBILD FRÅN SYDOST

VISAR STADSFRONTEN





VISIONSBILD FRÅN SYDVÄST  
VISAR HÖJDEN OCH STRÅKET





# NOBELBERGET MELLAN HUSEN



## STRÅKET

Stråket blir den naturliga kopplingen för fotgängare och cyklister som förstärks genom utbyggnaden av Nobelberget. Dalgången ansluter till Uddvägen och är redan idag en smitväg för fotgängare som vill röra sig mellan Hammarby Sjöstad och Sickla. I förslaget blir stråket en gatulösning där cyklister och fotgängare prioriteras.

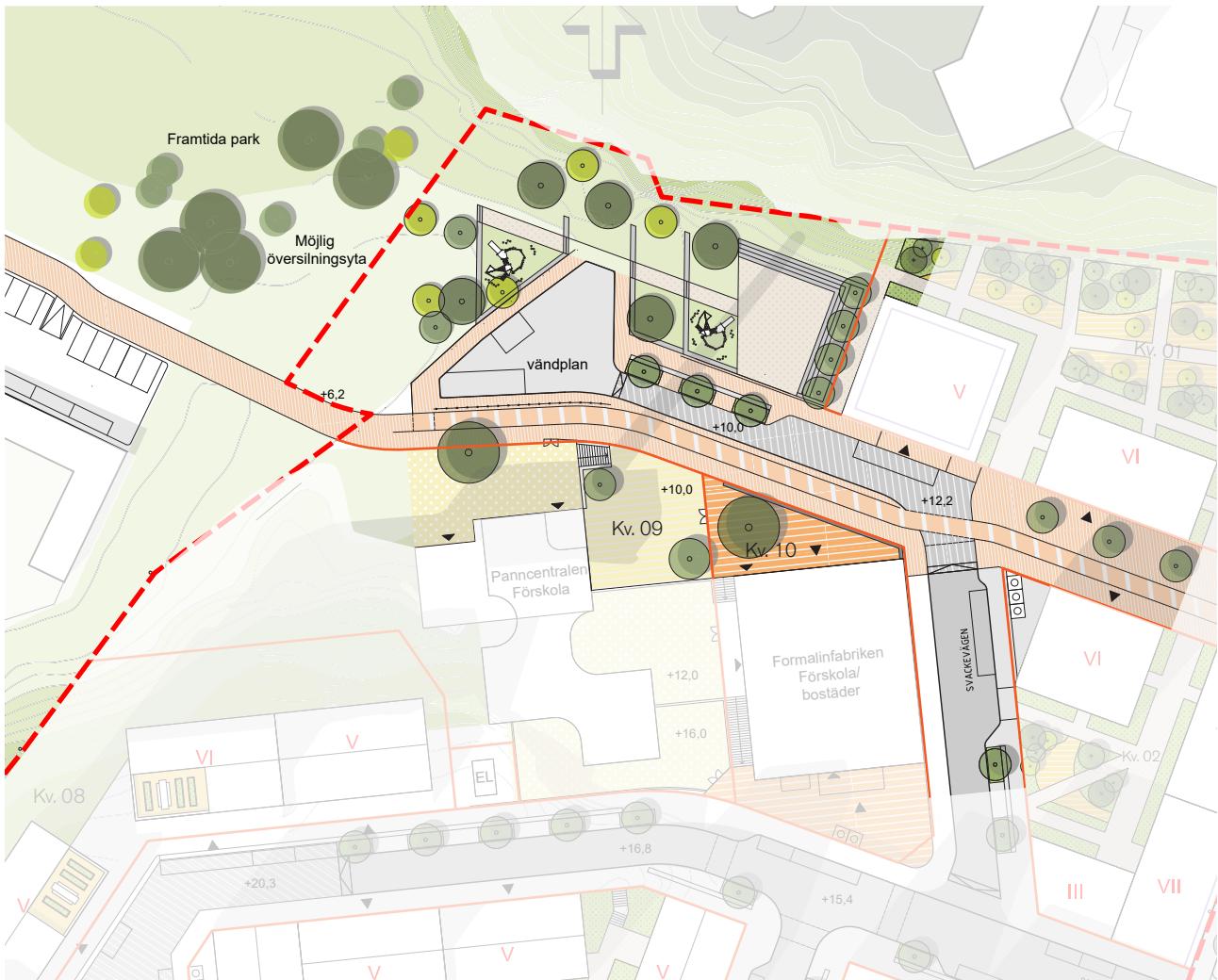
Det ökade flödet mellan de två stadsdelarna skapar goda förutsättningar för aktiva bottenvåningar och verksamheter vid den framtidiga stadsdelsparken som ligger inom planområdet. Stadsdelsparken är tänkt att omfatta även den befintliga trädvillan «Fanny udde» och redan idag finns en koppling mellan planområdet och villan.

Den del av stadsdelsparken som ligger inom planområdet är grönnytan i planområdets nordvästra hörn. I norr reser sig berget och skapar en rygg som

tillsammans med det mot grönnytan vända bostadshuset formar ett sydvästvänt soligt parkrum för de boende och besökande till området. Parken planeras för spontanlek och umgänge vilket redovisas längre fram i programmet. Under sommarhalvåret finns även plats för uteservering på kvartersmarken invid parken.

Längs stråket angörs de bevarade före detta industribyggnaderna; formalinfabriken och panncentralen. Även panncentralens skorsten bevaras och blir ett landmärke.

Stråkets markbeläggning skiljer sig från övriga vägar inom området och signalerar en lägre hastighet. De transporter som kör till och från förskolan kommer att ha möjlighet att vända inom planområdet.



Exempel på gradänger i urban parkmiljö.



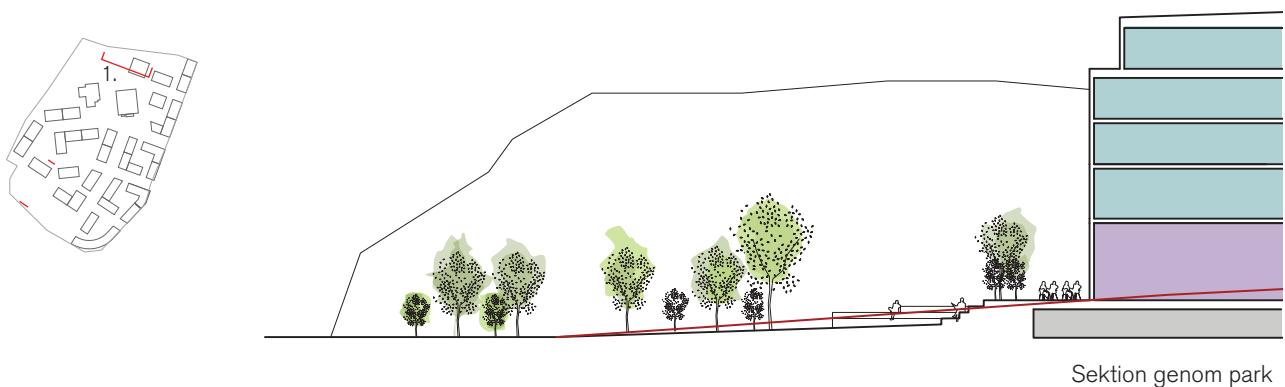
Soligt läge skapar goda förutsättningar för uteservering.



Exempel på pats för lek i anslutning till urbant stråk.

## 1. NOBELPARKEN

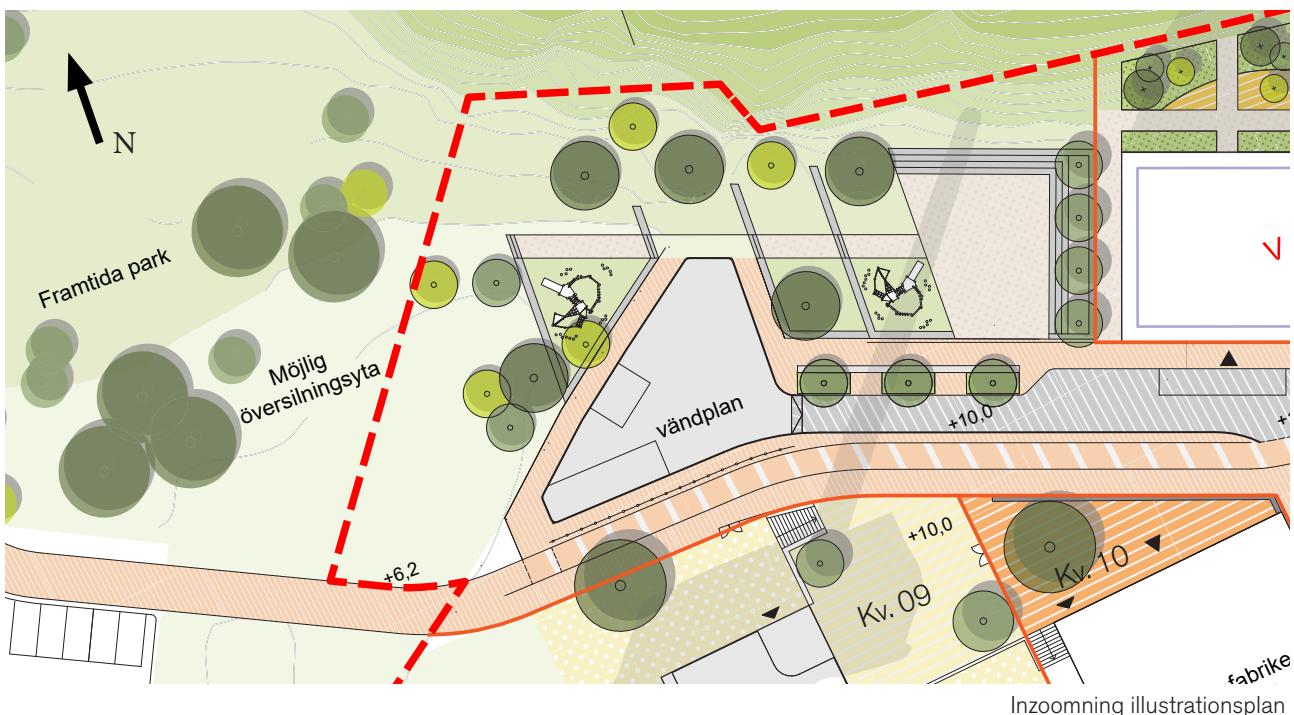
1:500 0 5 25



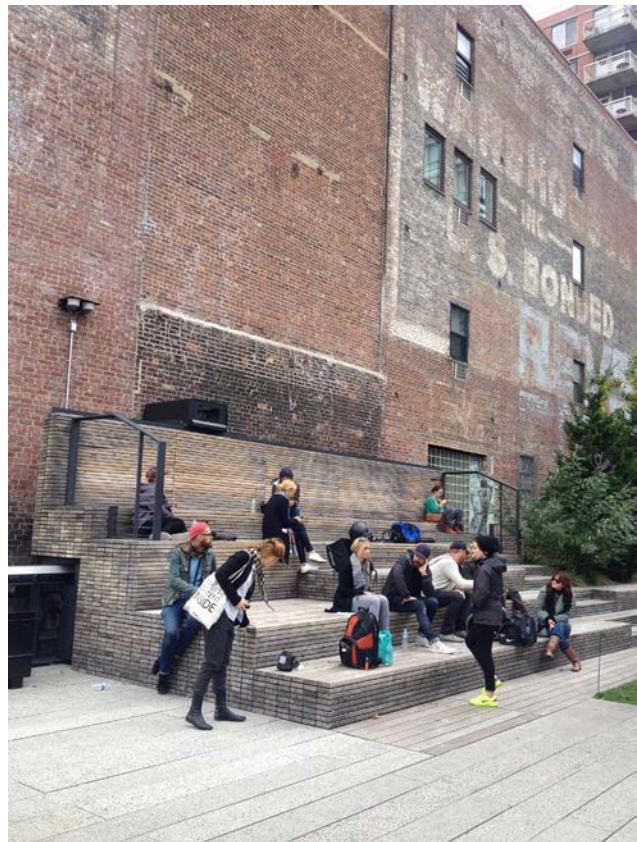
Sektion genom park

I anslutning till planområdet planeras för en större stadsdelspark. Stadsdelsparken ansluter till den i detaljplanen anvisade norra parkytan. Ytan kommer främst att programmeras för lek och umgänge för alla åldrar. Välbelysta och plana ytor för spontanlek och publika arrangemang av både spontan och planerad karaktär i parkens östra del.

Parken orienterar sig mot eftermiddagssolen och planeras därför med sittgradänger öster om den plana ytan. I anslutning till den plana ytan kommer även den tänkta caféverksamheten att ha sin uteservering. Mot väster får parken mer karaktären av en lekpark, med lekredskap och trädplanteringar för att ge platsen en naturlig skuggning varma sommardagar.

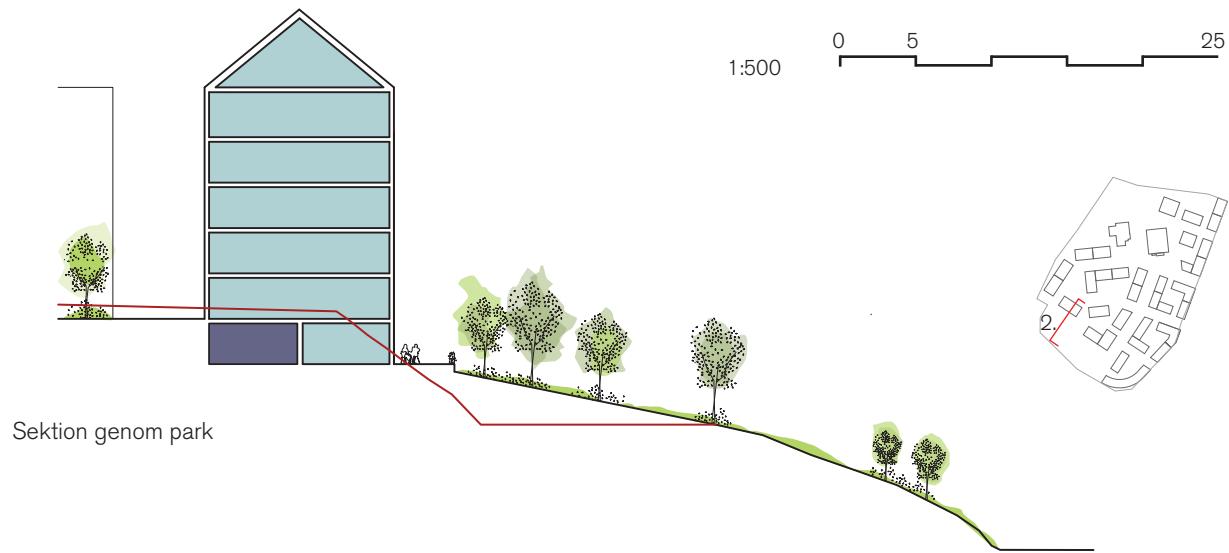


Inzoomning illustrationsplan



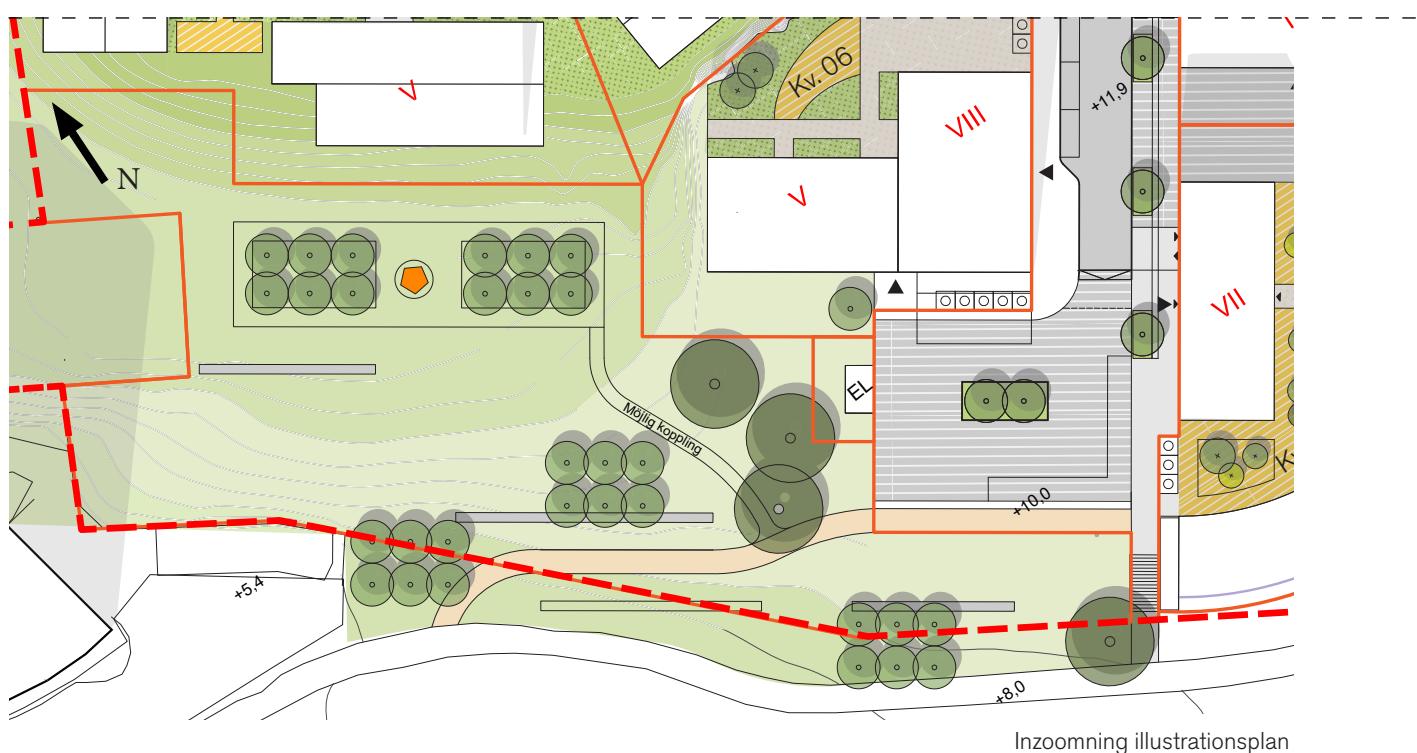
Referensbilder Nobelparken

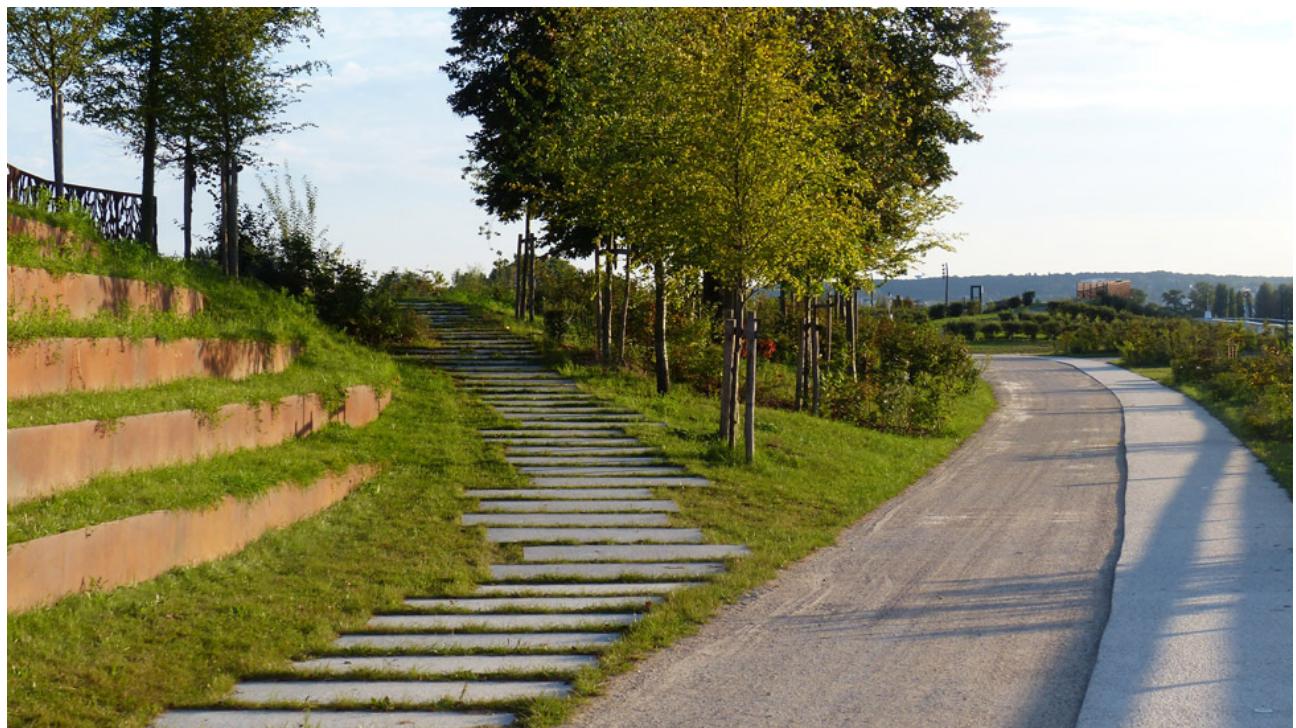
## 2. PARKEN I SÖDER



I planområdets södra del finns ytterligare en anlagd parkyta. På grund av luftkvalitén på platsen ska området inte uppmuntra till vistelse, men platsen ska utformas så att en positiv upplevelse av platsen uppnås främst vid beskådande från håll. Större landskapslement och färgsprakande växter väljs för att platsen ska kunna konkurrera med, och bli avläsbar från, det stora gaturummet söder om planområdet.

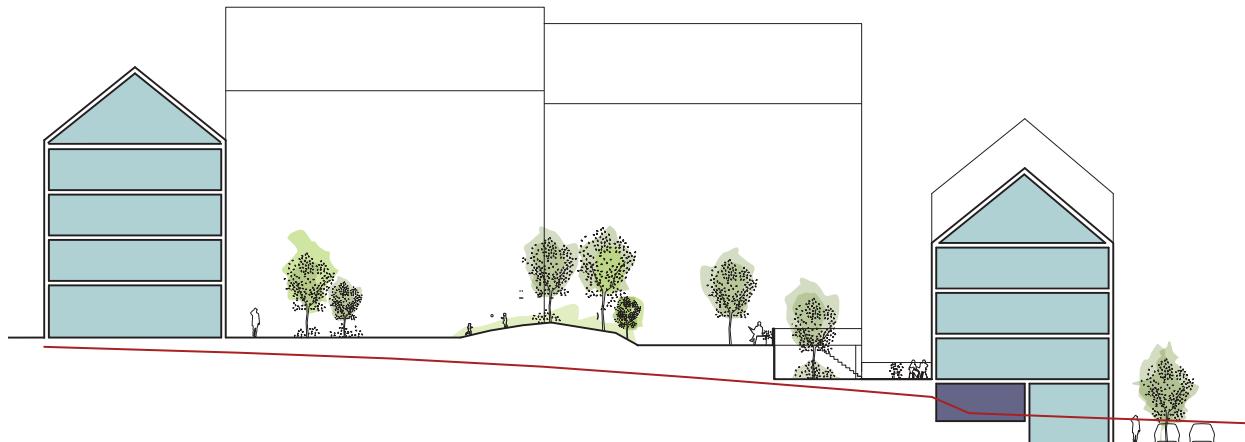
Parken nås från vändplanen i planområdets södra del och annonserar tillsammans med bebyggelsen på höjden området från söder. Tack vare platsens exponerade läge är platsen lämplig för placering av ett konstnärligt verk. Platsens utformas därför med fördel i samarbete med en konstnär.





Referensbilder park i söder

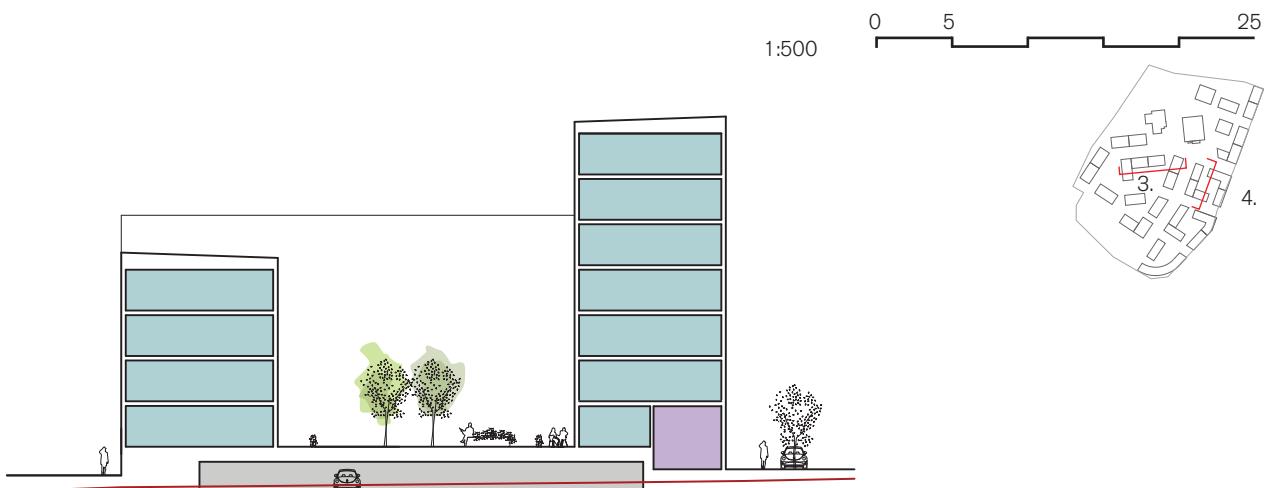
### 3. GÅRDAR (EJ UNDERBYGGDA)



Gården på höjden har en naturlig karaktär med möjlighet till plantering och odling. Privata uteplatser kan ordnas både på förgårdsmark och på gårdssidan utifrån bästa solläge. Tydliga gränser mellan bostadens privata rum och de halvprivata ytorna för umgånge i gårdsrummets mitt. Gården ges olika rumsigheter som planeras för olika ändamål som cykelparkering, lek- och umgängesytör för de boende. Gården terrasseras i

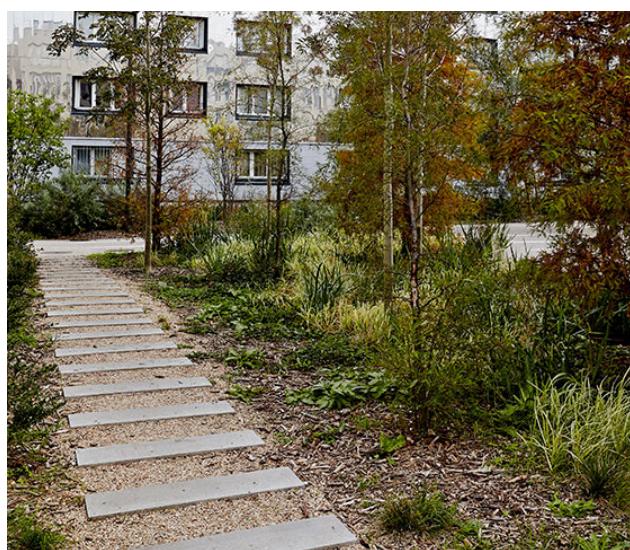
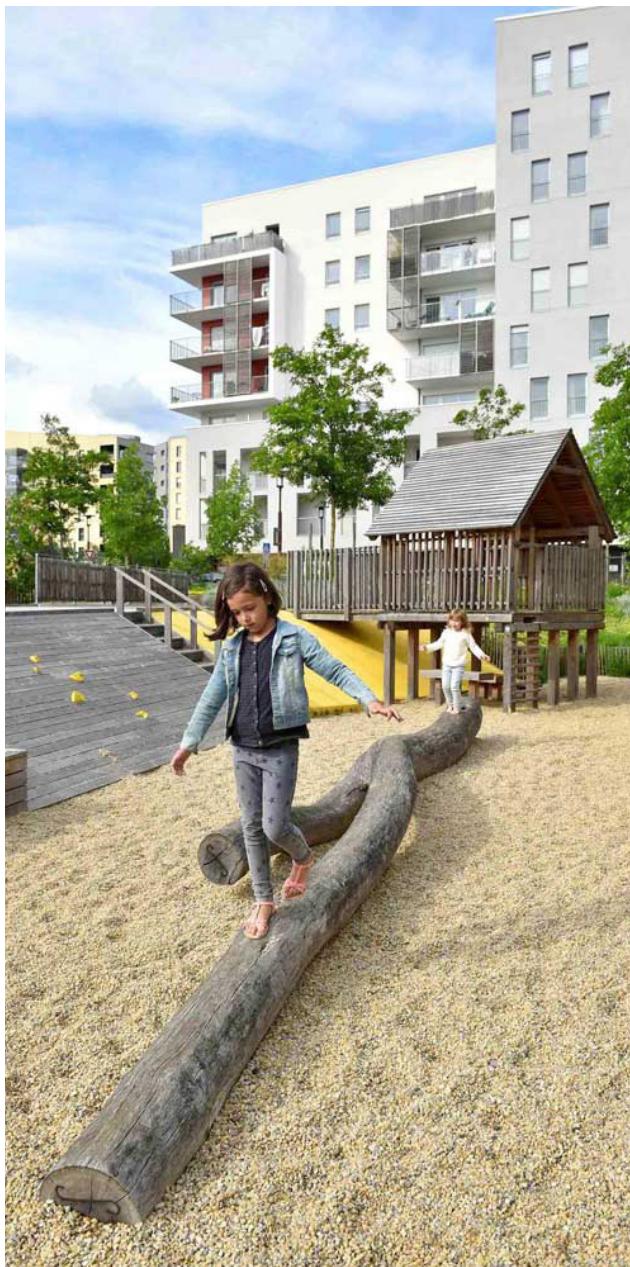
två nivåer för att ansluta till lokalgatan i norr. Den övre delen av gården nås från höjden. Mellannivån kopplas även samman med det trapploppet som leder öster ut från höjden ner mot Sickla Industriväg. Träd och buskar planteras på gården för att skapa en behaglig utedrift för de boende. Fördröjning av dagvattnet integreras med gårdsutformningen.

### 4. UNDERBYGGDA GÅRDAR



De mindre bostadsgårdarna i kvarteren närmast Sickla Industriväg är alla underbyggda med garage. En generös bjälklagshöjd möjliggör trots detta planteringar på gårdarna. En mindre privat uteplats kan annordnas närmast lägenheterna för att tydligt skapa ett halvprivat rum för alla boende i kvarteret. Cyklar förvaras i garage då gårdarna är små och angörs via trappkopplingar i släppen ut mot omgivande gator.

Ytor för lek planeras även för de boende på bostadsgårdarna. Planteringarna fördröjer även dagvattnet på gården och fungerar som ett komplement till de fördröjningsmagasin som föreslås anläggas under gårdarna.

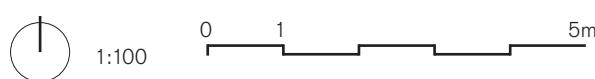
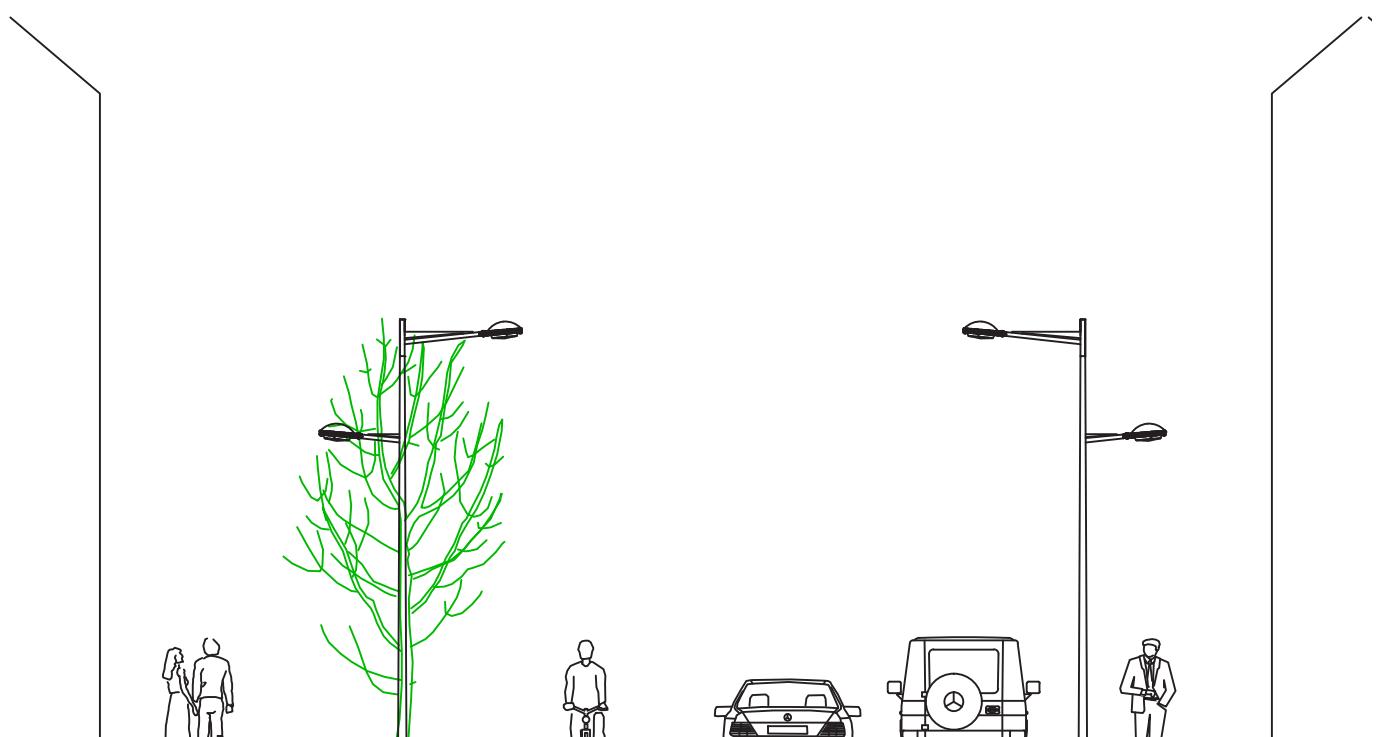
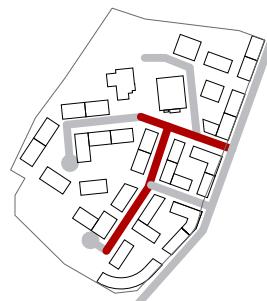


Referensbilder gårdar

## FANNYS VÄG / BERGVÄGEN,

LOKALGATA 1

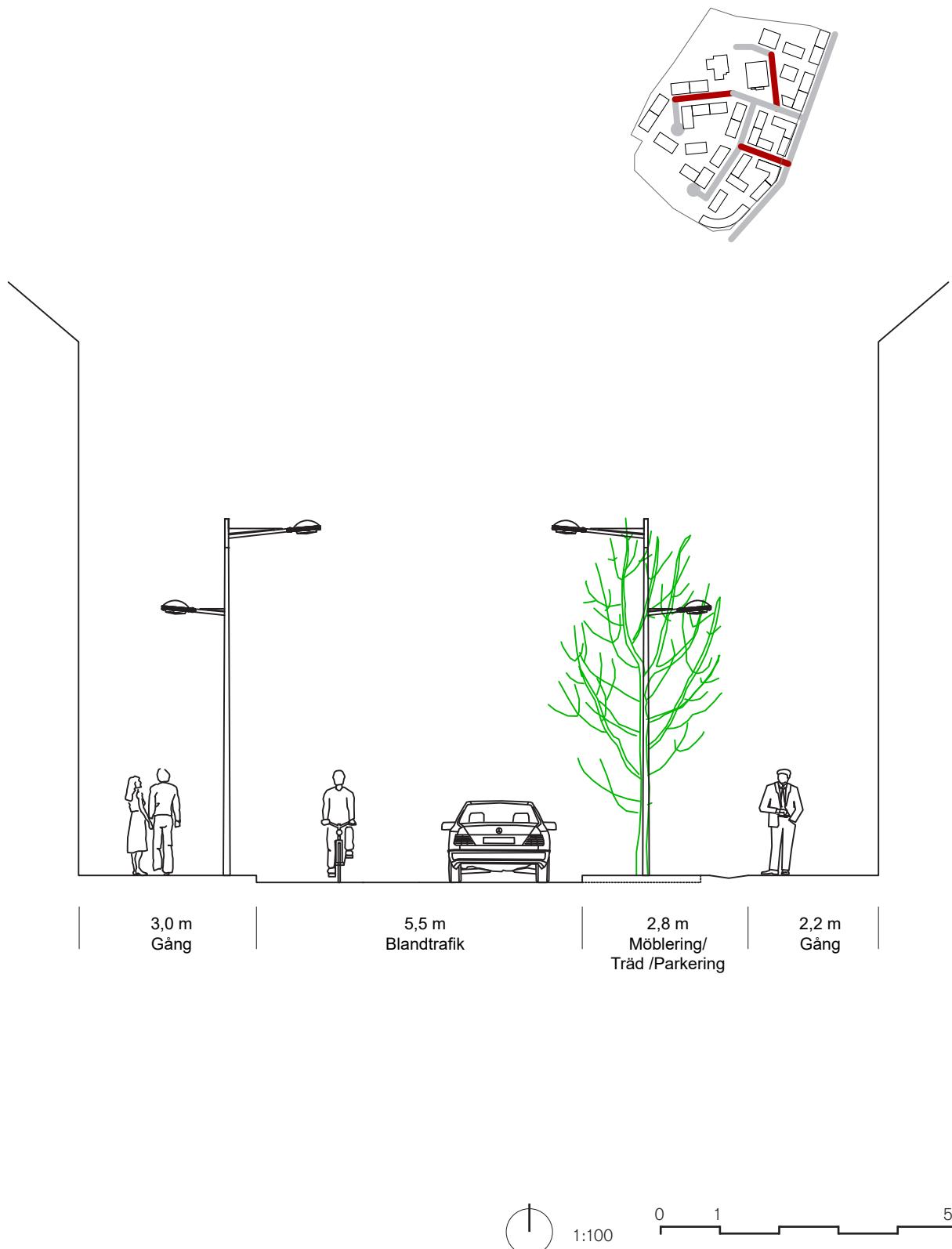
SEKTION PRINCIP (gaturumsbredd 15,5m)



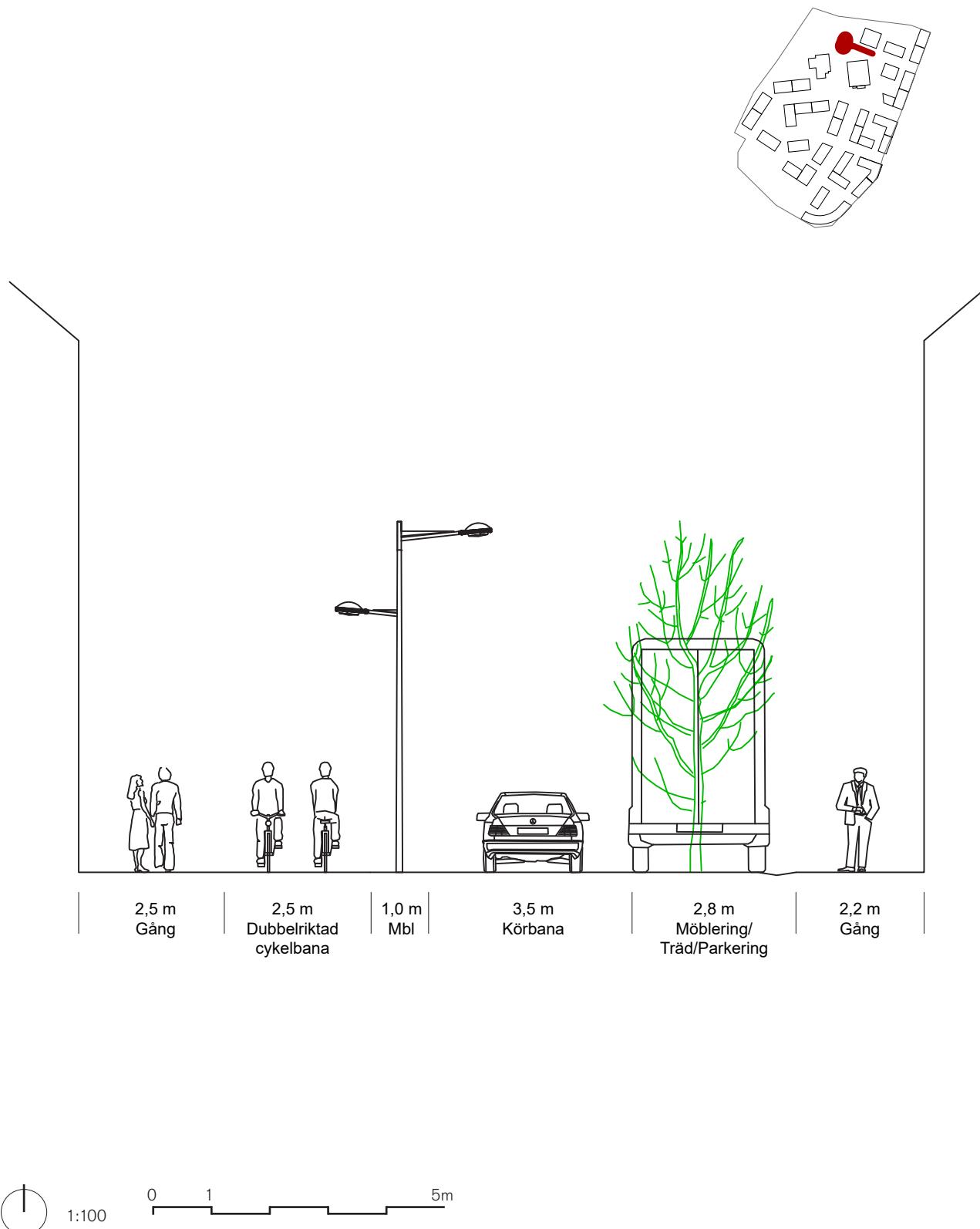
## BERGVÄGEN / STRÅKET / KORTA VÄGEN,

LOKALGATA 2

SEKTION PRINCIP (gaturumsbredd 13,5m)



STRÅKET,  
LOKALGATA 3  
SEKTION PRINCIP (14,5m)





# NOBELBERGET BYGGSTENAR

## TRE KARAKTÄRER

Nobelberget vänder sig mot Sickla Industriväg och bildar tillsammans med befintlig kontorsbebyggelse en tydlig stadsgata. Den breda gatan trafikeras av buss och kan tas av träd.

Nobelberget gestaltas som tre karaktärer;

En tydlig stadsfront mot Sickla Industriväg som kompen-  
ceras med en lägre bebyggelse i kvarterets övriga tre  
sidor.

En klättrande bebyggelse på höjden. Kvarteren forme-  
rar sig som en bergsby. Här ligger husen på lite större

avstånd från varandra. Med medvetet placerade släpp mellan byggnaderna ramas utsikten in. Husen på höjden får sadeltak. Detta förstärker upplevelsen av klättrande bebyggelse genom friställda gavlar. Bostäderna ges balkonger mot gatan och ibland även förgårdsmark.

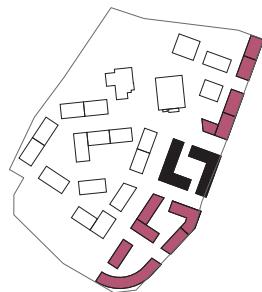
Den tredje bebyggelsekaraktären tar sitt avstamp i de befintliga bevarade industribyggnaderna, panncentralen och formalinfabriken. Ny bebyggelse är tänkta att upplevas som solitärer som kantar det promenadstråk som går längs lokalgata tre (Stråket).

Nedan följer en beskrivning av de tre karaktärerna. Där varje karaktär exemplifieras med ett typiskt kvarter.



# PRINCIPER FÖR STADSFRONTEN

EXEMPEL PÅ KVARTER



## KVARTERSFORM

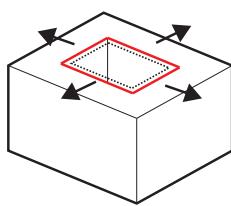
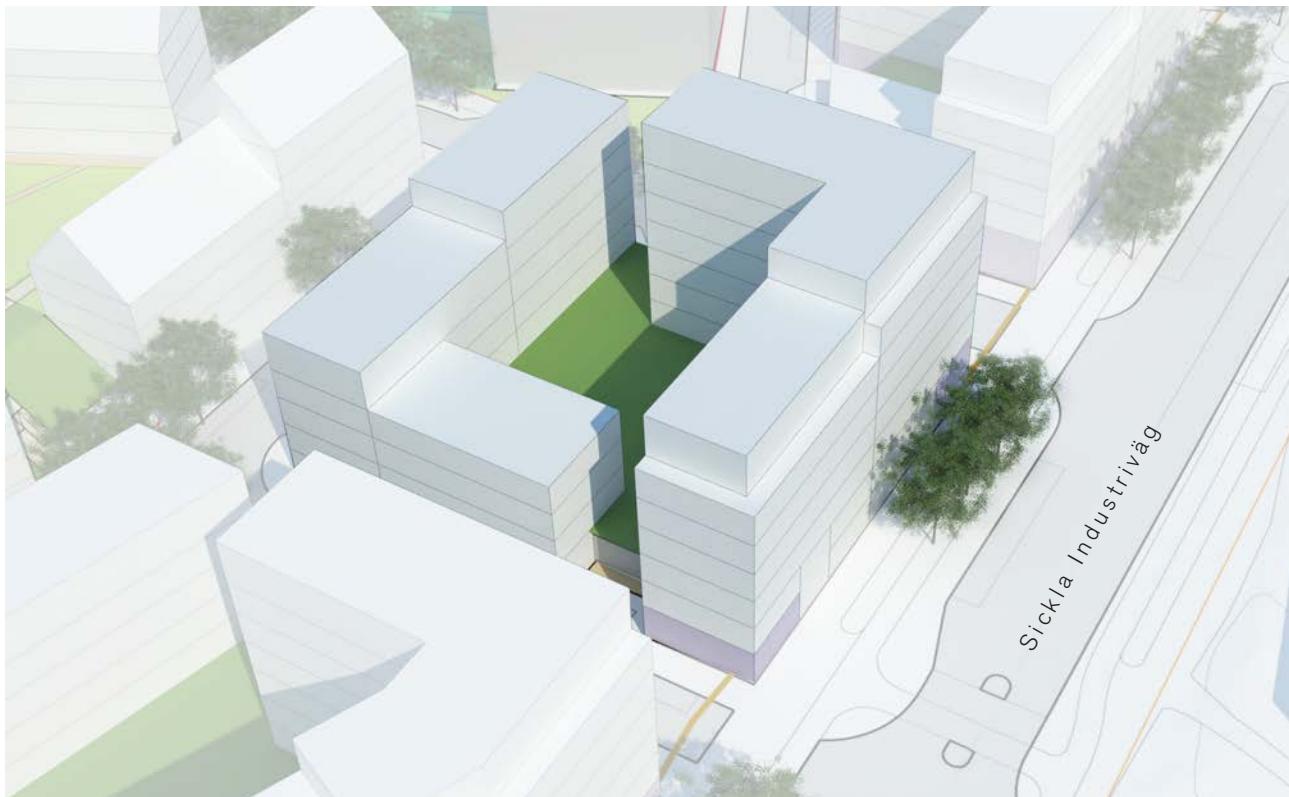
Uppbrutna kvarter med tydlig urban karaktär, en stadsfront, mot Sickla Industriväg.

## VERKSAMHETER

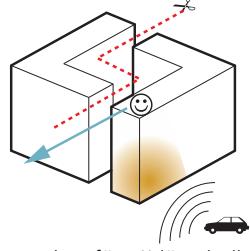
I bottenvåningarna ges utrymme för verksamheter och handel. Sockelvåningen markeras. Även den indragna översta våningen markeras för att bryta ner skalan på stadsfronten. Volymerna markeras och delas även in trapphusvis enligt stenstadens princip.

## GÅRD OCH KVARTERSMARK

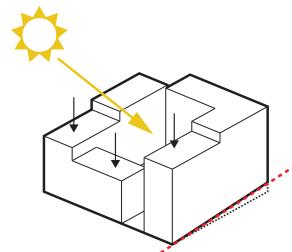
Gårdarna är underbyggda med garage och upphöjda från gatan för att skapa ett halvprivat rum för de boende. De små gårdarna kompenceras med släpp mellan husen som gör att mer dagsljus kommer in på gårdsrummet. Släppen är anpassade efter dagsljusberäkningar som visar att lägenheterna på entréplan klarar dagsljuskraven.



Stadskvarter med liten bostadsgård kräver smala huskroppar.



Uppbruten volym för att lösa buller och ljus. Möjliggör även passage.



Anpassning till solförhållanden och gatulutning.

**ENTRÉER OCH ANGÖRING**

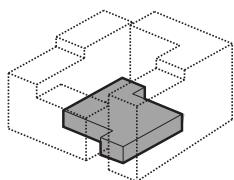
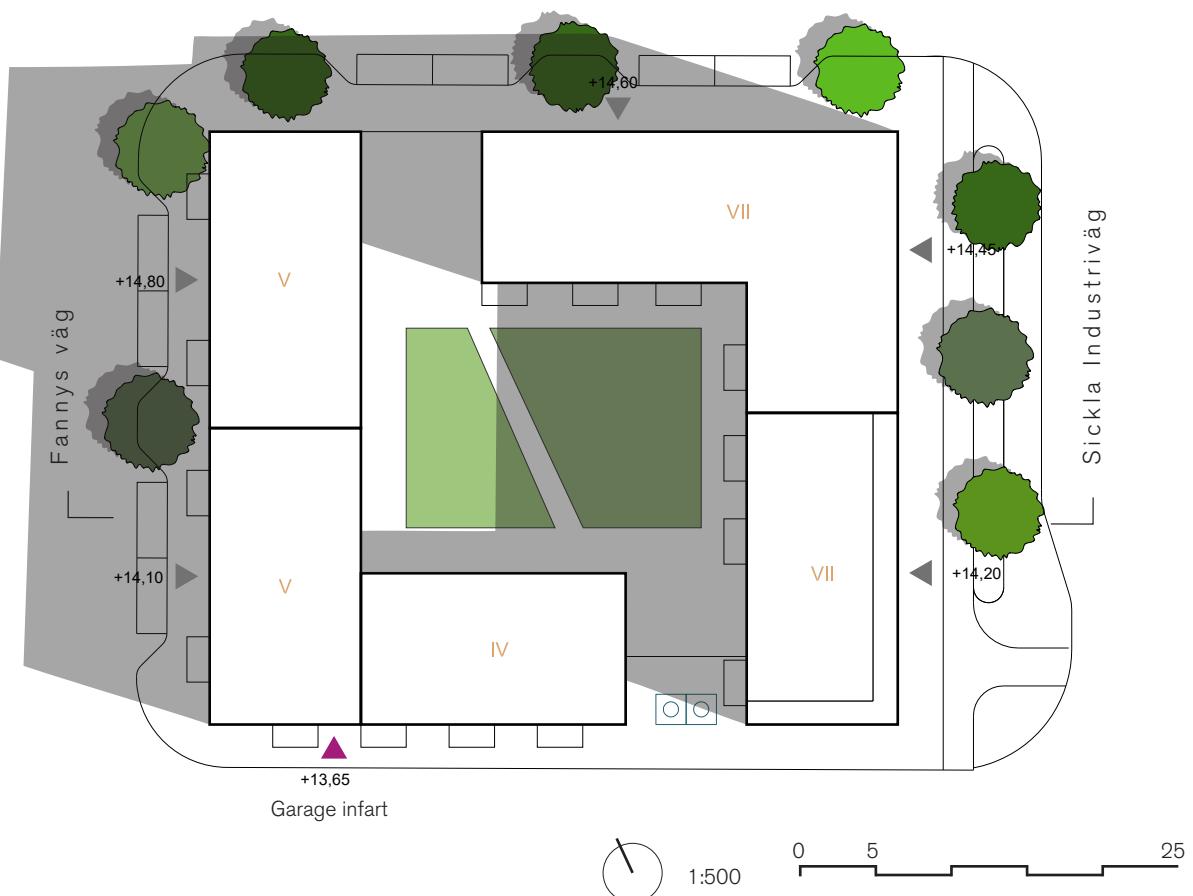
Angöring sker från omgivande gator samt för de boende genom garage.

**PARKERING**

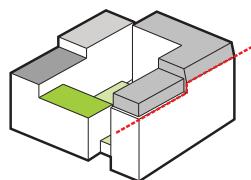
Garaget nås från en punkt i kvarteren. Från garaget når de boende gård och bostäder via hissar. Här finns plats för bil- och cykelparkering.

**FASAD**

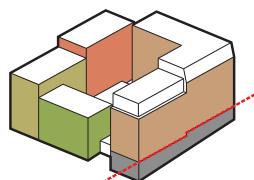
Fasaden varieras trapphusvis och vänder olika ansikten mot de olika gatorna. Mot Sickla Industriväg domineras stadsmässiga material som tegel och puts för att skapa en helhetsintryck längs med gatan. In mot området ljsare, mjukare. In mot kvartersmarken kan inslag av varmare material som trä skapa ett omtonat inttryck. Ljusa färger in mot gården eftersträvas och gör de små gårdsrummen ljsare.



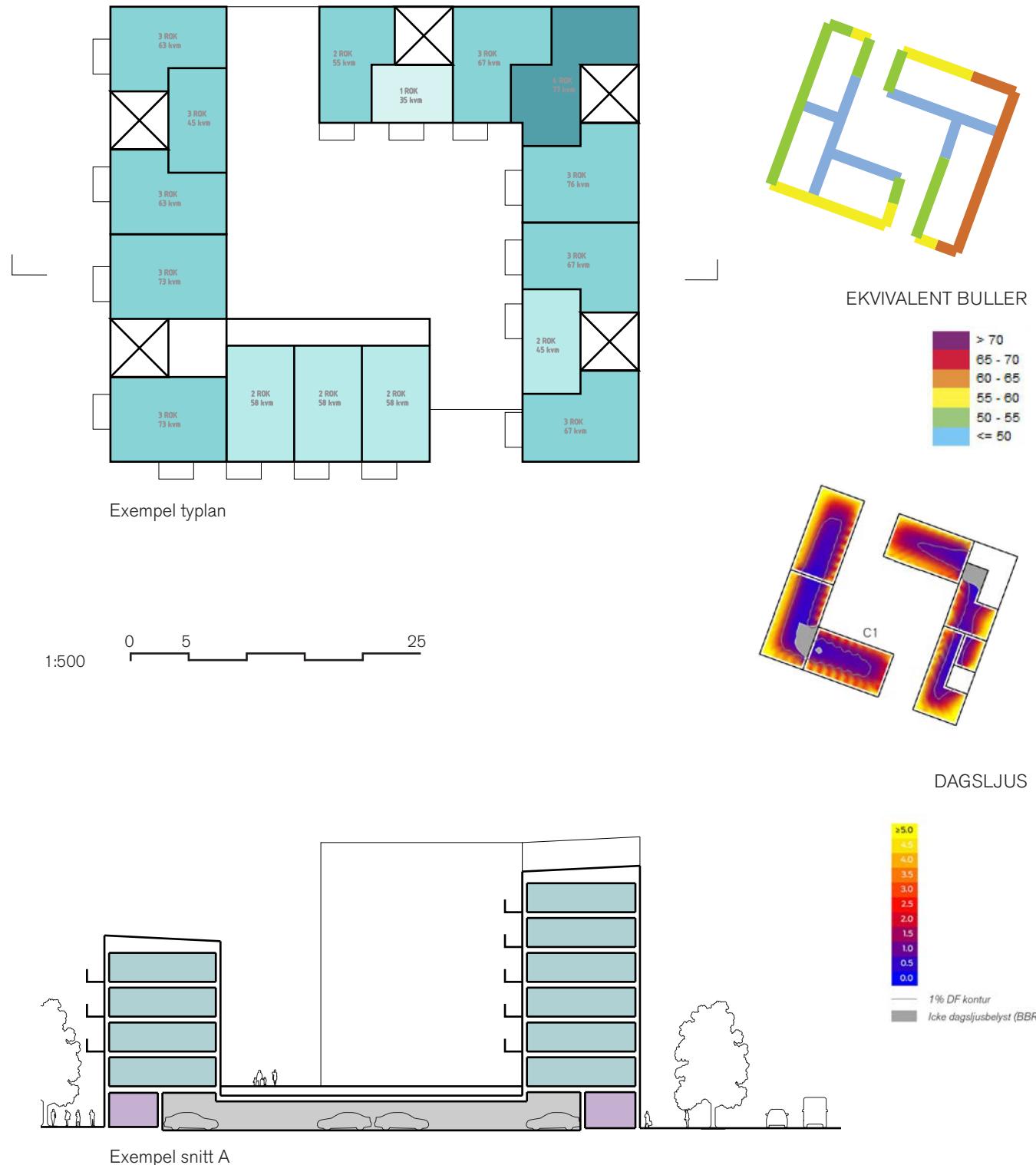
Förhöjd sockelvåning



Variation i takutformningen stärker kvarterets karaktär.



Trapphusvis indelning skapar variation i fasad.



## REFERENSBILDER



## STADSBYGGNADSPRINCIPER

Fasader utmed Sickla Industriväg utformas med en horisontell indelning.  
Sockelvåningen markeras.

Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

Den översta våningen markeras med ett indrag.

Kvarteren bryts upp trapphusvis genom variation i material och uttryck.

Variation i antal våningar inom kvarteren tillåts och eftersträvas.

Balkonger mot sydväst. Endast två sidor av bostadsgård bör ha balkonger.

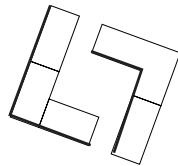
Gröna tak och terrasser på tak föreslås in mot området.

Entréplan med förhöjd våningshöjd mot Sickla Industriväg.

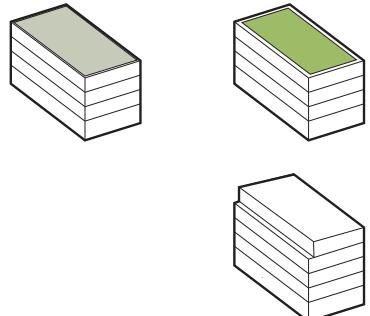
Uphöjda gårdarnas fasad gestaltas med omsorg och ges ett uttryck lika kvarterets arkitektur. Här kan trappor upp mot gården uppföras men även uppglasade partier kan förekomma.

Puts och tegel domineras ut mot Sickla industriväg.

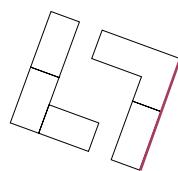
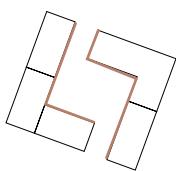
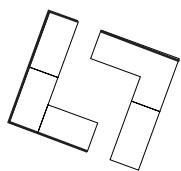
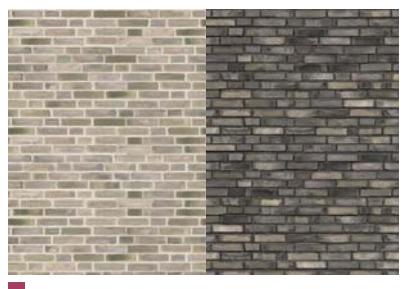
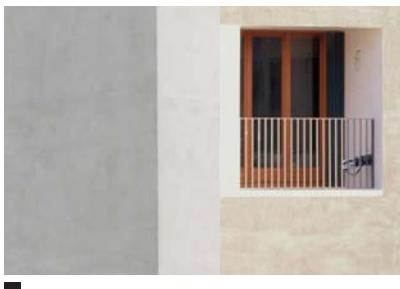
## LÄGEN BALKONGER



## TAKFORM

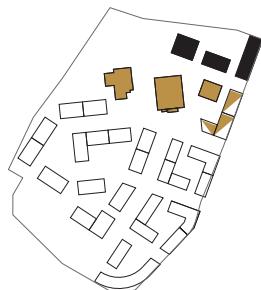


## EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT



# PRINCIPER FÖR STRÅKET

EXEMPEL PÅ KVARTER



## KVARTERSFORM

Kvarter består av solitärer som tillsammans med de befintliga byggnaderna i området omger Stråket (lokalgata 3).

## VERKSAMHETER

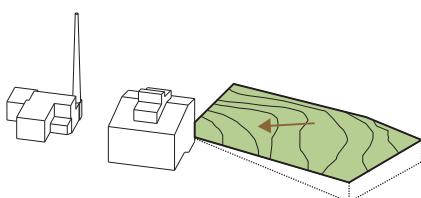
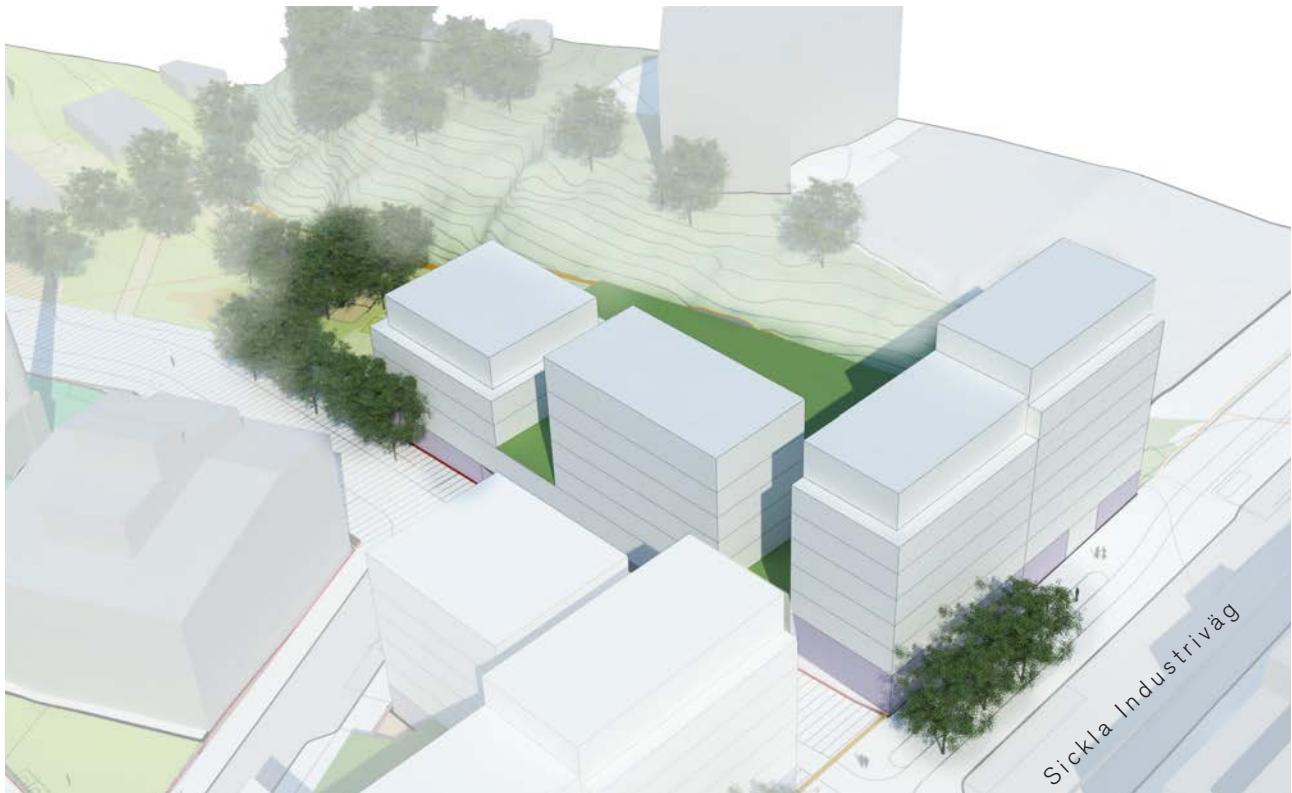
I bottenvåningarna ges utrymme för verksamheter och handel.

## GÅRD OCH KVARTERSMARK

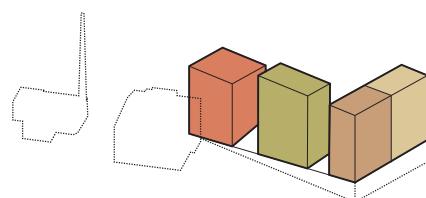
Gårdarna är underbyggda med garage och upphöjda från gatan för att skapa ett halvprivat rum för de boende.

## ENTRÉER OCH ANGÖRING

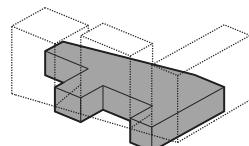
Angöring sker från omgivande gator samt för de boende genom garage.



Mark och bef. byggnader skapar förutsättningarna längs ett redan definierat stråk.



Ett kluster av byggnader som samspelear med befintliga byggnader.



Utökad bostadsgård mot bergvägg.

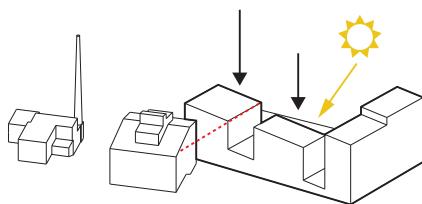
**PARKERING**

Garaget nås från en punkt i kvarteren. Från garaget når de boende gård och bostäder via hissar som tas ner i garaget. Här finns plats för bil- och cykelparkering.

**FASAD**

Byggnader gestaltas mot Stråket som solitärer och har en uniform fasadutformning utan tydlig skillnad på in- och utsida.

Fasader mot Sickla industriväg följer principen för Stadsfronten.



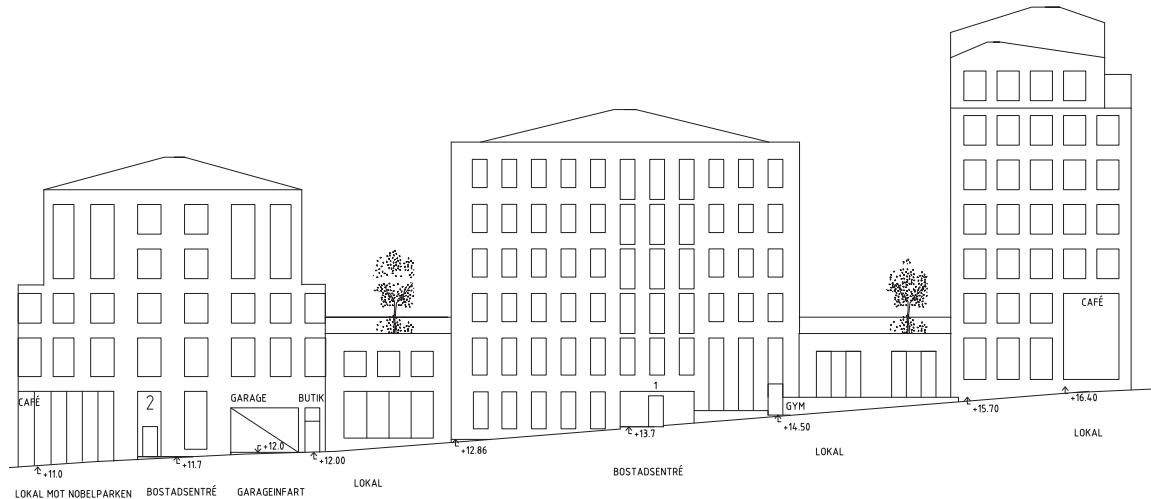
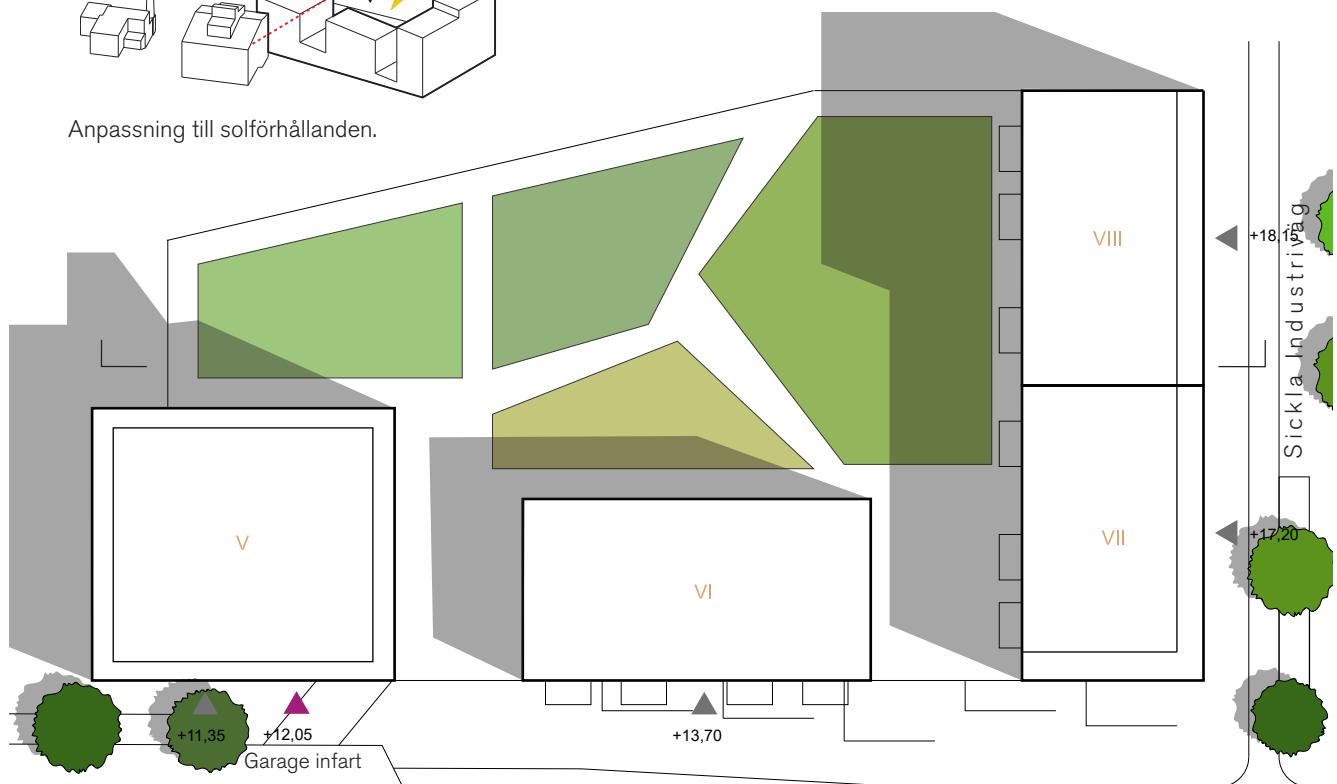
Anpassning till solförflyttningen.

Den översta våningen mot parken utförs indragen.

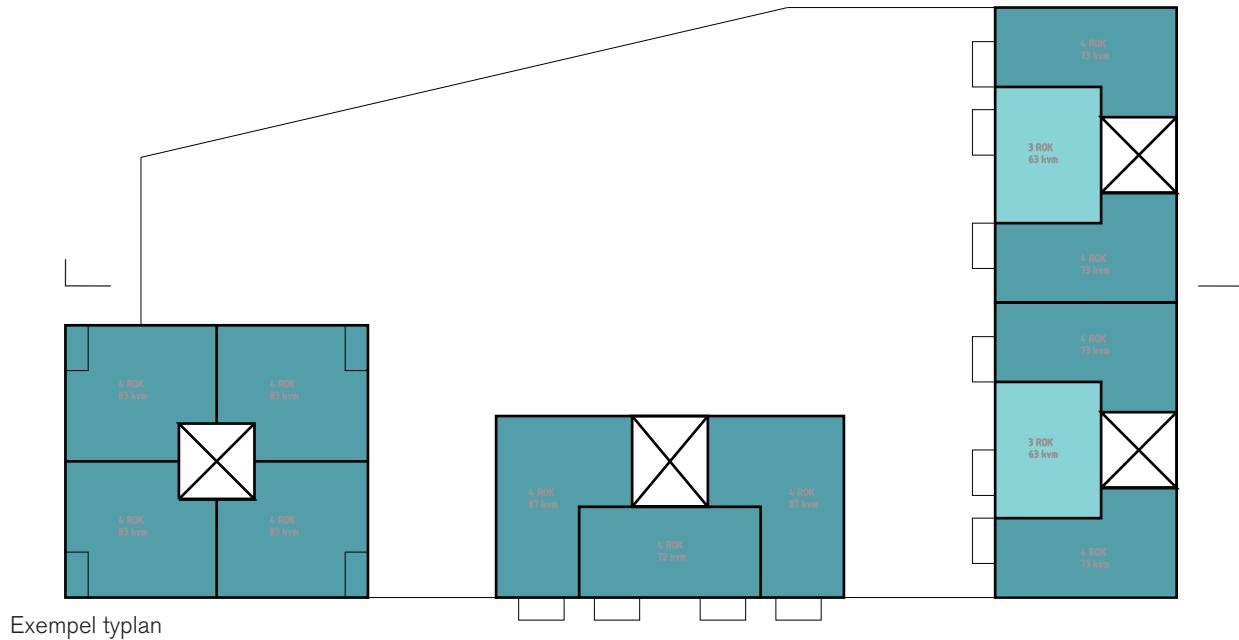
Tegel kan här med fördel användas för att förstärka släktskapet med de befintliga byggnaderna. Detaljeringen i byggnaderna kan även anspela på platsens industriella historia för att förstärka Stråket som upplevelsemiljö.

**SOCKEL**

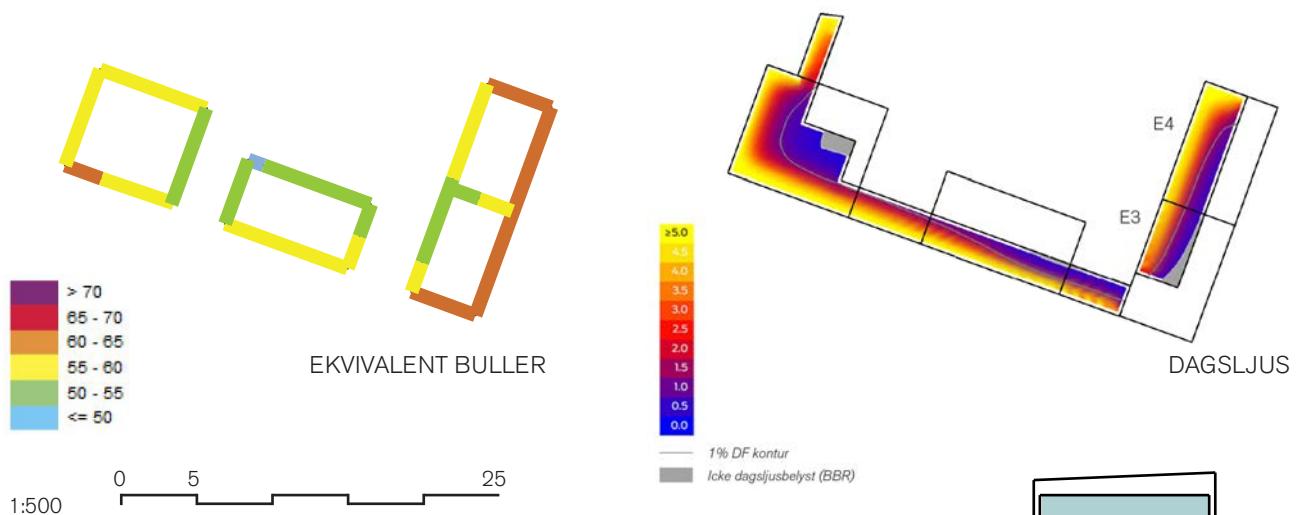
Varierad i höjd, innehåll och uttryck. Sockelvåningen rymmer lokaler, garageinfart och bostadsentréer i direkt anslutning till det livfulla stråket. Den nedbrutna skalan bidrar till upplevelsen av individuella byggnadsvolymer som landar i marken.



Exempelskiss på fasader mot Stråket

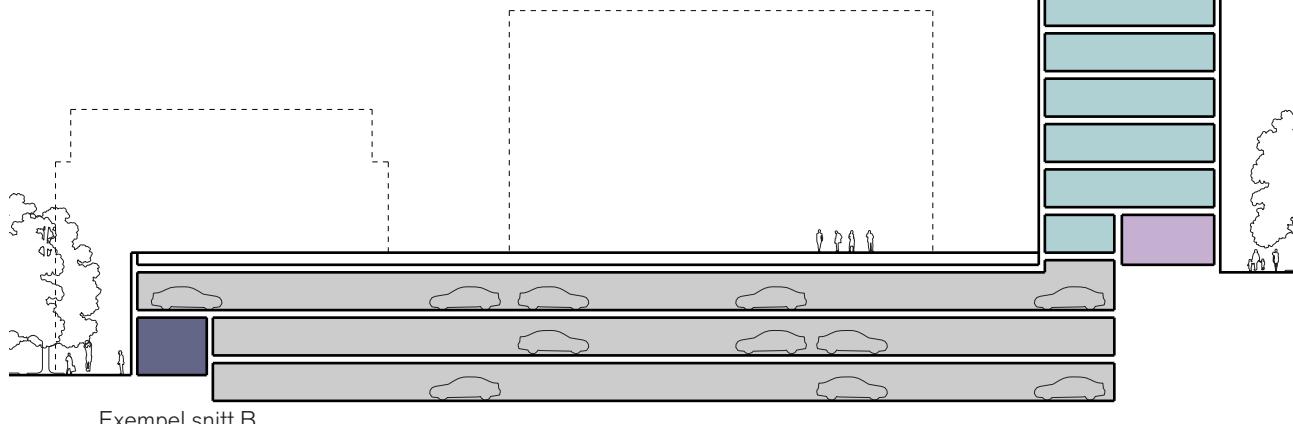


Exempel typlan



0 5 25

1% DF kontur Icke dagsljusbelyst (BBR)



Exempel snitt B

## REFERENSBILDER



STADSBYGGNADSPRINCIPER

Byggnader som solitärer.

Mötens mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

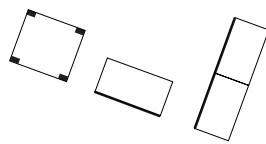
Balkonger mot sydväst, integreras med fördel i byggnadsvolymerna.

Horisontellt takuttryck.

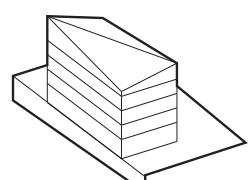
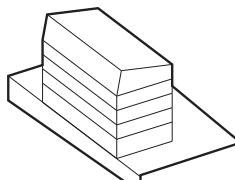
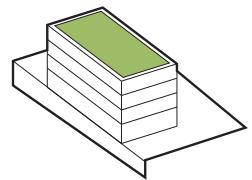
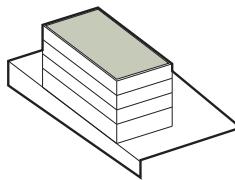
Entréplan med förhjöd våningshöjd mot Stråket.

Förhöjda bostadsgårdar som exponeras mot allmän plats gestaltas med omsorg.

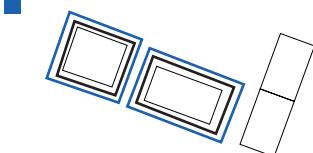
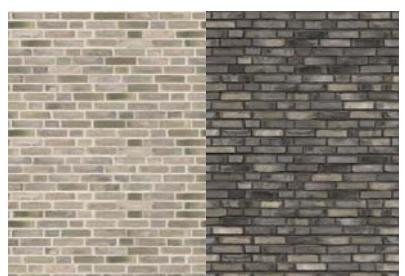
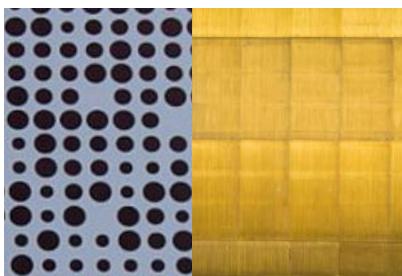
Tegel bör vara det dominerande materialet. Andra material som anspelar på industritraditionen i Sickla förstärker byggnadernas koppling till den befintliga bebyggelsen.



TAKFORM



EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT



# OMVANDELING AV BEFINTLIGA BYGGNADER



## KVARTERSFORM

Kvarter består av solitärer som tillsammans med de befintliga byggnaderna i området omger Stråket (lokalgata 3).

## VERKSAMHETER

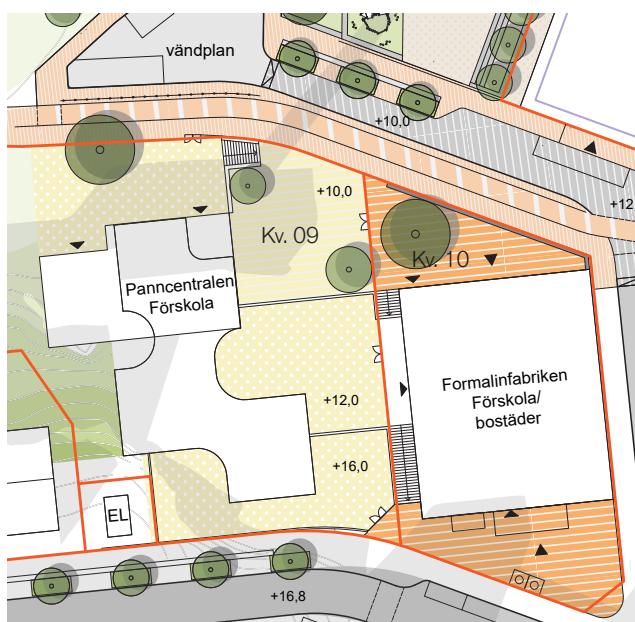
Båda de befintliga byggnaderna får nya utåtriktade verksamheter vilket medför vissa förändringar till byggnadernas fasader. Portar och öppningar mot Stråket kan omvandlas till entréer till utåtriktade kulturverksamheter och suddar ut gränsen mellan inne och ute.

## GÅRD OCH KVARTERSMARK

Marken kring de befintliga byggnaderna gestaltas med omsorg. Byggnadern bildar väggar i det större rum som Stråket utgör. Markbeläggning och växtlighet ska samspele med Stråkets uttryck.

## ENTRÉER OCH ANGÖRING

Angöring sker vid vändplatsen i väster, omkringliggande gator samt för de boende och personal genom garage.



# OMVANDLING AV FORMALINFABRIKEN



HANTERING AV EX. NYA BALKONGER PÅ BEF TEGELFASADER, GESTLTNING AV TAKTERRASS SAMT EXEMPEL PÅ NY ANVÄNDNING AV TIDIGARE INDUSTRIELL ENTRÉVÅNING.

## GESTALTNINGSPRINCIPER

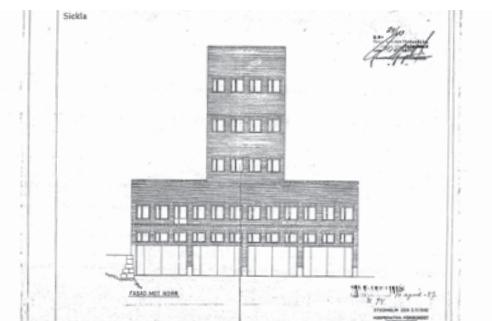
Formalinfabriken gör idag ett tydligt avtryck på platsen med sin karakteristika takutformning och föreslås även framgent att få en central roll i Nobelberget. Här möjliggörs utåtriktade verksamheter och entréplanen samspelet med Stråket.

Nya fönster, portar och dörrar hanteras varsamt och med samma arkitektoniska skarpa som tidigare tillägg till byggnaden givits.

Befintliga längsgående utrymningsbalkonger bör bevaras i sitt ursprungliga utseende.



FORMALINFABRIKEN IDAG, SEDD FRÅN SÖDER



FORMALINFABRIKENS URSPRUNGLIGA NORRFASAD

# OMVANDELNING AV PANNCENTRALEN

## GESTALTNINGSPRINCIPER

Den ursprungliga byggnaden kompletteras med ett tydligt tillägg/ny byggnad som förstärker och synliggör panncentralens bevaransvärda delar.

Byggnaden vänder sig både mot lokalgrata på höjden samt Stråket. Den befintliga panncentralens volym blir tydlig från norr. Från söder annonseras panncentralens skorsten.

Panncentralen ligger i souterräng och tomten har stora nivåskillnader. Terrasserna kommer att justeras för att anpassas till framtida användning och justeras efter nya entréer och gatuhöjder.

Utmörfning av den nya byggnaden tar hänsyn till panncentralens arkitektoniska särregna kvaliteter.

Tillbyggnaden underordnar sig, och träder tillbaka som volym i förhållande till den befintliga tegelbyggnaden. Viktigt blir även att bevara siktslinjerna uppifrån höjden, så att den befintliga panncentralen synliggörs från denna del av området, även om tegelvolymen delvis ligger naturligt dold av nivåskillnaderna på tomten.

Panncentralen vänder sin mest publika entré mot Stråket. Gården öppnar sig mot det publika stråket och blir på så vis en del av det större landskapsrummet tillsammans med parken och Formalinfabrikens förgård.

En materialpalett samt principer för hantering av befintliga och tillkommande dörrar och fönster redovisas på nästa sida.



Vy från Stråket



Vy från lokalgrata på höjden

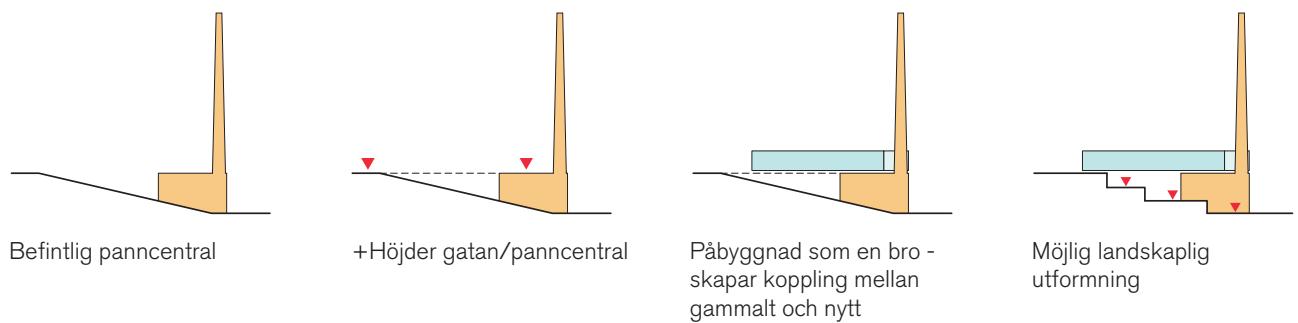


Vy ovanifrån

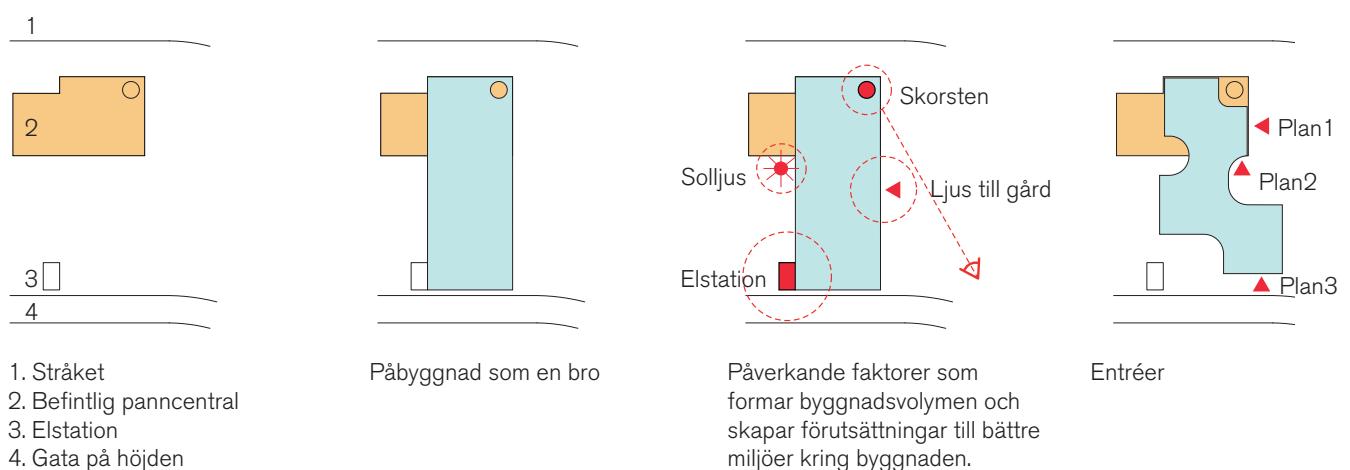
EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT /  
PRINCIPER FÖR HANTERING AV BEFINTLIGA OCH TILLKOMMENDE DÖRRAR OCH FÖNSTER



PRINCIP KONCEPT DIAGRAM - VOLYM & LANDSKAP

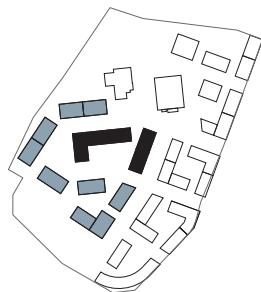


PRINCIP KONCEPT DIAGRAM - VOLYM & PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR



# PRINCIPER FÖR HÖJDEN

## EXEMPEL PÅ KVARTER



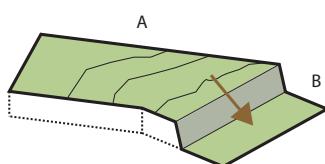
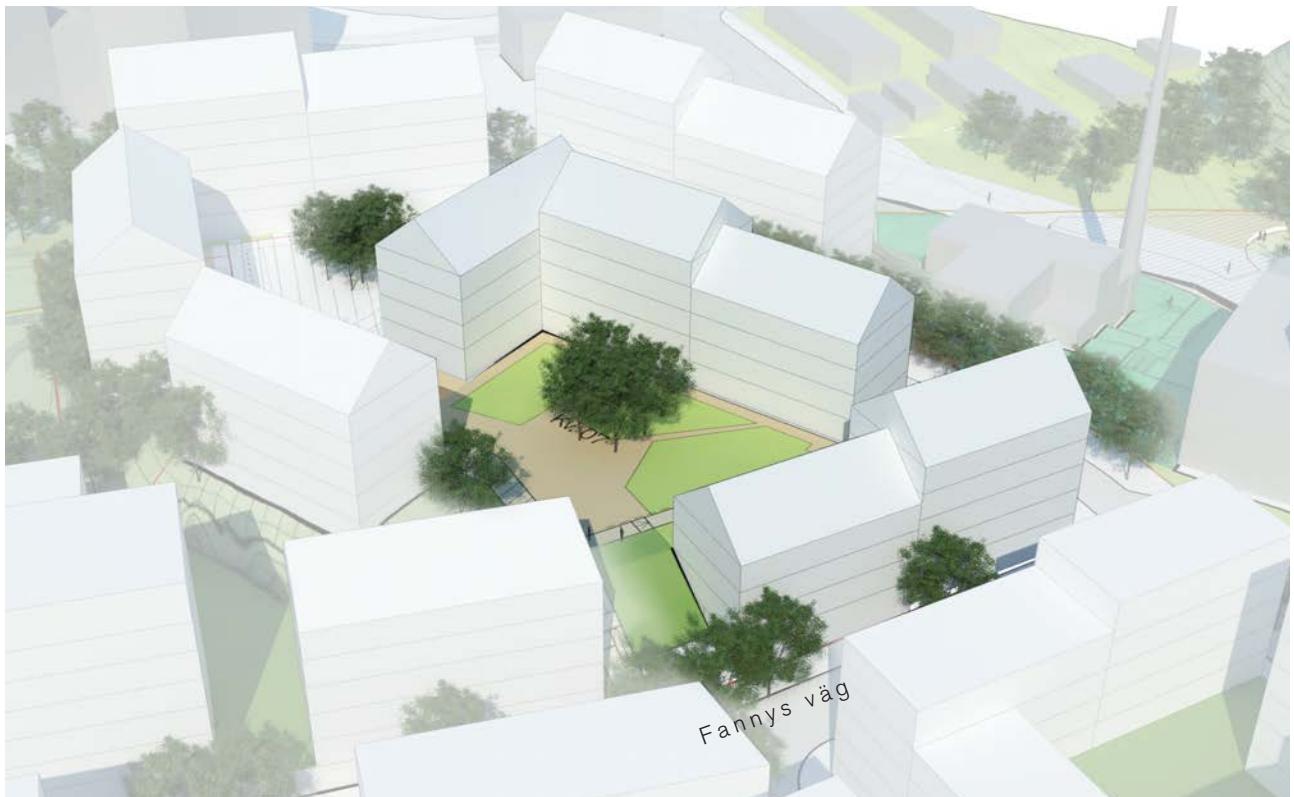
### KVARTERSFORM

Uppbrutna kvarter med delvis förgårdsmark.

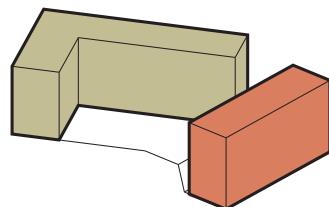
### GÅRD OCH KVARTERSMARK

Bostadsgårdarna är naturliga och i den mån det befintliga berget finns synligt kan detta bli en del av gestaltningen av gårdarna. Kvarteret mitt på höjden har en privat omsluten bostadsgård medan de boende på utsidan av vägen har en bullerskyddad utepats mellan husen samt takterasser.

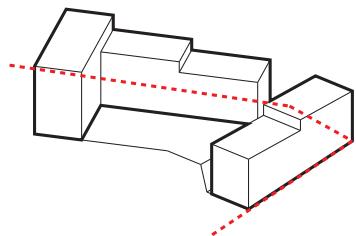
Släppen mellan husen är när de ligger på kvartersmark tydligt markerade med häckar och planteringar. Där det är möjligt bör släppen mellan husen göras fria från balkonger. Där åtgärder mellan husen, så som glasade balkonger, måste uppföras för att skapa god ljudmiljö på höjden bör dessa gestaltas på ett smäckert och med övrig bebyggelse samstämmigt sätt.



Stadskvarter



Bebyggelse med exponerad gavlar



Anpassad höjd mot gatulutning

**TAKTERRASSER**

Byggnaderna på höjden kan även förses med takterrasser för att skapa ytterligare attraktiva utedmiljöer för de boende. Takterrasserna integreras i sadeltaken enl. principskiss nedan för att inte konkurrera med det brantare takens uttryck.

**ENTRÉER OCH ANGÖRING**

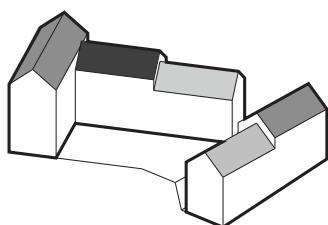
Angöring sker från omgivande gator alternativt från gårdsentréerna.

**PARKERING**

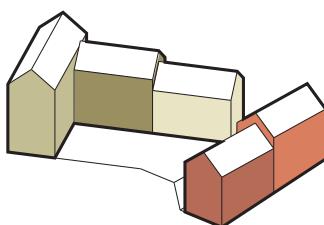
Bilparkering sker i garage i kvarteren nedanför höjden. Plats för cykelparkering finns i souterrängvåning samt på bostadsgården.

**FASAD**

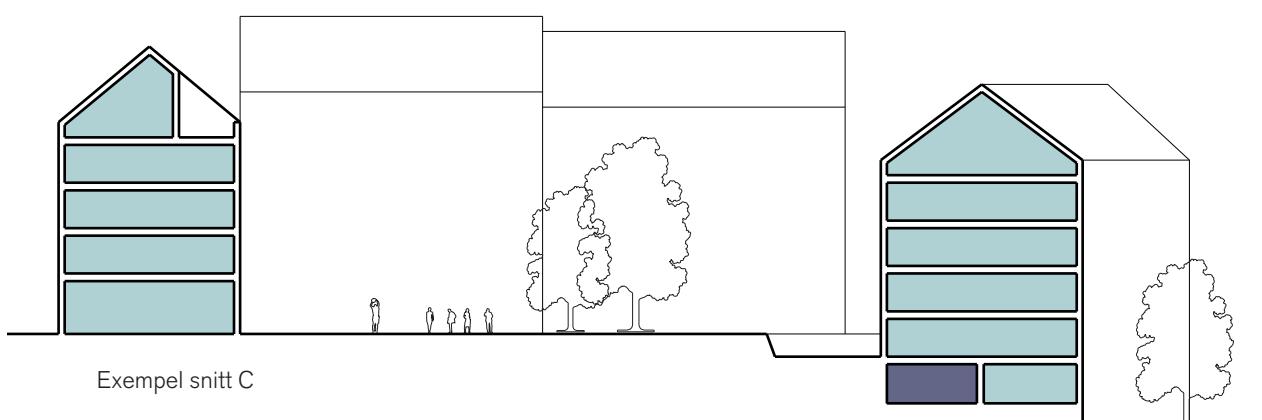
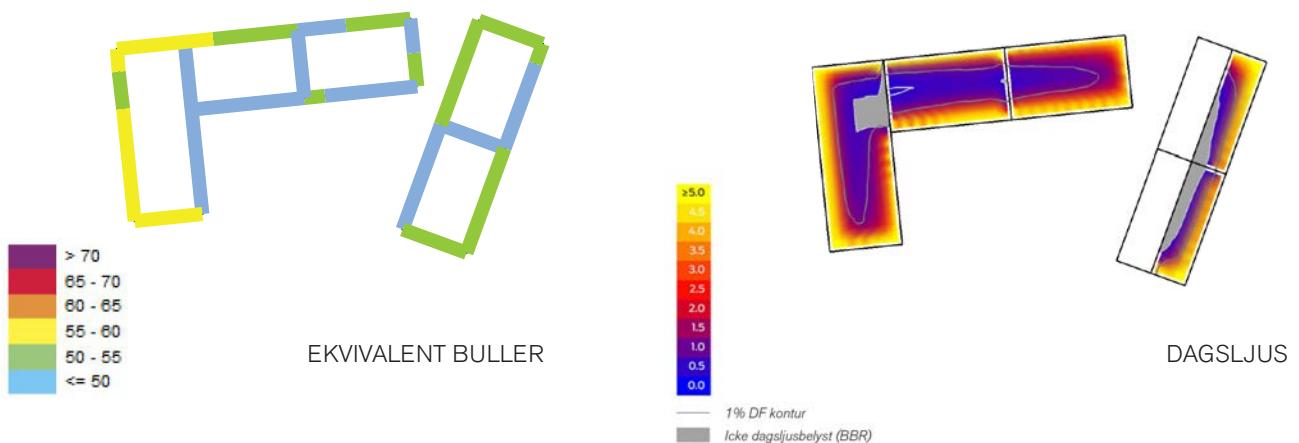
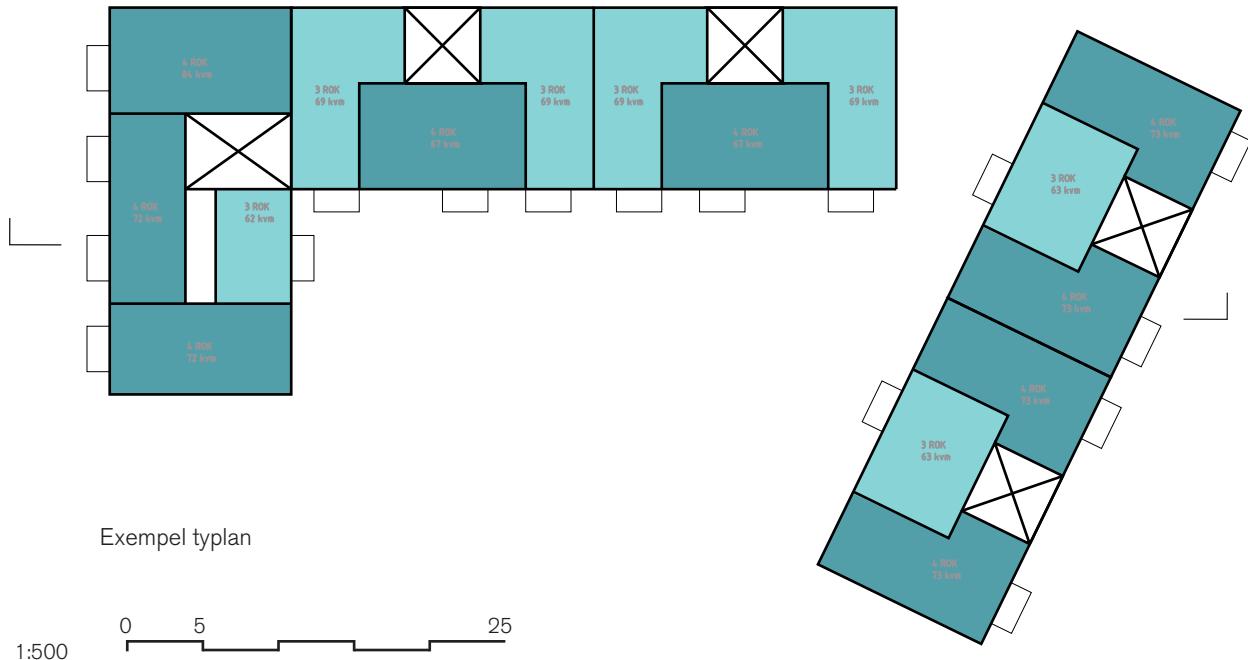
All bebyggelse på höjden håller en samlad gestaltning. Byggnadernas fasadmateriel kan dock varieras. Sadeltaken bör plåtbekläs. Puts och trä är de karaktärskapande materialen. Det traditionella sadeltaket blir den tongivande formen för bebyggelsen varför materialvalen kan varieras.



Sadeltak ger kvarteret sin egen identitet.



Trapphusvis indelning bidrar till en variation i fasad.



## REFERENSBILDER



STADSBYGGNADSPRINCIPER



LÄGEN BALKONGER

Bebyggnelse med exponerade gavlar som förstärker det klättrande uttrycket.

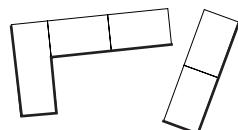
Grön förgårdsmark där så är möjligt.

Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genortnäkta och utformade.

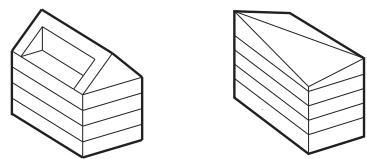
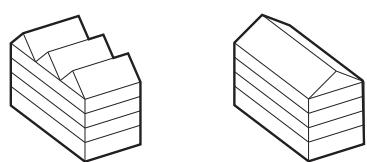
Byggnaderna utformas med sadeltak.

Balkonger och terrasser tillåts mot gatan för att aktivera den och ge uttryck för en mindre skala.

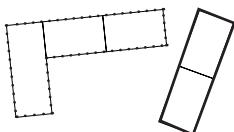
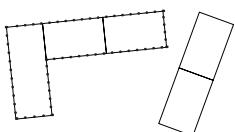
Fasaderna har ett varierande uttryck med en variation av trä och puts.



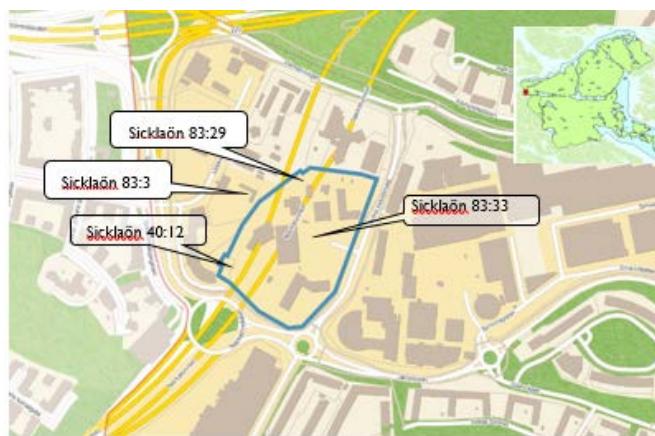
TAKFORM



EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT



## Miljöredovisning – konsekvenser av detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön



Figur 1 Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka området ligger.

Miljöredovisning – konsekvenser av detaljplan .....	1
1. Sammanfattning.....	2
2. Bakgrund.....	3
3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder .....	3
3.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	3
3.2 Natur.....	6
3.3 Ytvatten - dagvatten .....	6
3.4 Förorenad mark .....	10
4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder .....	14
4.1 Buller.....	14
4.3 Rekreation.....	23
4.4 Tillgänglighet och trygghet.....	24
4.6 Risk och säkerhet.....	24
4.7 Klimatpåverkan .....	26



5. Underlag och Bilagor: ..... 27

## I. Sammanfattning

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Denna miljöredovisning syftar till att beskriva konsekvenserna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön. Utifrån lokala miljömålen om ett gott resursutnyttjande och hållbarhet hade det varit lämpligt att utnyttja det befintliga industriarvet som identitets- och karaktärsskapande delar i den för övrigt nya stadsdelen. Det är dock positivt att panncentralen med skorsten bevaras liksom formalinfabriken. Planförslaget är positivt ur natur/grönsynpunkt jämfört med gällande planer.

Generell princip för hantering av dagvatten inom kvartersmark är fördröjning och rening. Dagvatten från gator fördröjs och renas i växtbäddar och skelettjord som löper utmed gatan. En samlad fördröjning för att kunna sker för att kontrollera utflödet ur området. Infiltration bedöms generellt inte som en lämplig dagvattenlösning bl. a. på grund av förorenad mark, källare eller ytligt berg, förutom till en befintlig stenkista i Nobelsvackan dit dagvatten rinner idag. *Med föreslagna åtgärder bedöms planen inte ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.* Planbestämmelser för dagvatten ska reglera detta.

*Enligt beräkningar uppfylls även miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls inom planområdet.* För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö bör tilluft tas från tak eller fasader som inte vetter mot trafiken. Avstånd och höjd mellan eventuellt avgastorn och nya byggnader ska hållas.

Jämfört med dagens markanvändning blir den industriella kulturmiljön allmänt tillgänglig, vilket är positivt. Boende i de nya bostäderna, kommer att få mycket begränsad tillgång till lek och rekreation. Ur trygghetssynpunkt är det positivt att bostäder och service etableras, då detta leder till att området befolkas större delen av dygnet och även kommer att vara mer upplyst.

Topografin är sådan att det är inte möjligt att uppnå full tillgänglighet, vilket är negativt. Nobelberget är till stor del kringrädat av trafikerade gator/vägar, vilket är en olycksrisk framför allt för barn och det medför även höga nivåer av trafikbullar. Det är möjligt att åstadkomma en godtagbar ljudmiljö genom anpassade planlösningar och vissa tekniska lösningar. Planbestämmelser för trafikbullar krävs för att hantera bullret. Vissa delområden behöver utredas mer för att klara planbestämmelserna. Olycksrisker förknippade med kringliggande vägar innebär att åtgärder i ny bebyggelse behövs inom planområdet. Planbestämmelse krävs för detta.

Marken och byggnad 40 kan efter sanering bli lämpliga för bostäder och förskola. Panncentralen kan användas för förskoleverksamhet under förutsättning att marken under byggnaden saneras, annars bör byggnaden användas för mindre känslig verksamhet Den kvicksilverförorenade slamkassunen bör tas bort när fastighetens användningsområde ändras från industri till bostäder. Om saneringen anpassas till att göra infiltration möjlig, så är infiltration av dagvatten ett alternativ. Det förutsätter dock att även marken nedströms område A är utredd och lämplig



för att ta emot det infiltrerade vattnet. En planbestämmelse föreslås om att bygglov inte får ges utan miljöenhetens medgivande.

## 2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisning fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa vilka konsekvenser planen har för miljön, men endast de konsekvenser lyfts fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen. Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett *utbyggnadsförslag*, men också till att ge ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiksplanen från 2012, Nackas Miljöprogram från 2016 och kommunens övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Miljöredovisningen har tagits fram av Elisabet Rosell- Enheden för planering och tillstånd, Alice Ahoniemi och Sofia Sjölander-Miljöenheten, Maria Legars- Planenheten.

## 3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

### 3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

#### *Kommunala mål – Översiksplanen 2012*

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

#### *Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011*

Bebryggelsen är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram

<sup>1</sup> Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap. 18 §.





### Bebyggnelse

En antikvarisk förundersökning utfördes i området år 2010. Där omnämns följande byggnader: Formalinfabriken, Konsthartsfabriken, Panncentralen, Matsalsbyggnaden, Lagerbyggnaden/magasinet, Kontorsbyggnad samt växthuset.

### Av de utredda byggnaderna framkom att följande byggnaders har kulturhistoriska värden:

*Formalinfabriken*, Kulturhistoriska värden, inga större värden; värden för stadsbilden

*Konsthartsfabriken*, kulturhistoriskt värde, klass II, Höga dokumentvärden och

upplevelsevärden

*Panncentralen*, kulturhistoriska värden, klass II, identitetsskapande värden med industrimässig karaktär

*Matsalsbyggnaden*, Kulturhistoriskt värde klass III, dokumentvärden, arkitektoniska upplevelsevärden.

### **Lokala miljömål**

God bebyggd miljö. ”Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.” (Ett av Nacka kommunens sex lokala miljömål.)

### **Utbyggnadsförslaget**

Planförslaget innebär att Konsthartsfabriken, som hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden kommer att rivas. Byggnaden har även höga arkitektoniska kvalitéer och dess nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla Att byggnaden rivas innebär negativa konsekvenser för Sicklas värdefulla industrihistoriska identitet. Sickla industriområde har bevarat en tydlig industrihistorisk prägel och det centrumområde som där vuxit fram har dragit stora fördelar av den historiska karaktären, och utgjort en positiv samverkan mellan historisk identitet och nyskapande. Att inte utnyttja kulturmiljövärdet i större utsträckning i föreliggande plan kan utifrån det perspektivet är att inte bevara och utveckla platsens resurser på bästa möjliga sätt.

Även matsalsbyggnaden från 1961 föreslås att rivas enligt planförslaget. Även detta medför negativa konsekvenser. Möjligheten att förstå och avläsa områdets historiska utveckling som en del av kommunens industrihistoriska identitet marginaliseras. Det är dock positivt att Formalinfabriken och framförallt att panncentralen med dess karaktärsskapande skorsten bevaras.

**Slutsatser och rekommendationer:** Planförslaget innebär att två byggnader med utpekade kulturhistoriska värden rivas. Detta innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön. Utifrån de lokala miljömålen med ambitionen om ett gott resursutnyttjande och hållbarhet hade det varit lämpligt att utnyttja det befintliga industriarvet som identitets- och karaktärsskapande delar i den för övrigt nya stadsdelen som kommer att uppföras.

Det är dock positivt att panncentralen med skorsten bevaras liksom formalinfabriken.



### 3.2 Natur

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2012*

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdeärnor.

#### *Lokala miljömål*

Ett rikt växt- och djurliv. ”Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.” (Ett av Nacka kommunens sex lokala miljömål.)

#### **Utbyggnadsförslaget**

Planförslaget är positivt ur natur/grönsynpunkt jämfört med gällande planer. Förslaget innebär att två mindre områden säkerställs som PARK samt att vissa gator får inslag av planteringar. Även förändringen från kontor/industri till en bostadsmiljö med inslag av t.ex. förskola innehåller att andelen grönytor kommer att öka. Förslaget kan också delvis skapa förutsättningar för vegetationsytor med ökat biologiskt innehåll, jämfört med dagsläget.

**Slutsatser och rekommendationer:** Planförslaget är positivt ur natur/grönsynpunkt jämfört med gällande planer.

### 3.3 Ytvatten - dagvatten

#### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte får öka på recipienten.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.
- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

#### *Lokala miljömål*

Rent vatten. ”Sjöar och vattendrags biologiska och ekologiska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.”



Giftfri miljö. ”Nacka ska vara så giftfritt att inte mänskcor eller miljö påverkas negativt.”

### ***Miljökvalitetsnormer***

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen<sup>3</sup>. Från Nobelberget avrinner dagvatten till två recipenter, Sicklasjön, som tar emot merparten av vattnet, och Hammarby Sjö som är en del av Östersjön. Sicklasjön mynnar ut i Hammarby sjö. Sicklasjön är en egen vattenförekomst, Hammarby sjö tillhör vattenförekomsten Strömmen. För båda vattenförekomsterna finns miljökvalitetsnormer beslutade 2017-02-23 (VISS 2017).

### ***Sicklasjön***

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå *god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus* med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen (en PAH-förening), kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar.

Gällande status för Sicklasjön: måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De främsta anledningarna till att sjöns ekologiska status har klassats som måttlig är stora morfologiska förändringar, framför allt av sjöns närområde (30 m från strandkant) som till stora delar är bebyggd eller aktivt brukad mark, övergödningsproblematik (fosfor) och förekomst av särskilt förorenande ämnen (ammoniak).

Att Sicklasjön inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver, antracen, kadmium och bly. PBDE och kvicksilver beror på långväga luftburna förureningar och bedöms i dagsläget sakna tekniska förutsättningar att åtgärda. Halterna får inte öka jämfört med värden uppmätta i december 2015. Antracen, kadmium och bly har uppmätts ha halter över gränsvärdet i sediment. För dessa ämnen har en tidsfrist satts till 2027. Påverkansbilden är komplex och det behöver utredas vilka åtgärder som är möjliga och mest effektiva för att nå god kemisk status.

De förslag som redovisas i VISS redovisas för att förbättra statusen som har relevans för Nobelberget är anläggande av dagvattendammar eller andra dagvattenåtgärder i Sicklasjöns avrinningsområde vilket främst bedöms minska belastningen av näringssämnen. För att miljökvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 42 %.

---

<sup>3</sup> Nobelberget, Nacka Dagvattenutredning. Granskningsversion. Golder 2017-05-19

### Strömmen

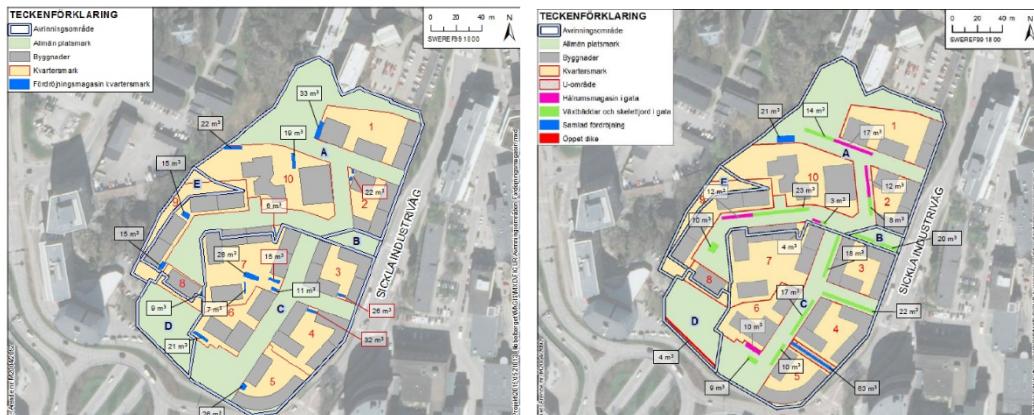
Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå *måttlig ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar (TBT).

Ekologisk status för Strömmen är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Att god ekologisk status inte nås beror på övergödning (fosfor och kväve) där tillförseln främst sker från näraliggande vattenförekomster. I VISS anges att de nödvändiga och mycket omfattande åtgärderna är tidsödande att genomföra och att det saknas tillräcklig offentlig finansiering och administrativ kapacitet. Ett annat skäl till att god status inte nås är morfologiska förändringar i vattenförekomsten p g a hamnverksamhet. Enligt information i VISS utgör hamnverksamheten ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs. Skäl till att god kemisk status inte uppnås är höga halter av PDBE, kvicksilver, antracen, bly och TBT. För PDBE och kvicksilver gäller samma som för Sicklasjön. Undantag med tidsfrister till 2027 har satts för TBT, bly och antracen. Bland de möjliga åtgärder som diskuteras i VISS och som har koppling till Nobelberget anges även här dagvattendammar för att fördröja dagvattenflöden och rena dagvattnet. För att miljökvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 40 % och kväve med 38 %.

### Utbyggnadsförslaget

Utdredningens förslag på fördröjning och rening av dagvattnet innebär att tillrinningen av dagvatten till Sicklasjön och Hammarby Sjö (Strömmen) kommer att minska – även i ett framtid klimat med ökad nederbörd. Den kemiska statusen får inte försämras vattenförekomsterna.

Generella principer för dagvatten från kvartersmark är att fördröja och rena detta lokalt inom varje kvarter i tät fördröjningsmagasin med filterbrunnar. Dagvatten från



Förslag på placering av fördröjningsmagasin på kvartersmark och erforderliga magasinsvolymer samt förslag på placering av skelettfjordar och hålrumsmagasin på allmän plats och erforderliga magasinsvolymer. Magasin som behöver U-områden i plankartan har markerats med röd skräffring.



hårdgjorda ytor i gaturummet födröjs och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan. Där växtbäddarnas kapacitet inte räcker till kompletteras med födröjning med filter. Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartersmark och i gaturummet leds till tätta allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad födröjning. Detta för att kunna kontrollera utflödet ur området som släpps på befintligt ledningsnät. Infiltration bedöms generellt inte som en lämplig dagvattenlösning bl. a. på grund av förorenad mark, källarvåningar eller ytligt berg. Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelsvackan dit dagvatten från område A leds.

Dessutom föreslås prioritering av ytlig avrinning av dagvatten på både kvartersmark och allmän platsmark. För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör ickemetalliska eller ytbehandlade material användas i tak, fasader, stolpar, räcken m.m. Parkeringshus kan torrsopas, de får inte belasta dagvattennätet. Eventuellt vatten ska ledas till pumpgröpar och sedan till spillvattennätet.<sup>4</sup>

Enligt utförda beräkningar minskar belastningen av fosfor från området med 45 % och kväve med 13 % jämfört med befintliga förhållanden. För Sicklasjön där främst fosfor utgör ett problem och för Strömmen är minskningen något högre än den som föreskrivs i miljökvalitetsnormen. Detta kan bidra till att den ekologiska kvalitetsfaktorn näringssämnen förbättras, vilket krävs om miljökvalitetsnormen ska kunna följas. Då belastningen av samtliga studerade förurenningar i den kemiska statusklassningen minskar bidrar detaljplaneförslaget till en förbättrad situation i recipienterna. Sett till problembeskrivningen i VISS är det främst belastningen av antracen, kadmium och bly (Sicklasjön) samt antracen, bly och TBT (Strömmen) som bör prioriteras. Antracen, bly och TBT i sedimenten antas främst bero på historiska utsläpp. Dagens tillskott via dagvatten bedöms vara ett mindre problem. Halterna av kadmium och bly beräknas minska med 70-80% jämfört med idag.

Föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningshalter och totalbelastning av alla studerade förorenande ämnen och näringssämnen. Reningsåtgärderna ligger i linje med det åtgärdsförslag om dagvattendammar för födröjning och rening som tas upp i VISS.

Planförslaget påverkar inte de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna i ytvattenförekomsterna. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en minskad belastning av föroreningar i recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen. En förutsättning är att åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen görs, bestämmelser i detaljplanen behövs.

<sup>4</sup> NOBELBERGET, NACKA – Dagvattenutredning. Golder 2017-05-19



**Slutsatser och rekommendationer:** Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad förureningsbelastning på recipienterna. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs bedöms detaljplanen inte ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.

Några principer för hantering av dagvattnet:

- Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas lokalt inom varje kvarter i tät fördröjningsmagasin med filterbrunnar.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i gaturummet ska främst fördröjas och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan.
- Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartersmark och i gaturummet leds till tät allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad fördröjning.
- Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelsvackan dit dagvatten från område A leds. Nedströms liggande föroreningar behöver utredas i samråd med tillsynsmyndigheten.

Dessutom bör följande principer följas:

- Där det är möjligt föreslås att ytlig avrinning av dagvatten prioriteras på både kvartersmark och allmän platsmark.
- För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör ickemetalliska eller ytbehandlade material väljas på tak, fasader, stolpar, räcken m.m.
- Parkeringsgarage ska inte belasta dagvattennätet, utan anläggas så att de kan torrsopas eller liknande. Eventuellt vatten som samlas leds till pumpgropar för pumpning till spillvattennätet.

Planbestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen på kvartersmark behöver finnas i detaljplanen.

### 3.4 Förorenad mark

#### *Naturvårdsverkets generella riktvärden*

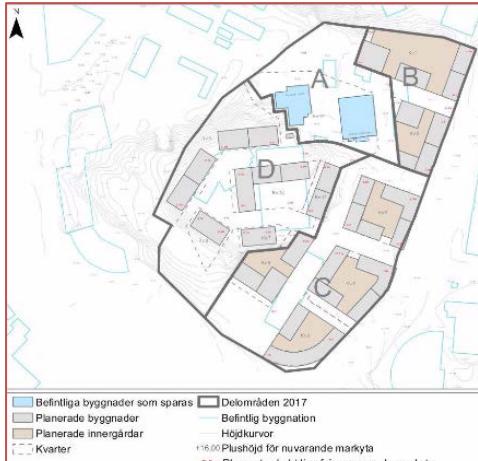
De generella riktvärdarna är en övergripande bedömning av om mark är tillräckligt ren för hur platsen används, och delas in i klasserna ”känslig markanvändning” (KM) och ”mindre känslig markanvändning” (MKM). Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för KM.

#### *Lokala miljömål*

Giftfri miljö. ”Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.” Åtgärd av det här området är prioriterat enligt indikator för det lokala miljömålet.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Marken inom delar av fastigheten och vissa byggnader är förorenade. Föroreningarna kommer från industrier som funnits i området och på aktuell fastighet sedan slutet av 1800-talet. Även grundvattnet inom området är påverkat.



Områdesindelning utifrån planerad markanvändning och markegenskaper. Detaljer i planområdets avgränsning stämmer inte överens med det slutliga planförslaget.

Genom inventeringar har en sammanställning av verksamheter, verksamhetsperiod samt misstänkta föroreningar från de olika verksamheterna gjorts<sup>5</sup>. Tidigare undersökningar och utredningar av marken har kompletterats och uppdaterats med ny miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och översiktlig åtgärdsutredning. Även Byggnad 40 och Panncentralen som planeras bli kvar har undersökts. Läget för kassunen med kvicksilverslam har mätts in.

Enligt de utredningar som inkommit så kan området åtgärdas så att det blir lämpligt för den planerade markanvändningen. Dessa

utredningar bedöms vara tillräckliga för granskningsskedet. I samband med utbyggnad av området ska kontroll och sanering ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark ska finnas i detaljplanen.

### Föroringar i mark

De föroringar som hittats i mark på fastigheten är främst kvicksilver och tyngre tjärämnen (polycykiska aromatiska kolväten, PAH-M och PAH-H). Mängden kvicksilver uppskattas till cirka 300 kilo. Halterna överstiger Naturvårdsverkets generella och plattsspecifikt beräknade riktvärden för känslig markanvändning (KM). Även klororganiska bekämpningsmedel (aldrin och dieldrin) har påträffats i halter över riktvärden. Föroringarna är främst koncentrerade till den norra delen (Nobelsvackan) och bedöms generellt vara knutna till fyllningsjord. Bedömningen är inte helt säker eftersom antalet analyser i orörd jord under fyllningen är begränsat. Föroringar finns även i tunnare jordlager och sländer i sydvästra delen av fastigheten. Grundvattnet har tidigare konstaterats vara påverkat av bland annat kvicksilver, PAH, klorerade föreningar och bekämpningsmedel. Utifrån halterna i jord kan en spridning till grundvattnet ske. Uppmätta halter i grundvattnet var dock generellt låga. Riskbedömningen visar att halterna av kvicksilver och PAH i jorden utgör en oacceptabel hälsos- och miljörisk och riskerna med föroringarna behöver minskas. Hälsoriskerna uppstår vid inandning ånga inomhus och intag av växter och jord. Miljöriskerna är kopplade till skydd av markekosystemet. Utifrån uppmätta halter i grundvattnet finns inget behov av riskreduktion i jord för skydd av ytvatten.

Största behovet av riskreduktion finns i den norra delen (delområde A och B), men även delvis delområde C och D, där fyllnadsmassor påträffas, behöver hanteras.

<sup>5</sup> WSP 2017 Miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och åtgärdsförslag. Sicklaön 83:33 (Nobelberget), Nacka. daterad 2017-04-05



Övergripande åtgärdsmål för marken är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola. Markföroreningar ska inte utgöra en hälsorisk för boende inom området och de ska inte utgöra en risk för 50 % av arterna i markmiljön. Föroreningar från området ska inte ge upphov till oacceptabel påverkan på Hammarby sjö.

Som ett alternativ till dagvattenhantering i planarbetet finns ett förslag till infiltrationsanläggning i den nordvästra delen av fastigheten<sup>6</sup>. I detta område finns kvicksilver och PAH i halter i mark över riktvärdet för känslig markanvändning. Infiltration i området medför en ökad risk för läckage av dessa föroreningar och ökad spridning till recipienten. Riskbedömningen visar på ett åtgärdsbehov av marken. Efter en åtgärd kan infiltration vara möjlig inom fastigheten, men hänsyn behöver även tas till föroreningar nedströms. En punkt med kvicksilver över det generella riktvärdet för KM finns strax utanför fastighetsgräns. Denna förorening utanför fastigheten föreslås ingå i detaljplanen och ska hanteras i samband med saneringen av mark på Nobelberget.

Fortsatta utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Efter att åtgärder vidtagits i marken bedöms fastigheten vara lämplig att bebyggas med bostäder. En planbestämmelse med anledning av markföroreningarna ska fastställas.

#### *Betongkassun med kvicksilverhaltigt slam*

Tillsynsmyndigheten ser kvicksilverslammet i kassunen som en pågående förvaring som är olämplig att lämna över på framtida markägare. I samband med att områdets markanvändning ändras från industriområde till bostadsområde bör kassunen tas bort.

#### *Föroreningar i Panncentralen och Byggnad 40 (f.d. formalinfabriken)*

Byggnaderna är förurenade och behöver åtgärdas innan de får nytt användningsområde. Övergripande åtgärdsmål för byggnaderna är att de ska kunna användas som förskola efter en ombyggnation. Föroringar i byggnader eller i underliggande mark ska inte utgöra en hälsorisk för de (barn, personal och besökare) som vistas i lokalerna.

Miljötekniska byggnadsundersökningar, riskbedömningar och åtgärdsförslag har gjorts för dessa byggnader. Enligt underökningarna är Panncentralen tydligt påverkad av oljekolväten, PCB, kvicksilver, mjukgörare. I marken under byggnaden finns höga halter av kvicksilver. Nuvarande utredning tyder på att risken är liten för att kvicksilver tränger in i byggnaden, men åtgärder behövs ändå av försiktighetsskäl för att lokalerna ska bli lämpliga för förskola eller liknande. Byggnaden behöver ny ventilation och nya ytskikt för att minimera exponeringen via damm och hudkontakt. Tre åtgärdsalternativ har beskrivits; 1) Blästring och tätskikt golv, 2) Fräsning, övergjutning och ventilerat golv respektive 3) Avlägsnande av golv och fyllning. exploateringen kan bära kostnaderna för alla alternativen. Ett sista alternativ är att inte använda Panncentralen för förskola eller bostäder. Vid val av saneringsåtgärd och med planer på en förskola måste även

---

<sup>6</sup> (Golder,2017)



kriterier som framtida skötsel av byggnadstekniska lösningar och människors oro ingår. Tillsynsmyndigheten (enligt miljöbalken) bedömer dock att det finns risker med att lämna en miljöskuld direkt under en byggnad, för framtida fastighetsägare att ta hänsyn till. Myndigheten bedömer även att enbart byggnadstekniska åtgärder inte är tillräckliga för en långsiktigt hållbar lösning. För att utesluta risk för exponering av ångor från flyktiga ämnen bör marken under byggnaden saneras i samråd med tillsynsmyndigheten. Alternativt kan lokalen användas till mindre känslig verksamhet.

Byggnad 40 är påverkad av oljekolväten, formaldehyd, PCB, PAH och kvicksilver. Men föroreningen kan hanteras. Efter total utrivning och sanering, uppbyggnad av nya betongbjälklag och byte av ventilation kan byggnaden användas som t ex förskola.

**Slutsatser och rekommendationer:**

Fastigheten i sin helhet och byggnad 40 kan efter sanering göras lämpliga för bostäder och förskola. Panncentralen bör antingen saneras under byggnaden eller användas för ett annan mindre känslig användning än förskola. Kommande utredningar- och saneringsåtgärder ska samrådas med tillsynsmyndigheten.

Efter en saneringsåtgärd i norra delen (område A) kan infiltration av dagvatten vara möjligt inom området, men hänsyn behöver tas till föroringar nedströms. Förekomst av föroringar nedströms fastigheten behöver därför utredas närmare innan en infiltration kan bli aktuell. En sådan utredning ska samrådas med tillsynsmyndigheten.

Tillsynsmyndigheten ser kvicksilverslammet i kassunen som en pågående förvaring som är olämplig att lämna över på framtida markägare. I samband med att områdets markanvändning ändras från industriområde till bostäder bör kassunen tas bort.

En planbestämmelse ska finnas om att bygglov för nya byggnader eller ändring av byggnads användningsområde inte får ges utan tillsynsmyndigheten för miljöbalkens medgivande.



## Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

### 4.1 Buller

#### Riktlinjer

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 där det finns tydliga riktvärden som inte bör överskridas. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Dessa beskrivs i Trafikbuller och planering<sup>7</sup>. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

I april 2015 gav Boverket ut en ny vägledning om industri eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder<sup>8</sup> som tillämpas i denna plan.

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. I detaljplanen har Boverkets allmänna råd<sup>9</sup> för planering av skol- och förskolegårdar använts som riktlinjer.

#### Fakta buller

Definitionen på buller är oönskat ljud. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och påverkar vår möjlighet till en god livskvalitet. Vad som uppfattas som störande varierar från person till person. Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner. Negativa effekter bullret kan ha är förhöjt blodtryck, försämrad taluppfattbarhet, sömnstörningar, stress, försämrad koncentrations- och inlärningsförmåga. Höga ljudnivåer kan även vara skadliga för hörseln. Flera studier pekar på att långvarig exponering för flyg- och vägtrafikbuller kan öka risken för hjärt- och kärlsjukdomar.

#### Utbyggnadsförslaget

Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (Structor 2017-05-19). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande byggnader.

<sup>7</sup> Trafikbuller och planering II, 2004. Framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stad m fl.

<sup>8</sup> Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”, Boverket rapport 2015:21

<sup>9</sup> ”Gör plats för barn och unga!” Rapport 2015:8

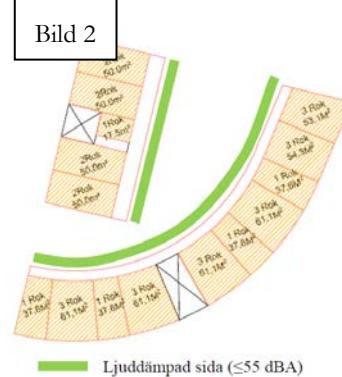
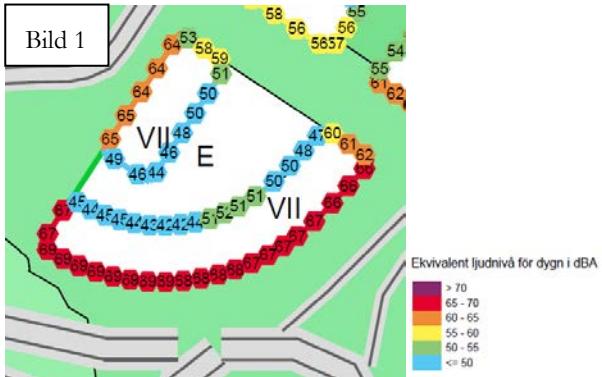


Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Bild: Structor

Samtliga bullerberäkningar utgår från trafikuppgifter som prognostiseras till år 2030. Bullerutredningen delar in området i 9 delområden, område A-I. Ljudutbredning 2 m över mark visas i bild ovan. I område A, B, C, D och I är kvarteren utformade så att det i de flesta lägen går att få hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå med hjälp av genomgående lägenheter eller byggtekniska lösningar. I några hörnlägenheter kan det behövas mer komplicerade byggtekniska lösningar för att klara detta. I övriga delområden E, F, G och H finns mer specifika lösningar för att klara riktlinjerna för buller och dessa beskrivs mer utförligt nedan.

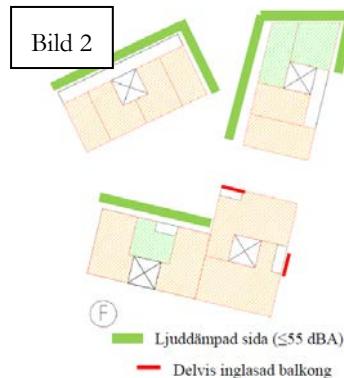
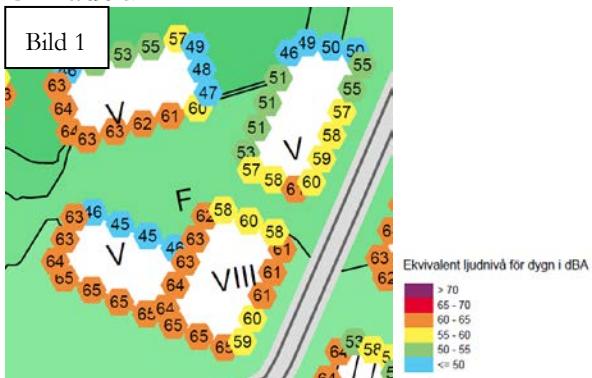
Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärde kan anläggas vid respektive kvarter på valfri plats där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA, inom grönt och blått område i utbredningsberäkningen i bilden ovan. Nedan beskrivs de områden där ytterligare speciallösningar behövs för att klara riktvärden för buller. I största möjliga mån ska rum mot ljuddämpad sida vara sovrum eller vardagsrum, förslagsvis orienteras kök mot sida med höga ljudnivåer.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 48 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 51 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). 1 % av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida.

*Område E*

Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

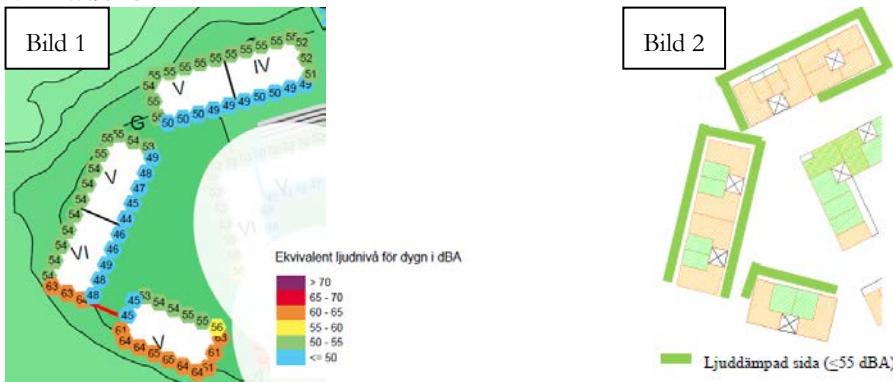
Område E ligger närmast rondellen vid korsningen Sickla Industriväg - Järlaleden och blir utsatt för höga bullernivåer. För att kunna få en bullerskyddad sida för alla lägenheterna krävs en bullerskyddsskärm mellan de två byggnaderna, se grönmarkerad skärm i bild 1 ovan. De sidor som blir bullerskyddad visas i bild 2.

*Område F*

Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område F ligger i Nobelbergets södra del mot södra länken. Med föreslagen lägenhetsplacering kan de flesta lägenheterna innehålla riktvärdena där minst hälften av boningsrummen har tillgång till bullerskyddad sida, se bild 2. För några lägenheter behöver extra byggtekniska lösningar tillämpas, se bild 2 ovan. Den indragna balkongen åt öst kan behöva förses med 75% delvis inglasning och absorbent i tak för att klara riktvärdena. Detta gäller även för balkongen i norra hörnet av samma byggnad på våning 7 och 8.

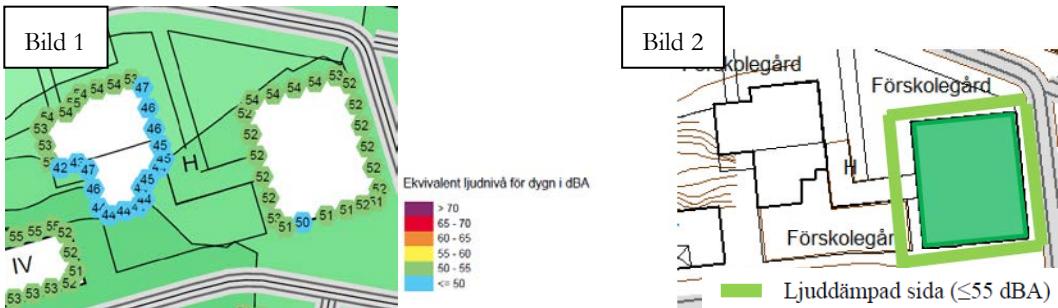
### Område G



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område G ligger i Nobelbergets sydvästra del mot södra länken. För att klara hälften av boningsrummen mot bullerskyddad sida behövs en skärm mellan husen, se bild 1 och 2 ovan. Skärmen är lika hög som husen. Genom att bygga en skärm mellan husen förbättras ljudmiljön såväl på torget som vid fasad och det möjliggör även gemensam uteplats vid kvarteret.

### Område H



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område H består av två befintliga byggnader. I den västra byggnaden planeras ombyggnation till förskola. I den östra byggnaden planeras en förskola på våning 1 och bostäder eller lokaler på ovanliggande våningsplan.

Ljudnivåerna för bostadsvåningarna i östra byggnaden klarar högst 55 dBA dgnsekvent ljudnivå vid alla sidor och ingen anpassning av planlösningar m a p buller behöver göras. Bostäderna får gemensam uteplats på taket av byggnaden där högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan enbart mål om ljudnivå på skolgård. Boverkets mål är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, dock högst 55 dBA.

I frågan om vägen norr om området ska öppnas eller inte bör bullersituationen på skolgården beaktas. Olika alternativ på åtgärder har föreslagits för att förbättra ljudmiljön på förskolegården. Mer detaljer om dessa kvarter återfinns i bullerutredning ”Bullerutredning till detaljplan”, Structor, reviderad 2017-05-19”.



Ljudutbredning 1,2 m över mark vid förskolegård. Ingen genomfartsväg vid Svackan. Bild: Structor

### Verksamhetsbuller

#### *Trafikverkets driftdepå till Södra Länken*

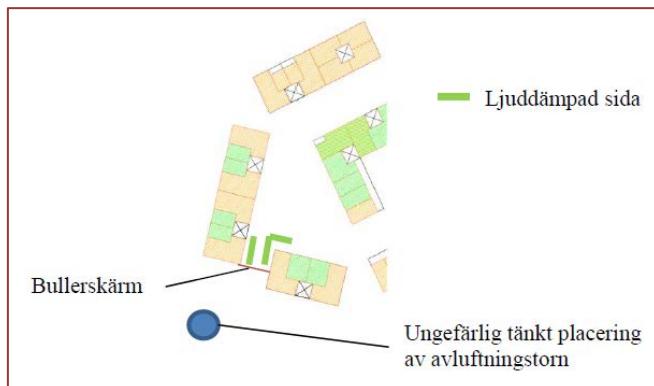
Väster om området har Trafikverket en driftdepå till Södra Länken. På området finns nedfart till en servicetunnel till Södra länken samt en pumpstation. Fordonsrörelser på området sker från 1-2 fordon per dygn samt fordon för tunneltvätt 4 gånger per år. Pumpstationen bedöms inte bullra så att det påverkar ny bebyggelse på Nobelberget.



Placering av Trafikverkets driftdepå för Södra Länken. Bild: Structor

### ***Avlufningstorn***

Ett avlufningstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornen är placerat söder om kvarter G. Inmätning av liknande torn har använts som underlag för att beräkna trolig ljudnivå vid bostäder i Nobelberget. Ljudnivån beräknas bli upp mot 48 dBA ekvivalent ljudnivå. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbullar i zon A överskrider och bostäderna måste anpassas och byggas med bullerdämpad sida för att klara riktlinjerna för zon B. Med hjälp av skärmen mellan bostadshusen i kvarter G kan en ljuddämpad sida klaras. Bullret från mätningen av avlufningstorn gav ett lågfrekvent ljud, och detta måste beaktas vid projektering av både torn och närliggande bostäder.



Ungefärlig placering av avlufningstorn med markering av ljuddämpad sida från verksamhetsbullar. Bild: Structor

### ***Ventilation på tak***

Fläktar med verksamhetsbullar förekommer på flera tak i närheten av Nobelberget. Norr om området ligger ett hotell med fläktar, nummer 1 bild nedan. Väster och öster om planområdet finns kontorsbyggnader, nummer 2 och 3. Ljudnivåer från ventilation på dessa byggnadens tak har kontrollerats för att visa på att Boverkets och Naturvårdsverkets vägledningar för verksamhetsbullar klaras. Ljudnivåerna från samlig ventilation klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket visar att vägledningar för ljudnivåer från verksamhetsbullar nattetid innehålls. De ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst upp mot 40 dBA i norra delen av planområdet.



Källor kring Nobelberget. Bild: Structor

### ***Vibrationer och stomljud***

Bullerutredningen visar att det är liten risk för stomljud och vibrationer från Södra länken. Om det uppstår vibrationer och stomljud från installationer kopplade till Södra länken kan det avhjälpas i efterhand med åtgärder vid till exempel infästningar av installationerna. Det finns risk för vibrationer och stomljud från den kommande tunnelbanan. Tunnelbanan ska förses med vibrationsdämpande matta under bostäderna i Nobelberget. För att säkerställa att riktvärden klaras bör ytterligare utredning göras vid projektering av byggnaderna. I planen anges störningsskydd för vibrationer och stomljud.



## **Planbestämmelser buller – störningsskydd**

### **Trafikbuller**

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i området införs ett störningsskydd som skydd mot trafikbuller i detaljplanen:

Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskider 55 dBA dygnsekvent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.
- vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivå på lekytor från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00
- ljudnivå på lekytor från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

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

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.



## 4.2 Luft

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

### Lokala miljömål

Lägre halter av partiklar i luften. Lägre halter av kvävedioxid i luften. Minskade utsläpp av flyktiga organiska kolväten. God inomhusmiljö.

### Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

### Utbyggnadsförslaget

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar för halter NO<sub>2</sub> och PM10 vid Södra länkens tunnelmynning vid Nobelberget i Nacka kommun där ny bebyggelse planeras. Osäkerheter i beräkningsresultat för framtidsscénariet är stor. Orsaken beror på osäkerheter i trafikprognosar, framtida utsläpp från vägtrafik och framtida meteorologi.

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp i området. *Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras år 2030 inom planområdet*, för årsmedelvärde, 40 µg/m<sup>3</sup>, och dygnsmedelvärde, 50 µg/m<sup>3</sup>. För *kvävedioxid klaras MKN* för årsmedelvärde, 40 µg/m<sup>3</sup>, dygnsmedelvärde, 60 µg/m<sup>3</sup>, och timmedelvärde, 90 µg/m<sup>3</sup>. För kvävedioxid riskerar dygnsnormen att överskridas *i vägområde utanför planområdet*. Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen. Det nationella miljömålet för PM2,5 bedöms klaras inom planområdet år 2030

Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med nollalternativet. I stora delar av planområdet förbättras luftkvalitén något.

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

### *Utsläpp från avlufstornet*

Ett avlufningstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornet är placerat sydvästra hörnet av planen. Tornet ska ventilera ut föroreningar som genererats av trafiken i kommande tunnel som ingår i en Östlig förbindelse. För placering se figur 10.

SLB-analys har gjort utsläpps- och spridningsberäkningar för kväveoxider, kvävedioxid och partiklar (PM10) för det planerade ventilationstornet. Scenariot gäller för trafikemissioner år 2030. Syftet var att utreda höjden på tänkt avlufstorn, så att påverkan på föroreningshalterna i omgivningen inte leder till att gällande gränsvärden överskrids.

Tornet planeras ligga mellan och nära ca 33 meter höga byggnader (plushöjder på mellan 40 och 50 meter). Risken för kraftigt förhödda halter längs husfasaderna på de närmast liggande byggnaderna innebär att tornets höjd inte bör understiga husens höjd. I denna utredning beräknades halterna av PM10 och NO<sub>2</sub> på olika höjd över marken för ett torn som är 5 meter högre än omgivande byggnader. Under dessa förutsättningar underskrider gällande gränsvärden för PM10 och NO<sub>2</sub> både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget. De dimensionerande, högsta, halterna inträffar nära tunnelmynningen (vid Kinnarpshuset)



PM10 halter har beräknats (både års-medelvärden och 90-percentil av dygnsvärdena) år 2030 på olika höjd över marken 20 meter nordost om tornet, dvs. vid närmast planerad bostad. I beräkningsscenariot antas tornet vara 38 meter högt, motsvarande 5 meter högre än omgivande byggnader. De högsta halterna av PM10 inträffar i marknivå.

Tornutsläppet ger också en något förhöjd halt över 40

meter med ett maximalt bidrag på knappt 60 meters höjd. Maximala halten på grund av tornets utsläpp är ca 12 µg/m<sup>3</sup> som årsmedelvärde och för 90-percentilen är högsta värdet ca 22 µg/m<sup>3</sup>. De förhödda halterna under 20 meter beror på utsläpp i marknivå från yttrafiken i regionen och från tunnelmynningen. Bidraget från utsläpp utanför staden (bakgrundshalterna) är jämnt fördelat med höjden.



### **Slutsatser och rekommendationer:**

- Miljökvalitetsnormerna för luft beräknas klaras inom hela detaljplanområdet.
- Årsnormen riskerar att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet
- För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden bör tilluftens tas in via taknivå eller via fasader som vetter bort från trafiken.
- Avstånd till avgastorn samt tornets höjd och bostadshusens höjd i förhållande till varandra måste bevakas. Tornet behöver vara minst 5 m högre än byggnaderna intill.

## **4.3 Rekreation**

### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2012**

- Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.
- Trygga den allmänna tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

### **Lokala miljömål**

Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

### **Utbyggnadsförslaget**

Jämfört med gällande planer blir planområdet mer allmänt tillgängligt, vilket är positivt. Boende i de nya bostäderna, kommer att få mycket begränsad tillgång till lek och rekreation. En mindre park-/lekyta med kommunalt huvudmannaskap planeras dock i plan områdets nordvästra del. Närmaste idrottshall finns i Hammarbysjöstad och närmaste kommunala större park finns i Sickla strand. Närmaste större rekreationsområde är Nackareservatet, som förhållandevis enkelt kan nås via gångbron över Sickla sjö (förlängningen av Sickla allé). Även om avstånden till rekreation inte är så långa, är tillgängligheten framförallt för barn begränsad, på grund av att större och tidvis hårt trafikerade vägar måste korsas.

**Slutsatser och rekommendationer:** Jämfört med gällande planer blir planområdet mer allmänt tillgängligt, vilket är positivt. Boende i de nya bostäderna, kommer att få mycket begränsad tillgång till lek och rekreation.



## 4.4 Tillgänglighet och trygghet

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Förändringar i den byggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

#### Utbyggnadsförslaget

Ur trygghetssynpunkt är det positivt att bostäder och service etableras, då detta leder till att området befolkas större delen av dygnet och även kommer att vara mer upplyst. Inom planområdet förekommer vissa branta partier, som kan innehålla risk för fall och därför bör avgränsas från utevistelseytor på ett lämpligt sätt.

Nobelberget är till stor del kringgärdat av trafikerade gator/vägar, vilket är en olycksrisk framförallt för barn.

Topografin är sådan att det är inte möjligt att uppnå full tillgänglighet, vilket är negativt. Vissa gator blir brantare än tillgänglighetsnormen och det kommer även att finnas flera trappor, som begränsar framkomligheten för rörelsehindrade.

**Slutsatser och rekommendationer:** Ur trygghetssynpunkt är det positivt att bostäder och service etableras, då detta leder till att området befolkas större delen av dygnet och även kommer att vara mer upplyst. Nobelberget är till stor del kringgärdat av trafikerade gator/vägar, vilket är en olycksrisk framförallt för barn. Topografin är sådan att det är inte möjligt att uppnå full tillgänglighet, vilket är negativt.

## 4.6 Risk och säkerhet

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Förändringar i den byggda miljön bör innehålla förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.
- Vid nyexploatering eller förtätning inom 150 meter från rekommenderad transportled för farligt gods ska risksituationen beskrivas och bedömas, i enlighet med länsstyrelsens rekommendation,

#### Utbyggnadsförslaget

Södra länken (väg 75), som är en rekommenderad primär transportled för farligt gods, går i tunneln under Nobelberget. Mot söder gränsar planområdet till väg 260 (Nackarondellen) som är en sekundär transportled för farligt gods. Vid planering inom 150 m



ska risker från väg med transport av farligt gods analyseras. En inledande riskanalys har tagits fram som underlag till detaljplanen. Syftet med analysen är att undersöka lämpeligheten med ny bebyggelse inom planområdet. Den omfattar endast händelser med akuta konsekvenser för liv och hälsa för människor som vistas inom planområdet.

Utifrån riskanalysen dras slutsatsen att olycksrisker förknippade med transporter av explosiva ämnen och brännbara gaser på Södra länken samt transporter av brännbara gaser och brandfarliga vätskor på väg 260 kan påverka risknivån inom planområdet i sådan omfattning att de behöver beaktas i den fortsatta planprocessen.

Utifrån resultatet av riskanalysen konstateras att risknivån inom planområdet ligger på en nivå som innebär krav på riskreducerande åtgärder i ny bebyggelse. För att säkerställa åtgärderna ska de anges som planbestämmelser i den detaljplanen alternativt som krav i planbeskrivningen för planområdet.

Med avseende på olycksrisker förknippade med kringliggande riskkällor behöver flera olika åtgärder vidtas inom planområdet. Åtgärderna beskrivs i rutan nedan med ”Slutsatser och rekommendationer”.

#### **Slutsatser och rekommendationer:**

Med avseende på olycksrisker förknippade med kringliggande riskkällor behöver följande åtgärder vidtas vid ny bebyggelse inom planområdet Sicklaön 83:33, Nobelberget:

- Avståndet mellan Nackarondellens körfält (väg 260) och ny bebyggelse ska ej understiga 25 meter. Avståndet till svårutrymda verksamheter ska ej understiga 75 meter.
- Obebyggda områden mellan Nackarondellen (väg 260) och ny bebyggelse ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Inom 75 meter från Nackarondellen (väg 260) ska lokaler för stadigvarande vistelse utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Södra länken respektive Nackarondellen. För kontor och handel är det tillräckligt med denna åtgärd inom 40 meter från Nackarondellen.
- Inom 75 meter från Nackarondellen (väg 260) ska byggnader utföras med friskluftsintag placerade bort från Södra länken. För kontor och handel är det tillräckligt med denna åtgärd inom 40 meter från Södra länkens tunnelmynning.
- Inom 30 meter från Nackarondellen (väg 260) ska fasader som vetter mot vägen utföras med åtgärder som begränsar risken för brandspridning in i byggnader under minst 30 minuter. Fasader ska utföras i obrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning. Vid bostadsbebyggelse ska fönster dessutom utföras i lägst brandteknisk klass EW 30, fönster får dock vara öppningsbara.



## 4.7 Klimatpåverkan

### *Kommunala mål - Översiktsplanen 2012*

- Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering.
- Risk för översvämningar och andra konsekvenser av förmodade klimatförändringar ska belysas vid planläggning.
- En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter.

### *Lokala miljömål*

Nacka bidrar till minskad klimatpåverkan genom att stärka sitt arbete inom områdena 1) transporter och resor, 2) energieffektivisering och 3) konsumtion. Miljöanpassad bebyggelsestruktur.

### **Utbyggnadsförslaget**

Detta stycke beskriver hur planförslaget kan påverka klimatet genom utsläpp av växthusgaser när planen är genomförd och utbyggd.

Det är inget jungfruligt markområde som tas i anspråk. Den mark som exploateras ligger på en f d industrifastighet och är redan i anspråkstagen.

Flerbostadshus är generellt bättre än för småhus ur energisynpunkt, då det krävs mindre energi för uppvärmning. Byggnaderna ska anslutas till befintligt fjärrvärmensät.

Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering. Den frågan behöver behandlas vidare i planarbetet och säkerställas i exploateringsavtalet.

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

I dagvattenutredning föreslås bl.a. gröna tak med tunt substrat, fördröjningsmagasin på både på kvartersmark och allmän platsmark. Beläggning av trottoarer och gångbanor med natur- eller betongsten med genomsläpliga fogar alternativt permeabel beläggning som rasterytor av hålad marksten. Trädplanteringar med skelettjord längs med lokalgator och skelettjord eller sprängstensfylda magasin under parkeringsfickor. Slutligen gröna innergårdar med så låg hårdgörandesteg som möjligt. Gårdarna förses med gräsytor och växtbäddar där dagvatten fördröjs. Rätt planerat och utfört kan dessa åtgärder bidra till ett gott lokalklimat.



Vid ett skyfall genereras mycket stora dagvattenflöden och vatten avrinner på markytan. Nackas skyfallsanalys visar att för Nobelberget kommer mer än 0,5 m vatten samlas i Nobelsvackans lågpunkt strax utanför planområdet. Ingen översvämnning sker inne i området. Översvämningsområdet i Nobelsvackan finns även med i Länsstyrelsens lågpunktskartering. På angränsande fastighet finns en byggnad i nära anslutning där det finns en översvämningsrisk. En risk för översvämnning gäller även i Södra Länkens tråg under cirkulationsplatsen i Järlaleden. Hit rinner idag en del av dagvattnet från planområdet vid kraftigare regn. Översvämnning i Södra länken riskerar att leda till stora trafikstörningar och olycksrisk.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park och Fritid

Alice Ahoniemi

Elisabet Rosell

#### **4. Underlag och Bilagor:**

- Påverkan på PM10 och NO<sub>2</sub> av utsläpp från avlufstorn på Nobelberget år 2030, Nacka – Betydelse av tornets höjd. LVF 2015:17, SLB-ANALYS, September 2015
- Nobelberget i Nacka kommun. Spridningsberäkningar av halter partiklar (pm10) och kvävedioxid (no<sub>2</sub>) år 2030. LvF 2016:14
- Nobelberget, Sickla - Trafikbullenutredning till detaljplan. Structor 2016-11-11
- Nobelberget Bullerutredning – Alternativa genomfarter. Structor-Rapport nummer: 2015-057 r02. Datum: 2016-02-15
- Dagvattenutredning Nobelberget, Nacka. Golder, 2017-05-19

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; park-, idrotts och bildningskvarteren på Järlahöjden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 21 miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljad budget på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2018.

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

Projekt	Projektyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)	Område
<b>Parkkvarteren</b>	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
<b>Bildningskvarteren</b>	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
<b>Idrottskvarteren</b>	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
<b>SUMMA</b>		<b>0</b>	<b>-21,0</b>	<b>-21,0</b>	

### **Sammanfattning**

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Arbeta med tre nya stadsbyggnadsprojekt ska nu påbörjas. Projekten är Parkkvarteren, Bildningskvarteren och Idrottskvarteren och samtliga avser områden på Järlahöjden. För dessa tre projekt föreslås 21 miljoner kronor tilldelas från budgeten om 50 miljoner kronor avseende 2018.



## Ärendet

### Bakgrund

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

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Arbete med tre nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede ska nu påbörjas enligt projektdirektiv från enheten för strategisk stadsutveckling. De aktuella projekten är Parkkvarteren, Bildningskvarteren samt Idrottskvarteren och samtliga omfattar kommunal mark på Järlahöjden. För dessa tre projekt föreslås 21 miljoner kronor tilldelas från budgeten om 50 miljoner kronor avseende 2018.

Målsättningen är att dessa medel ska räcka för planskedet i projekten, initialt arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering. Eftersom projekten precis ska starta och omfattningen av planprocessen och processen för markanvisning ännu inte är helt känd så finns det en osäkerhet kring vad medlen räcker till. Avsikten är att kostnader för arbete med detaljplan, markanvisning och genomförandeplanering ska finansieras av den kommande exploateringen, till exempel via markintäkter från försäljning av kommunal mark.

I det mycket tidiga skede som dessa projekt befinner sig i är det svårt att ta fram en budget. Syftet är dock att beviljade medel enligt nu föreslaget beslut ska omfatta detaljplanearbetet, initialt arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering i möjligaste mån.

När det finns ett tillräckligt underlag för att uppskatta stadsbyggnadsprojektens omfattning och budget kommer en utökad eller total projektbudget föreslås beviljas av kommunfullmäktige för respektive projekt.

### Projekten

Avsikten är att stora delar av den kommunala marken som finns inom Parkkvarteren, Bildningskvarteren samt Idrottskvarteren ska anvisas till externa aktörer för byggnation av välfärdsfastigheter, bostäder, kontor och verksamheter. Dessutom bedöms utbyggnad av allmänna anläggningar bli aktuellt, vilken ska finansieras av den kommande exploateringen.

De största riskfaktorerna för projekten inom Järlahöjden är bland annat den omfattande samordning och de många beroenden i tid och rum som finns mellan de tre aktuella



projektet och i förhållande till angränsande projekt. Bland annat handlar det om samarbete med externa aktörer, samordning med tunnelbaneutbyggnaden och utbyggnaden av Birkaområdet samt omläggningen av väg 222. Dessutom behöver en alternativ placering säkerställas för de befintliga funktionerna på Järlahöjden.

- **Parkkvarteren; utgifter 7 miljoner kronor**

**Grundläggande information:**

I projektet ingår fastigheterna Sicklaön 134:1, 134:18 och 40:14 som ägs av Nacka kommun. Området ligger på Järlahöjden som är en del av centrala Nacka - Nackas centrum. Inom projektområdet finns i dag Nacka IP, del av Vikdalsvägen och Griffelvägen, stadshusparkeringen, Tvåans fritidsgård och skogstäckt mark.

**Syfte och mål:**

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter och parkområde i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Vidare syftar projektet till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö, som utgår från det offentliga rummet.

Exempel på målsättningar inom projektet är; en stadspark norr och väster om stadshuset med olika ingående funktioner, ett mindre torg i anslutning till stadsparkens formella del, byggrätt för stadskvarter med bostäder och publika verksamheter. Det kvarter som inrymmer en planerad tunnelbaneentré ska utredas för ett möjligt högre hus. Projektet syftar även till att möjliggöra byggrätt för publikt parkeringsgarage under planerat stadskvarter och gata, byggrätt för en förskola, byggrätt för ett särskilt boende för äldre samt byggrätt för ett LSS-boende.

**Tidplan:**

Antaget Start-PM	Kvartal 2 2018 / Kv 1 2021
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020 / Kv 1 2024
Rivning samt byggstarter	2020-2023 / 2026-2030

- **Bildningskvarteren; utgifter 7 miljoner kronor**

**Grundläggande information:**

Projektet omfattar delar av de kommunala fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:14 samt 134:21 som ägs av Trafikverket. Inom projektområdet finns i dag idrottsanläggningar, en lokalgata, en del av väg 222, samt delar av trafikplats Nacka med tillhörande motorvägshållplatser.



### Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att tillskapa en ny huvudgata, möjliggöra kvarter för utbildning, verksamheter, bostäder och publikt parkeringsgarage i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt att bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Projektet syftar även till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö som utgår från planeringen av det offentliga rummet.

Exempel på målsättningar inom projektets; en ny huvudgata som förbinder Skvaltans väg med trafikplats Kvarnholmen, möjliggöra för publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning mot den nya huvudgatan, byggrätt för ett gymnasium, byggrätt för en universitetsgalleria, byggrätt för verksamheter, byggrätt för hyresrätter/studentbostäder, byggrätt för publikt parkeringsgarage under områdets östra del samt utreda omlokalisering av befintliga verksamheter i ishallarna under utbyggnadstiden.

### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 2 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Rivning samt byggstarter	2019– 2026

- **Idrottskvarteren; utgifter 7 miljoner kronor**

### Grundläggande information:

I projektet ingår delar av den kommunala fastigheten Sicklaön 134:1, som idag är bebyggd med Nacka gymnasium, Eklidens skola, Nacka sim- och idrottshallar samt en lokalgata, Griffelvägen. Nacka kommun äger även de mindre fastigheterna Sicklaön 134:2 (parkmark) och 134:6 (distributionsbyggnad) som ingår i projektet. Trafikverkets fastighet Sicklaön 134:21 (Värmdöleden) kan komma att beröras.

### Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya sportanläggningar, bostäder, verksamheter och parkeringsgarage i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt att bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Projektet syftar även till att skapa en levande och attraktiv stadsmiljö som utgår från planeringen av det offentliga rummet.

Exempel på målsättningar inom projektet är nya lokalgoror som ansluter till gatusystemen i intilliggande stadsbyggnadsprojekt (Parkkvarteren, Bildningskvarteren och Birkarådet), gång- och cykelstråk som förbinder Idrottskvarteren med Birkarådet, byggrätt för stadskvarter med publika bottenvåningar, byggrätt för verksamheter, byggrätt för en förskola, byggrätt för utbyggnad av Eklidens skola och



Nacka aula, byggrätt för simhall, byggrätt för idrottsytor och byggrätt för ett publikt parkeringsgarage.

#### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 2 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Rivning samt byggstarter	2019 – 2030

#### Ekonомiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att 29 miljoner kronor återstår av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2018. Under 2018 kommer ytterligare stadsbyggnadsprojekt att initieras löpande.

De beskrivna riskfaktorerna har alla en påverkan på tidplanen för och genomförandet av de tre stadsbyggnadsprojekten och därmed även på ekonomin för dessa. Aktuella projekt omfattar kommunägd mark där markintäkter förväntas inkomma.

I sammanhanget ska även erinras om att det återstår 31 miljoner kronor från den beviljade budgeten för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede avseende 2017. Exploateringenheten har för avsikt att föreslå att dessa 31 miljoner kronor omfördelar till budgetår 2018. Se tabell nedan för en översikt av budgetläget.

Sammanställning över tidigare fördelade medel:

(mnkr)	År 2017	År 2018	År 2019	Summa
<b>Beviljad budget per år</b>	50	50	50	<b>150</b>
2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325,				
<b>Tidigare fördelade medel</b>	118-04	19	-	<b>19</b>
<b>Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede</b>		<b>31</b>	<b>50</b>	<b>131</b>

#### Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. Förslaget till beslut innebär dock i sig inte några direkta konsekvenser för barn.

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Christina Gerremo  
Tillförordnad exploateringschef Nacka stad

## **Utbyggnad av lägenheter och gruppboenden vid Danvikshem, Sicklaön, inom stadsbyggnadsprojekt för Danvikshem II**

*Utbyggnadspromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Danvikshem II och ger exploateringsenheten 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 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Ärende**

Detaljplanen för Danvikshem vann laga kraft 16 juni 2017. Projektet innebär att området vid Danvikshem kompletteras med cirka 110 nya lägenheter för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtid utbyggnadsreserv om ytterligare 30 platser i gruppboende. Under projektets gång ska stort fokus ligga på gestaltningen då området ligger i ett känsligt läge med flera riksintressen.

Markägare och exploaterar i projektet är Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm gemensamt med Finnbona Trädgårdar Mark AB.

Den kommunala gatan Östra Finnbodavägen ska rustas upp av kommunen och byggas ut med kommunalt VA, offentlig belysning, fiber samt gångbana på Östra Finnbodavägens södra sida med planerad byggstart i maj 2018.

Stiftelsen Danvikshem har påbörjat entreprenaderna i oktober 2017 och planerar för färdigställande under andra till tredje kvartalet 2019. HSB Stockholm avser att påbörja byggnationen i februari 2018 med inflyttningsmellan första till fjärde kvartalet 2020.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Utbyggnadspromemorian tas upp för tillstyrkan i Natur och trafiknämnden 2017-01-30.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Senast beslutad budget för projektet Danvikshem II är 10,5 miljoner kronor och inrymmer projektkostnaderna fram till maj 2018. Budgeten omfattar inte kostnader för upprustning av Östra Finnbadsvägen samt ledningsomläggning.

En utökad budget kommer att tas upp för beslut i tertialbokslut 1 2018. Totalt beräknas kostnaderna i projektet uppgå till drygt 51 miljoner kronor. Hela projektet ska finansieras av exploaterörerna och ska inte belasta kommunens ekonomi.

## **Bilagor**

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Årendeöversikt

Bilaga 3 – Detaljplanekarta KFKS 1996/82 214

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo

Tf Exploateringschef Nacka stad

Marie Ekberg

Projektledare

**PM**  
Marie Ekberg

Projekt 9107 Danvikshem II

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur och trafiknämnden

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Danvikshem II**

### **Innehåll**

Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Delprojekt Detaljplan.....	3
Delprojekt Genomförande.....	3
Delprojekt Rättsligt genomförande.....	4
Ekonomi.....	5
Ny prognos .....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	6

## Sammanfattning

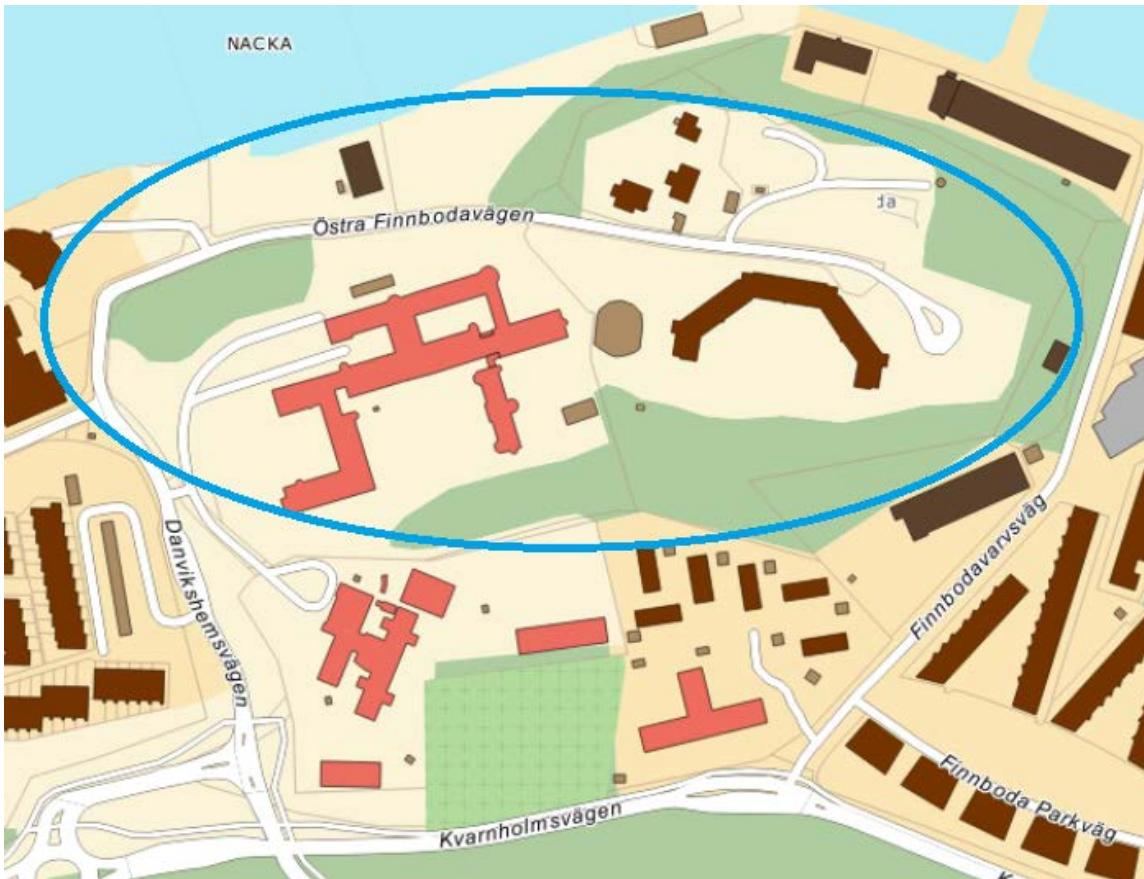


Bild 1, Karta över projektområdet, markerat med blå ring

Detaljplanen för Danvikshem vann laga kraft 16 juni 2017. Projektet innebär att området vid Danvikshem kompletteras med cirka 110 nya lägenheter för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtid utbyggnadsreserv om ytterligare 30 nya platser i gruppboende. Under projektets gång ska stort fokus ligga på gestaltningen då området ligger i ett känsligt läge med flera riksintressen.

Markägare och exploater i projektet är Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm gemensamt med Finnbd Trädgårdar Mark AB.

Den kommunala gatan Östra Finnbdavägen ska rustas upp av kommunen och byggas ut med kommunalt VA, offentlig belysning, fiber samt gångbana på Östra Finnbdavägens södra sida med planerad byggstart i maj 2018.

Stiftelsen Danvikshem har påbörjat entreprenaderna i oktober 2017 och planerar för färdigställande under andra till tredje kvartalet 2019. HSB Stockholm avser att påbörja byggnationen i februari 2018 med inflytning mellan första till fjärde kvartalet 2020.



Bild 2, Fotomontage från norr som visar vårdboendet vid övre Varis med Danviks Hospital i bakgrunden

## Status på projektet

### **Delprojekt Detaljplan**

Detaljplanen och exploateringsavtalet för Danvikshem antogs i kommunfullmäktige 16 november 2015. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen och vidare till Mark- och miljödomstolen men överklagandet avslogs och detaljplanen vann laga kraft 16 juni 2017.

### **Delprojekt Utbyggnad**

Markägare och exploaterörer i projektet är Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm gemensamt med Finnbody Trädgårdar Mark AB. Med anledning av den tillkommande bebyggelsen inom projektet ska den kommunala gatan Östra Finnboravägen rustas upp av kommunen och byggas ut med kommunalt vatten- och avlopp, offentlig belysning, fiber samt gångbana på Östra Finnboravägens södra sida med planerad byggstart i maj 2018.

Inför att HSB Stockholm påbörjar de förberedande markarbetena för sin nya bebyggelse behöver kommunen iordningställa en provisorisk bussvändplan för att de boende i närområdet ska ha fortsatt acceptabel kollektivtrafikförsörjning. Detaljprojektering av provisorisk bussvändplan samt projektering av den permanenta lösningen för hela gatuträskan inklusive ledningar färdigställdes i slutet av december 2017.

Detaljprojekteringen har tagit längre tid än väntat, bland annat på grund av att konsulterna inte har fått nödvändigt underlag från ledningsbolagen, mer komplicerad projektering för den befintliga stödmuren på Östra Finnboravägens norra sida med anledning av att den behöver förstärkas samt en försvårad arbetsprocess på grund av hemliga ledningstunnlar.

Kommunen har handlat upp en entreprenör för att bygga den provisoriska bussvändplanen. Entreprenör är BITE Mark och Anläggning AB och avropet är genomfört som en förnyad konkurrensutsättning i enlighet med förutsättningarna i kommunens ramavtal avseende

markanläggningsarbeten. BI TE etablerar på plats under vecka 2, 2018 och arbetena inleds därefter med sprängningsarbeten. Den provisoriska bussvändplanen planeras vara färdigställd under mitten av februari 2018.

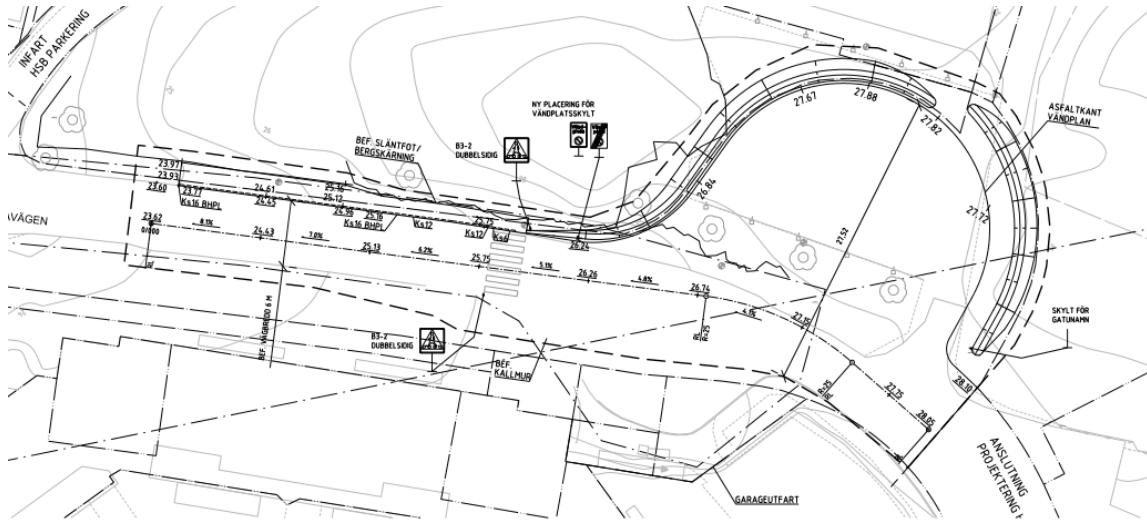


Bild 3, Ritning för den provisoriska bussvändplanen

Arbetena med den permanenta gatan samt ledningsdragning planeras påbörjas i maj 2018. Kommunens upphandling av entreprenör kommer påbörjas under första kvartalet 2018.

HSB Stockholm kommer påbörja sin byggnation när den provisoriska bussvändplanen är färdigställd i mitten av februari 2018. Första inflyttning är planerad till första kvartalet 2020 och sista inflyttning i fjärde kvartalet 2020.

Stiftelsen Danvikshem har påbörjat sin markentreprenad under oktober 2017 och planerar att avsluta sprängningsarbetena under januari 2018. Första inflyttning är planerad till andra kvartalet 2019 och sista inflyttning till tredje kvartalet 2019.

### **Delprojekt Rättsligt genomförande**

Underlag till en lantmäteriförrättning för fastighetsreglering samt upprättande av servitut är inlämnade till lantmäteriet i Nacka kommun, handläggning påbörjas preliminärt i januari 2018.

HSB Stockholm och Finnboda Trädgårdar Mark AB överläter del av Sicklaön 37:77 som i detaljplanen är utlagt som allmän plats för gata samt område för pumpstation genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Sicklaön 37:17. HSB Stockholm och Finnboda Trädgårdar Mark AB uppläter servitut inom fastigheten Sicklaön 37:77 för vägslänt till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 37:17.

Kommunen överläter del av Sicklaön 37:17 som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark till HSB Stockholms och Finnboda Trädgårdar Mark ABs fastighet Sicklaön 37:77.



## Ekonomi

Senast beslutad budget för projektet är 10,5 miljoner kronor och inrymmer kostnader fram till maj 2018, vilket inkluderar iordningställandet av den provisoriska bussvändplatsen. Utökad budget kommer att sökas för upprustning av Östra Finnbadavägen inklusive ledningsomläggningen. Hela projektet ska finansieras av exploaterna och ska inte belasta kommunens ekonomi.

## Ny prognos

Övergripande projektplanering och ledning förväntas uppgå till cirka 3,2 mnkr. Arbetet med att ta fram detaljplanen har kostat cirka 2,9 mnkr. Projekteringen av Östra Finnbadavägen inklusive ledningsomläggning kommer uppgå till cirka 3,4 mnkr. Antaget anbud för entreprenaden för provisorisk bussvändplan uppgår till cirka 2,6 mnkr. Entreprenaden för Östra Finnbadavägen förväntas kosta cirka 33 mnkr, därtill kommer kostnader för VA-ledningar om cirka 6 mnkr.

Den senaste beslutade budgeten omfattar inte kostnader för upprustning av Östra Finnbadavägen samt ledningsomläggning. En utökad budget kommer därför tas upp för beslut i tertialbokslut 1, 2018. Totalt beräknas kostnaderna uppgå till drygt 51 miljoner kronor.

Övergripande projektkalkyl		Årlig drift och underhållskostnad	
Aktivitet	Kostnad (tkr)	Anläggningsdel	Tkr
Projektplanering och ledning	3 233	Lokalgatan inkl. vändplan	258
Detaljplan	2 883	VA-anläggningar	72
Projektering	3 444	<b>Totalt</b>	<b>330</b>
Utbyggnad provisorisk vändplan	2 580		
Utbyggnad VA	6 000		
Utbyggnad Ö Finnbadavägen	33 000		
<b>Totalt</b>	<b>51 140</b>		

## Problem och möjligheter

Boende i närområdet kommer påverkas av byggbuller i varierande grad under cirka tre års tid. Samtliga entreprenader som utförs i området ska verka för att minimera buller och andra olägenheter för de boende i området.

För att projektet ska kunna genomföras på ett bra sätt och för att skapa trygghet hos de boende är det av stor vikt att både kommunen, HSB Stockholm och Stiftelsen Danvikshem samverkar och håller i en god kommunikation med de närboende och i god tid informerar om till exempel när större arbeten påbörjas, när sprängningar ska ske eller om tidplanen förskjuts.

En risk är att kommunen inte får in anbud på att utföra entreprenaden för Östra Finnbadavägen. I övrigt bedöms riskerna för förskjuten tidplan eller förändrad ekonomi som små.



## Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads-PM. Beslutet fattas i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning § 41.
- Natur- och trafiknämnden ska besluta att tillstyrka Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut.

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Danvikshem II

Projektledare: Marie Ekberg

Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓ Beslut att starta detaljplanarbete	2002-02-18	KS	
✓ Detaljplan, samråd	2011		
✓ Yttrande samråd detaljplan			
✓ Detaljplan, granskning	Våren 2015		
✓ Detaljplan, antagande	2015-11-16	KF	
✓ Detaljplan, laga kraft	2017-06-16		
✓ Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering	2015-11-16	KF	
Utbyggnads-PM	2018-01-23	KSSU	
Tilldelning av entreprenad			
Slutbesiktning allmänna anläggningar			
Driftöverlämning			
Slutredovisning			

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- - - Gräns för tunnelområde, se del 2 för längsta schaktnivå

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Almänna platser

**LOKALGATA** Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

- Bostäder
- Vård, Vårboende
- C<sub>1</sub> Samlingsteknik, bad, motion m.m.
- E<sub>1</sub> Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 meter
- E<sub>2</sub> Teknisk anläggning, rökgasevakuering från vägtrafiktunnel
- P Parkering
- S Skola och förskola

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (RH00)

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Största bredd för flerbostadshus 12,0 meter, undantaget balkonger i mittparti

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnader och plank inte får uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus med högsta byggnadshöjd 3 meter
- Marken ska byggas över med körbart och planerbart bjälklag
- Marken får byggas under med förbindelsegång

- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kommunikation, parkering och/eller rekreation, se genomförandebeschreibung sedan 6
- z Marken ska vara tillgänglig för släntanpassning
- x Marken ska vara tillgänglig för passage med en fri höjd på minst 2,5 meter
- tunnel Marken ska vara tillgänglig för teknisk försörjning i tunnel inom planområdet, se karta del 2 för längsta schaktnivå

### MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och parkering

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (RH00)
- N<sub>1</sub> Mark och lövpliktiga träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskrädd få fällas med villkor om att återplantering sker
- N<sub>2</sub> Trädet ska bevaras. Efter lovprövning kan riskrädd få fällas med villkor om att återplantering sker
- lek Lekplats ska finnas
- parkering Parkering ska finnas

### UTFORMNING

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet undantaget skorstenar

### UTSEENDE

- Ny eller ändrad bebyggelse, anläggning och yttre miljö ska följa intentionerna i gestaltningsprogram, samma som på plankartan angivits i tillhörande f-bestämmelse i ruta
- f<sub>1</sub> - f<sub>3</sub> Ny bebyggelse ska uniformas i enlighet med utformningsreglerna i gestaltningsprogram, samma som på plankartan angivits i tillhörande f-bestämmelse i ruta

- f<sub>4</sub> Fönster får inte finnas och färgen ska vara mörk
- f<sub>5</sub> Fasader ska utföras i mörkt tegel och glaspartier.

Ventilationsutrymmen får inte placeras på tak

### BYGGNADSTEKNIK

- Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark i så stor utsträckning som möjligt
- b<sub>1</sub> Byggnaden ska grundläggas så att riktvärden för byggbalkar ej överskrids vid framförläggande av trafiktunnel, se miljöredovisning sedan 10. Flerbostadshus utföres med brandsäkerat trapphus Tr2.

K---- Tilkommende balkong får inte anordnas

### VARDEFULLA BYGGNADER OCH OMråDEN

Hela området ingår i en särskilt värdefull helhetssmiljö av riksintresse för kulturmiljövården som inte får försvinna. De ingående elementen; forskningsbranter, vegetation, byggnader, murar, parker m.m. utgör altså tillsammans värdefulla delar av landskapsbilden som ska bevaras och vidmakthållas när nya anläggningar och ny bebyggelse tillkommer.

### Skyddsbestämmelser

- q<sub>1</sub> Kulturarhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Exteriören samt kyrkorummets interiör får inte försvinna
- q<sub>2</sub> Kulturarhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Exteriören får inte försvinna
- q<sub>3</sub> Terrassmurar får inte rivas samt inte försvinna. Begränsade ingrepp kan tillåtas om helhetsupplevelsen av mur och huvudbyggnad kvarstår. Om nyuppförande krävs, p g a skada eller liknande, skall terrassmurarnas arkitektoniska uttryck, murningsteknik och stenbehandling behållas.

### Varsamhetsbestämmelser

- k<sub>1</sub> Vid utväntigt underhåll skall åtgärder beträffande utseende, material, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utforande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Denne bestämmelse gäller även för kyrkorummets interiör inom Danvikshem.

### STÖRNINGSSKYDD

- m<sub>1</sub> Byggnaderna ska utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum ej överstiger 30 dB(A) ekivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå och den lågfrekventa ljudnivån från färje- och busstrafik inomhus i boningsrum ej överstiger 60 dB(C) maximal ljudnivå.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelen slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

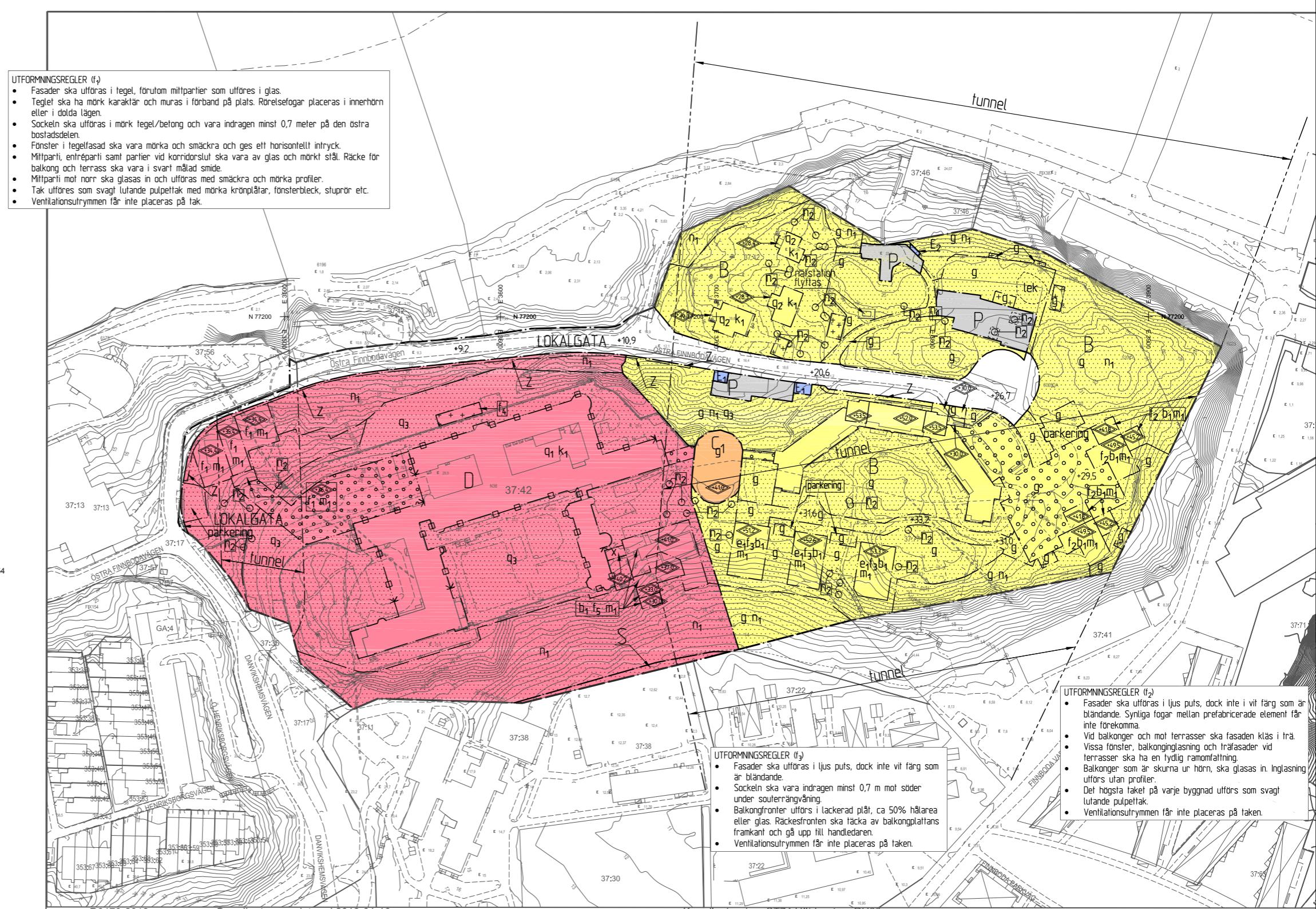
Utkod lovplikt

Inom område betecknat med n krävs marklov för fällning av träd med en standiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark

För byggnader betecknade med q krävs bygglov för omfärgning av fasad, byte eller ändring av takmaterial, dörrar, fönster och andra fasaddetaljer. För underhåll och ändring av kyrkorummets interiör inom Danvikshem krävs bygglov.

### ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje



Detaljplan för Sicklaön 37:42 m.fl. DANVIKSHEM Del 1 av 2		Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeschrivning Miljöredovisning Fastighetsförteckning Gestaltningsprogram
Nacka kommun Planelnhetens november 2012, rev januari 2013, rev mars 2015, justerad juni 2015 Upprättad enligt APBL (1987:10)		
Angela Jonasson Tf planchef/planarkitekt	Tove Mark planarkitekt	KFKS 1996/82 214 Projektnr 9107
Tiltstyrkt av MSN 24 juni 2015, § 120 Antagen av KF 16 november 2015, § 290 Laga kraft 16 juni 2017	DP 506	

Kommunstyrelsen

## **Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000–0204.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med flera nätagare för projektet Stockholms Ström ("Stockholm Ström") som innebär att kommunen bland annat medfinansierar att luftledningar markförläggs med 126 miljoner kronor. Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga luftledningar. Parallelt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi Ekonomisk förening ("Boo Energi") luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas men Boo Energi är inte part i projektet Stockholm ström.

I föreslaget medfinansieringsavtal om maximalt 9,6 miljoner kronor föreslås en överenskommelse där Boo Energi, åtar sig att markförlägga sina luftledningar mot medfinansiering från kommunen.

### **Bakgrund**

Inom ramen för projekt Stockholms ström har Kommunen år 2010 ingått ett så kallat intentionsavtal med nätagarna Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB ("Vattenfall"), och Ellevio AB ("Nätagarna"). Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att cirka femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Boo Energi är inte en part i Stockholms ström och ingår därför inte som part för bidrag i projektet. För att fullfölja Stockholm ström krävs att även Boo Energis luftledningar markförläggs.

Intentionsavtalet reglerar kommunens bidrag om 126 miljoner kronor till finansieringen av vissa ombyggnationer i stamnätet och regionalnätet. Ett av intentionsavtalets syften är att frigöra kommunal mark från luftledningar och på så vis möjliggöra en ändrad



markanvändning; frilagda ledningsgator kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggande och för möjliggörande av grönområden.

Parallellt med Vattenfalls befintliga regionnätsledning har Boo Energi 20 kV-luftledningar på lokalnätsnivå. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas.

Det finns ett distributionsavtal mellan Boo Energi och kommunen från 1985 som fastställer förutsättningar för Boo Energis ledningar på kommunal mark. Utgångspunkten i 9 §, distributionsavtalet, innebär att kommunen bekostar flytt av ledningar (i form av markarbeten) och Boo Energi bekostar standardhöjning (i form av ny lokalnätskabel).

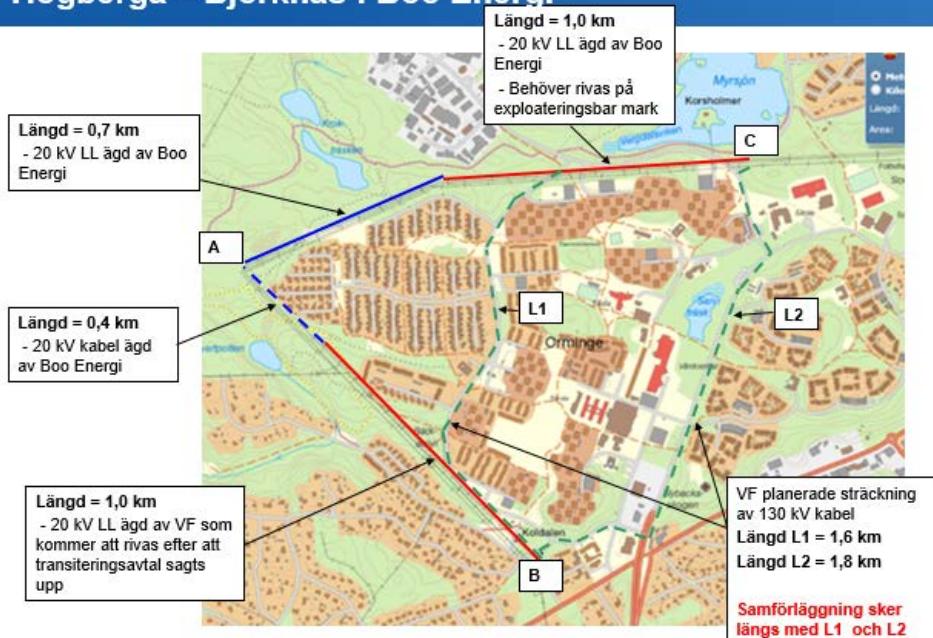
## Ärendet

Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga cirka femton mil luftledningar. Parallelt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. I föreslaget medfinansieringsavtal finns en överenskommelse mellan kommunen och Boo Energi om att Boo Energis 20 kV-luftledningarna ska ersättas av markkabel. Överenskommelsen bygger på förutsättningarna i 9§, distributionsavtalet.

Föreslaget medfinansieringsavtal innebär ett åtagande för Boo Energi att markförlägga Boo Energis lokalnätsledningar längs med sträckan Kummelbergets industriområde till vägkorsningen Mensättravägen och Skarpövägen på en sträcka om cirka två kilometer (A-B-C i kartan nedan). Boo Energi och kommunen är eniga om att ombyggnationen av Boo Energis 20 kV nät om möjligt ska samordnas med Vattenfalls markförläggning av befintlig regionnätsledning längs L1 och L2 i kartan nedan (cirka 3,4 kilometer) för att minimera omgivningspåverkan och olägenheter.



## Högberga – Björknäs : Boo Energi



Karta över befintliga luftledningar (LL), markkablar och planerade markkablar  
VF är Vattenfall

### Avvecklingar av ledningar

De parallella 20 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (cirka två kilometer), A-B-C.

### **Huvuddrag av föreslaget avtal**

Föreslaget ram- och genomförandeavtal innehåller i huvudsak att:

- Boo Energi AB åtar sig att
  - Markförlägga lokalnätsledning mellan sträcka A-B-C i avtalets bilaga. Åtagandet innehåller bland annat projektering, upphandling av entreprenad, material, schakt, kabelförläggning och samordning med Vattenfall och kommunen avseende ny lokalnätskabel samt rasering av befintlig lokalnätsledning.
  - Boo Energi ska arbeta för en samförläggning av sina ledningar med Vattenfalls ledningsförläggning och själva ingå avtal med Vattenfall om sådan samförläggning. Om Boo Energi väljer att avbryta samförläggning av en ny lokalnätskabel ska Boo Energi ansvara för att genomföra markförläggning av en ny lokalnätsledning fristående från Vattenfalls markförläggning av en ny regionnätskabel.
  - Boo Energi ska löpande och vid efterfrågan delge kommunen information om projektets framdrift. Kommunen ska vara inbjuden på samordnings- och byggmöten samt delges protokoll. Projektet ska samordnas mot kommunens stadsutvecklingsprojekt i näheten av ombyggnation av lokalnät.



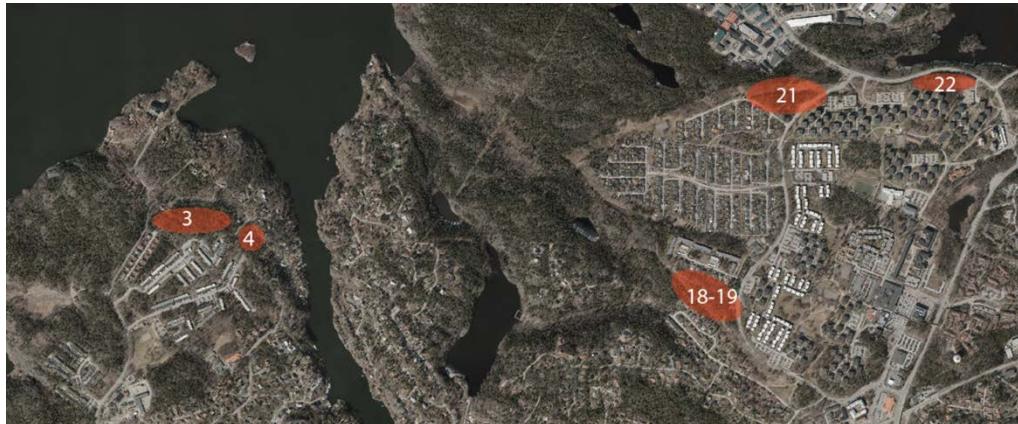
Kommunen åtar sig att:

- Medfinansiera markförläggning av befintlig lokalnätsledning mellan sträcka A-B-C i avtalets bilaga 1.1. Medfinansieringens storlek ska bestämmas till ett fast belopp motsvarande 135 procent av det vinnande anbudet i upphandlingen av entreprenad för samförslagd schakt, dock maximalt 9 miljoner kronor. Den överskjutande delen om 35 procent avser merkostnader som kan uppstå, men det fasta medfinansieringsbeloppet får nyttjas fritt av Boo Energi för sitt åtagande enligt 2§. Upphandling får ske gemensamt med upphandling av Vattenfalls ledningsarbeten, men ska ske så att anbudsgivare anger separat belopp för schaktkostnad avseende markförläggning av en ny lokalnätskabel enligt bilaga 1 samt redovisas för avtalets parter.
- Medfinansieringen betalas ut vid tre utbetalningstillfällen, i enlighet med avtalets bilaga 1.2.
- Utöver det fasta medfinansieringsbeloppet bekostar kommunen även projektering och framtagande av upphandlingsunderlag för gemensam schakt vid samförläggning med Vattenfall. Denna kostnad uppskattas till cirka 600 000 kronor.
- En tidsplan avseende markförläggning av en ny lokalnätskabel ska tas fram och godkännas skriftligen av parterna i detta avtal. Måldatum för åtgärder enligt detta avtal är 2019-12-31. Eventuella förseningar hos antingen Vattenfall eller Boo Energi kan medföra att tidsplanen ej kan hållas. I sådana fall ska en ny tidsplan upprättas och överenskommas skriftligen mellan parterna.
- Föreslaget avtal gäller från och med detta avtals undertecknade till och med den tidpunkt då samtliga parter fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, dock senast till 2024-01-01.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun har genom tidigare tecknat intentionsavtal förbundit sig till att medfinansiera projektet Stockholm Ström med 126 miljoner kronor. Föreslaget medfinansieringsavtal innebär att kommunen även medfinansierar markförläggning av Boo Energis ledningar med maximalt 9 miljoner kronor för schakt samt cirka 600 000 kronor för projektering och förfrågningsunderlag. Den faktiska medfinansieringen fastställs efter avslutad entreprenadupphandling.

Intäkter förväntas av exploatering av den mark som friläggs genom projektet.



Karta över möjliga platser under Vattenfalls luftledning att utreda för bostadsändamål. Tre av dessa platser är belägna under Boo Energis parallellgående ledningar.

Intäkter förväntas av exploatering av den mark som friläggs genom projektet. Totalt väntas försäljning av mark för bostadsändamål kunna generera en nettointäkt om cirka 184 miljoner kronor.

I helhet bedöms projektets intäkter överstiga projektets kostnader, och projektet förväntas generera ett överskott till kommunen.

## Konsekvenser för barn

Föreslaget medfinansieringsavtal innebär åtagande för kommunen som bidrar till markförläggning av luftledningar och även frigörande av mark som kan utredas för bostads- och förskoleändamål. Bedömningen är att barn kommer att påverkas positivt av beslutet. Ombyggnaden av ledningarna kommer under byggtiden att orsaka tidsbegränsade störningar för berörda delar av kommunens befolkning, men på lång sikt förväntas markförläggningen att bidra till en säkrad elutbyggnad och ett förbättrat lokalanät som syftar till att förenkla barn och vuxnas vardag. Ledningssträckorna är anpassade för att minimera påverkan från markkablar på skolor, förskolor eller annan liknande verksamhet längs vald ledningssträckning.

Bedömningen är att barns bästa har beaktats i beredningen i ärendet då markförläggning av kraftledningen och frigörande av mark som kan utredas för bostads- och förskoleändamål kommer att främja barns välbefinnande.

## Bilagor

Bilaga 1: Föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi AB inklusive följande bilagor:

- Bilaga 1:1: Karta över ledningssträckor
- Bilaga 1:2: Betalplan

Bilaga 2: Distributionsavtal med Boo Energi från 1985



---

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

**AVTAL  
OM MEDFINANSIERING  
AV MARKFÖRLÄGGNING  
AV ELANLÄGGNING  
mellan**

**Nacka Kommun  
Org. nr. 212000-0167**

**och**

**Boo Energi Ekonomisk förening  
Org. nr. 714000-0204**

Mellan **Nacka kommun** (org.nr. [212000-0167](#)), nedan kallad **Kommunen** och **Boo Energi Ekonomisk förening** (org.nr. [714000-0204](#)), nedan kallad **Boo Energi**, har träffats följande avtal med tillhörande bilagor 1-2. Avtalet berör förhållanden vid markförläggning av Boo Energis luftledningar.

Kommunen och Boo Energi kan även gemensamt benämñas som "Parterna" och enskilt som "Part".

## § 1. Bakgrund - Orientering

Inom ramen för projekt "Stockholms ström" har Kommunen år 2010 ingått ett s.k. intentionsavtal med nätagarna Affärsvetket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB, och Ellevio AB (Nätagarna). Boo Energi är inte en del i Stockholms ström.

Intentionsavtalet reglerar Kommunens bidrag till finansieringen av vissa ombyggnationer i stamnätet och regionalnätet. Ett av intentionsavtalets syften är att frigöra kommunal mark från luftledningar och på så vis möjliggöra en ändrad markanvändning; frilagda ledningsgator kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggande och för möjliggörande av grönområden.

Parallelt med Vattenfall Eldistributions befintliga regionnätsledning har Boo Energi 20 kV-luftledningar på lokalanätnivå ("**Befintliga lokalanätsledningar**").<sup>1</sup> Nacka kommun och Boo Energi är eniga om att 20 kV-luftledningarna ska ersättas av markkabel ("**Ny lokalanätskabel**"). Mot bakgrund härav har Boo Energi och Kommunen kommit överens om att Kommunen ska medfinansiera Boo Energis ombyggnation av lokalanätet längs med sträckan Kummelbergets industriområde till vägkorsningen Mensättravägen och Skarpövägen på en sträcka om cirka 3 400 meter, A-B-C i **Bilaga 1**.

Parterna i detta avtal är eniga om att ombyggnationen av Boo Energis 20 kV nät om möjligt ska samordnas med Vattenfalls markförläggning av befintlig regionnätsledning mellan A-B-C (ca 3400 meter) i **Bilaga 1** för att minimera omgivningspåverkan och olägenheter. Åtgärder nödvändiga för att markförlägga Boo Energis befintliga lokalanätsledningar omnämns i det följande som "**Ombyggnation Lokalanät**".

Detta avtal träffas för att ömsesidigt klärlägga respektive Parts åtaganden och skyldigheter inför och vid flyttning av Boo Energis elanläggningar.

## § 2. Boo Energis åtaganden och åtgärder

Boo Energi åtar sig att markförlägga Befintlig lokalanätsledning mellan sträckan A-B-C i **Bilaga 1**. Åtagandet innefattar bland annat projektering, upphandling av entreprenad, material, schakt, kabelförläggning och samordning med Vattenfall och Nacka kommun avseende Ny lokalanätskabel samt rasering av Befintlig lokalanätsledning.

Boo Energi ska arbeta för en samförläggning av sina ledningar med Vattenfalls ledningsförläggning och själva ingå avtal med Vattenfall Eldistribution AB om sådan samförläggning.

Boo Energis övriga åtaganden framgår av övriga punkter i Detta avtal.

## § 3. Kommunens åtaganden och åtgärder

Kommunen åtar sig att medfinansiera markförläggning av Befintlig lokalanätsledning mellan sträckan A-B-C i **Bilaga 1**. Medfinansieringens storlek ska bestämmas till ett fast belopp motsvarande 135 % av det vinnande anbudet i upphandlingen av entreprenad för samförstagd schakt, dock maximalt 9 miljoner kronor. Den överskutande delen om 35% avser merkostnader som kan uppstå, men det fasta

<sup>1</sup> Befintliga lokalanätsledningar ägs av Boo Energi med undantag för vissa ingående ledningar vilka uthyrdes av Vattenfall till Boo Energi, se markering i **Bilaga 1**.

medfinansieringsbeloppet får nyttjas fritt av Boo Energi för sitt åtagande enligt 2§. Upphandling får ske gemensamt med upphandling av Vattenfalls ledningsarbeten, men ska ske så att anbudsgivare anger separat belopp för schaktkostnad avseende markförläggning av Ny lokalnätskabel enligt bilaga 1 samt redovisas för avtalets parter. Medfinansieringen betalas ut enligt de villkor som framgår i **bilaga 2**.

Utöver det fasta medfinansieringsbeloppet bekostar Kommunen även projektering och framtagande av upphandlingsunderlag för gemensam schakt vid samförläggning med Vattenfall.

Kommunens åtaganden framgår av övriga punkter i Detta avtal.

## **§ 4. Samförläggning med Vattenfall Eldistribution AB**

Om möjligt ska Ny lokalnätskabel samförläggas med Vattenfall Eldistributions regionnätskabel.

Om Boo Energi väljer att avbryta samförläggning av Ny lokalnätskabel ska Boo Energi ansvara för att genomföra markförläggning av Ny lokalnätskabel fristående från Vattenfalls markförläggning av Ny regionnätskabel.

## **§ 5. Samordning**

Boo Energi ska löpande och vid efterfrågan delge Kommunen information om projektets framdrift. Kommunen ska vara inbjuden på samordnings- och byggmöten samt delges protokoll.

Projektet ska samordnas mot Kommunens stadsutvecklingsprojekt i närheten av Ombyggnation Lokalnät.

## **§ 6. Tidsplan**

En tidsplan avseende markförläggning av Ny Lokalnätskabel ska tas fram och godkännas skriftligen av Parterna i detta avtal.

Måldatum för åtgärder enligt detta avtal är 2019-12-31. Måldatemet är beroende av att berörda myndigheter lämnar erforderliga tillstånd och att dessa vinner laga kraft.

Eventuella förseningar hos antingen Vattenfall eller Boo Energi kan medföra att tidsplanen ej kan hållas. I sådana fall ska en ny tidsplan upprättas och överenskommas skriftligen mellan Parterna.

## **§ 7. Meddelanden och kontaktpersoner**

Alla meddelanden och korrespondens i anledning av detta projekt ska avfattas skriftligen och adresseras enligt följande.

### Boo Energi

Kontaktperson Kjell Sjöberg  
Adress Box 103, 132 23 Saltsjö-Boo  
Telefon: 08-7475162  
E-post kjell.sjoberg@booenergi.se

### Nacka kommun

Kontaktperson Amanda Sterner Nordin  
Adress Granitvägen 15, 13140 Nacka  
Telefon: 08 718 99 86  
E-post Amanda.sterner-nordin@nacka.se

## **§ 8. Villkor för avtalets giltighet**

Parterna är medvetna om att detta avtal är endast giltigt efter det att Kommunens beslut att ingå avtalet har vunnit laga kraft.

Detta avtal gäller från och med detta avtals undertecknade till och med den tidpunkt då samtliga Parter fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, dock senast 2024-01-01. Detta avtal upphör då att gälla utan föregående uppsägning.

## **§ 9. Sekretess**

Parterna är medveten om att stam- och regionnätet kan omfattas av sekretess med anledning av elnätets betydelse ur försvars- och beredskapsynpunkt. Om Boo Energi överlämnar uppgifter som omfattas av sekretess till Kommunen ska de upplysa Kommunen om sekretessen. Om sekretess föreligger ska Parterna delge sådana uppgifter endast till egna anställda eller konsulter som oundgängligen har behov av denna information. I den mån sådana uppgifter lämnas till av Part anlitade konsulter som inte omfattas av bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen ska sådana personer vara bundna av sekretessåtagande.

Denna sekretessbestämmelse gäller såväl under avtalstiden som därefter.

## **§ 10. Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska, för att vara giltiga, vara skriftliga och undertecknade av båda Parter.

Skulle någon bestämmelse i detta avtal befinnas ogiltig ska detta inte innebära att avtalet i sin helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning av detta avtal ske.

## **§ 11. Force Majeure**

Om fullgörelse av avtalsförpliktelser hindras eller försvåras av någon omständighet – såsom t.ex. krig, uppror eller upplöpp, 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 slutande och vars följd han inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna ska han i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger honom enligt detta avtal.

För att Part ska ha rätt att anföra gällande befrielsegrund enligt ovan ska han 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.

## **§ 12. Överlåtelse av avtalet**

Part äger inte rätt att helt eller delvis överläta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal till annan utan motpartens föregående skriftliga medgivande därtill. Partens medgivande får dock inte undanhållas på osakliga grunder. Motpartens ställningstagande ska ske inom skälig tid.

Utan hinder av villkoren i första stycket får respektive Part överläta samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till ett av Parten helägt bolag eller till annat helägt bolag i samma koncern. Överlätande Part ansvarar dock fullt ut för att koncernbolaget fullgör samtliga sina skyldigheter enligt detta avtal.

## § 13. **Tvist**

Eventuell tvist mellan Parterna i anledning av detta avtal vilken inte kan lösas genom förhandlingar mellan Parterna, ska avgöras med tillämpning av svensk rätt av svensk domstol med Nackas tingsrätt som första instans.

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

Ort och Datum

Ort och Datum

Boo Energi Ekonomisk förening

Nacka kommun

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

## **Bilageförteckning**

- |          |  |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Karta som visar ledningssträckor för Befintlig lokalnätsledning och Ny lokalnätsledning. |
| Bilaga 2 | Betalplan för medfinansiering  |

# Bilaga 1: Högberga – Björknäs : Boo Energi

Längd = 0,7 km

- 20 kV LL ägd av Boo Energi

Längd = 0,4 km

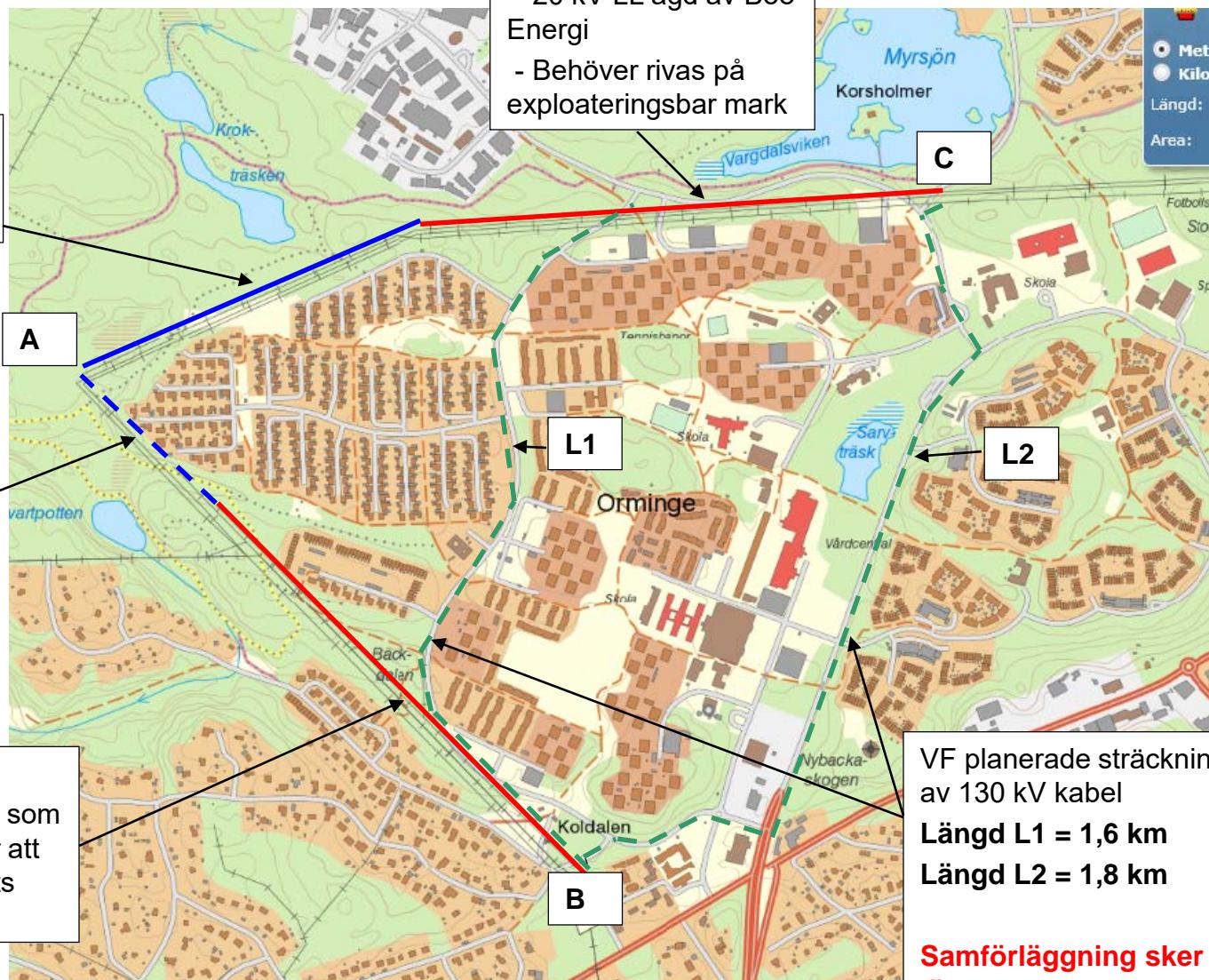
- 20 kV kabel ägd av Boo Energi

Längd = 1,0 km

- 20 kV LL ägd av VF som kommer att rivas efter att transiteringsavtal sagts upp

Längd = 1,0 km

- 20 kV LL ägd av Boo Energi
- Behöver rivas på exploateringsbar mark



VF planerade sträckning  
av 130 kV kabel

Längd L1 = 1,6 km

Längd L2 = 1,8 km

Samförläggning sker längs med L1 och L2

## Bilaga 2 Förutsättningar för utbetalning

Bilaga tillhörande medfinansieringsavtal mellan Nacka kommun och Boo Energi.

Utbetalning 1 med 60% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter byggstart för markförläggningsentreprenaden.

Utbetalning 2 med 30% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter att halva markförläggningen är genomförd. Halva sträckan motsvaras av sträcka L1 eller L2 enligt bilaga 1.

Utbetalning 3 med 10% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter att rasering av befintlig lokalnätsledning avslutats.

Nacka kommun ska betala in medfinansieringen till Boo Energi via följande kontouppgifter:

Boo Energi ekonomisk förening

Plusgiro: 56303-1

Om avtalet skulle avbrytas eller rasering av lokalnätsledning inte slutförs ska utbetalade medel återbetalas till Nacka kommun.

- \* Boo E har rätt att ha ledningar, nästabåtar, stolper mm. på kommunens mark.
- \* Om flytting av något av området måste ske  
- betalar Boo E om det är en utövning av något el. standardhöj  
- betalar kommunen om det endast är en flytting.  
⇒ Kommunen delar Boo E 23 kr/absent för området

### DISTRIBUTIONSAVTAL

mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Boo elverk ekonomisk förening, nedan kallat elverket, rörande elkraftdistribution.

Avtalet gäller fr o m 1985-04-01.

§ 1

#### Distributionsrätt

Elverket äger rätten att handha all distribution av elektrisk kraft till förbrukare inom område i kommunen där elverket innehavar områdeskoncession, i fortsättningen benämnt distributionsområde. Se karta (bilaga 1).

§ 2

#### Rätt att anlägga och bibehålla elektriska anläggningar

##### Mom 1

Kommunen medger elverket rätt att anlägga och bibehålla elektriska anläggningar för distribution av elektrisk kraft inom distributionsområdet.

##### Mom 2

Kommunen kan, efter samråd med elverket, medge annan kraftledningsägare rätt att leverans till elverket eller till distributör eller förbrukare utanför elverkets distributionsområde anlägga kraftledningar inom distributionsområdet.

##### Mom 3

Vid upplåtelse enligt mom 2 bevakar kommunen elverkets rätt till ersättning från berörd ledningsägare för de ändringskostnader som upplåtelsen kan förorsaka elverket.

§ 3  
Elverkets åtgärder

Mom 1

Elverket förbinder sig att tillgodose föreliggande behov av elektrisk kraft inom distributionsområdet.

Mom 2

Bestämmelserna i mom 1 gäller under förbehåll av att erförderliga tillstånd från myndigheter erhålls samt med reservation för naturhinder, materialsvårigheter, driftstörning, strejk, lockut, krig, eldsvåda, utebliven eller begränsad kraftleverans eller annan omständighet utom elverkets kontroll.

Mom 3

Elverket skall i möjligaste mån begränsa olägenheterna av inom mom. 2 angivna händelser.

§ 4  
Ekonomisk drift

Elverket skall verka för god hushållning av energi och i övrigt drivas enligt företagsekonomiska grunder.

Avskrivningar skall göras enligt inom branschen tillämpade principer.

Med beaktande av dessa riktlinjer fastställer elverket efter information till kommunen taxor och leveransvillkor med målsättning att med allmänt vedertagen teknik tillhandahålla konsumenterna elkraft till lägsta möjliga pris.

§ 5  
Markupplåtelse

Kommunen förbinder sig att utan särskild kostnad upplåta kommunen tillhörig mark för elverkets nätstationer och ledningar inom distributionsområdet.

Om elverket önskar tillgång till kommunens mark för annat ändamål än nätstationer och ledningar, skall särskilt avtal om omfattning och avgift träffas mellan kommunen och elverket.

## § 6

Anläggningar utbyggnad

Elverket och hos kommunen berörd förvaltning skall samråda med varandra beträffande utbyggnaden av distributionsnätet för att ernå en ändamålsenlig placering av nätstationer och ledningar samt samplanering av olika anläggningsarbeten. Resultatet av samrådet dokumenteras genom ritning, påtecknad av parterna. Leder samrådet inte till enighet avgör kommunstyrelsen.

## § 7

Aterställande av mark efter arbeten

Elverket är skyldigt att efter arbeten som elverket utför i kommunens gator, vägar och övriga områden, på ett tillfredsställande sätt och snarast möjligt återställa mark i förutvarande skick. Underläter elverket detta inom rimlig tid, äger kommunen att låta utföra de erforderliga arbetena på elverkets bekostnad.

## § 8

Relationsritningar

Elverket är skyldigt att sedan anläggningarna utförts uppräta relationsritningar i sådan skala att anläggningarnas placering i plan i gata, väg eller motsvarande kan avläsas.

Kommunen är skyldig att tillhandahålla kartunderlag för ovannämnda relationsritningar till en kostnad som täcker framstållandet av kopian.

## § 9

Flyttning av elektriska ledningar och kostnadsfördelning härför

Om kommunens plänering eller verksamhet medför att elverkets ledningar måste flyttas eller ändras för att inte stå i stid med lag, författning eller föreskrift som reglerar ledningsbyggande, eller kommunen kräver att elverkets ledningar flyttas eller ändras, är elverket skyldigt att genomföra flyttningen eller ändringen.

Uppkomna kostnader härav fördelas på följande sätt:

- a) Flyttning av ledningar, som direkt användes för distribution till och inom, av ny eller ändrad stadsplan respektive byggnadsplan berört område, bekostas av elverket i fall då förändringen medför utökad eldistribution inom det berörda området och flyttningar kan utföras så att ledningarna i fortsättningen kan användas för områdets permanenta distribution.
- b) Övriga ledningsflyttningar bekostas av kommunen, varvid elverket dock bekostar uppkommen standardhöjning.

§ 10

#### Vägbelysning

Elverket är skyldigt att enligt särskilt vägbelysningsavtal utföra och driva av kommunen beställda vägbelysningsanläggningar inom distributionsområdet.

§ 11

#### Ersättning till kommunen

Som ersättning för de kostnader som åsamkas kommunen enligt detta avtal betalar elverket till kommunen för varje kalenderår i efterskott senast tre månader efter årsslutet 23 kr per abonnemang respektive lägenhet vid kollektivleverans.

§ 12

#### Överlätelse av avtal

Elverket är inte berättigat att utan kommunens medgivande på annan överläta detta avtal eller väsentligt ändra distributionsområdet enligt bilaga 1.

§ 13

#### Tvist

Uppkommen tvist med anledning av detta avtal avgöres av allmän domstol om inte annat överenskommes.

S 14  
Uppsägning

5879

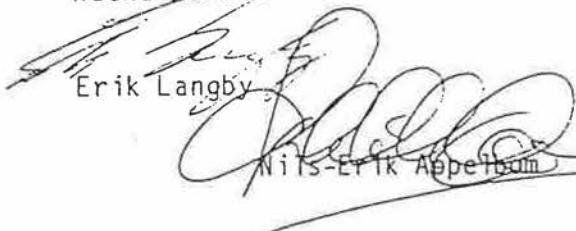
Detta avtal skall upphöra att gälla 1989-12-31, om det av endera parten uppsagts senast ett år dessförinnan. I annat fall förlängs det automatiskt med tio år varje gång med möjlighet till uppsägning ett år före avtalsperiodens utgång.

Ersättningsbeloppet enligt § 11 kan dock omprövas per 1990-01-01 och därefter vart femte år med en uppsägningstid av ett år.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

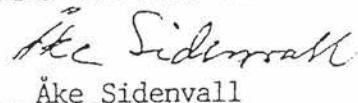
Nacka 1985-04-01

Nacka kommun

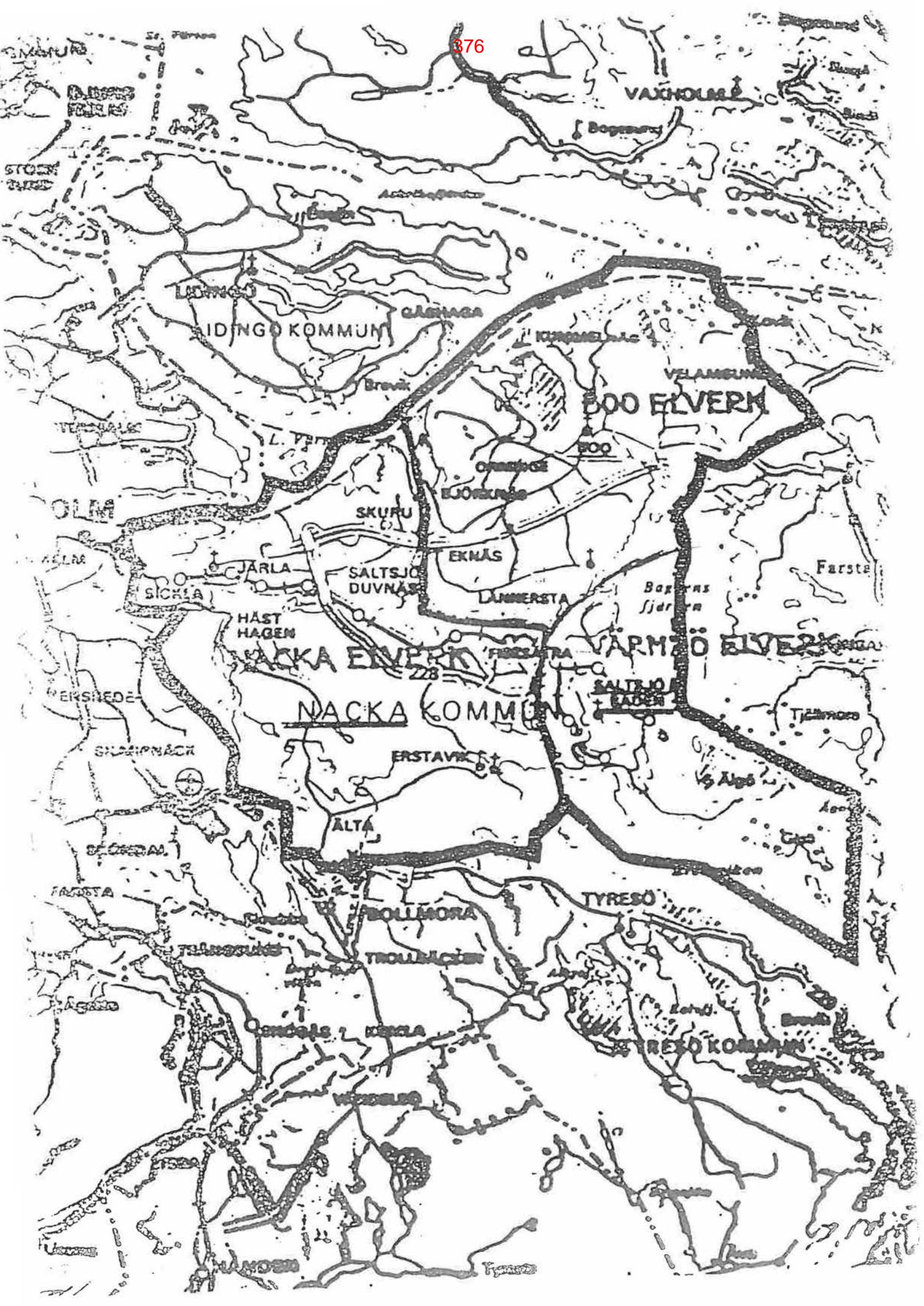
  
Erik Langby  
Nils-Erik Appelbaum

Nacka 1985-04-01

BOO ELVERK ek. för.

  
Åke Sidenvall

376



**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/803  
Samordningsprojekt  
Orminge, 9438

Kommunstyrelsen

## **Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad i Orminge**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska upphandla byggentreprenad i enlighet med exploateringshetens tjänsteskrivelse.

### **Sammanfattning**

Ett led i arbetet med att utveckla Orminge är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodosör de krav och behov som den planerade miljön i Orminge medför. En planering har gjorts och nästa steg nu är att upphandla en byggentreprenad gemensamt med Nacka vatten och avfall AB.

De delprojekt som berörs sträcker sig geografiskt inom Orminge. Byggentreprenaden föreslås handlas upp gemensamt med Nacka vatten och avfall AB och med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering. Kontraktet föreslås tilldelas den entreprenör som lämnar in det anbud som ger bäst förhållande mellan pris och kvalitet. Utvärderingen föreslås ske med tonvikt på kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. Vidare föreslås byggentreprenaden genomföras som en totalentreprenad där den vinnande entreprenören är generalentreprenör, och ersättningsformen föreslås vara löpande räkning enligt självkostnadsprincipen med incitaments- och vitesregleringar och möjlighet att avbryta samarbetet om entreprenören inte uppfyller ställda krav när det kommer till genomförandet av uppdraget. Kommunens delaktighet i projektens framdrift kommer behöva vara hög för att skapa förutsättningar för bland annat insyn och kontroll.

En tidig uppskattning av investeringsbudgeten för samtliga delprojekt som omfattas av byggentreprenaden uppgår till cirka 450 miljoner kronor, fördelat över sex år.



## Ärendet

### Bakgrund

Ett led i arbetet med att utveckla Orminge är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodosser de krav och behov som den planerade miljön i Orminge medför. En planering har gjorts och en första byggentreprenad behöver nu handlas upp. Upphandlingen föreslås ske gemensamt med Nacka vatten och avfall AB. De arbeten som omfattas av upphandlingen beskrivs i bilaga 1.

Delprojekten sträcker sig geografiskt över Orminge centrum och dess närliggande områden inom Orminge. Arbetena inom de olika delprojekten har flera beröringspunkter och hänger därmed samman. Flera av arbetena behöver även ske innan planerad bebyggelse kan ske på omkringliggande kvartersmark. Omfattande samordningsarbete kommer behövas, bland annat med Stockholms läns landsting, de byggherrar som ska bebygga omkringliggande kvartersmark och med flera ledningsägare såsom Fortum, Vattenfall och Boo Energi. I sammanhanget ska understrykas att det är omfattande arbeten som ska göras och som inte är av standardiserad karaktär, samordningsfrågorna är många och tidplanen är en viktig faktor. Det är även viktigt att trafikavstängningar minimeras samt att miljöförorueringar och arbetsplatsolyckor inte förekommer.

### Marknadsanalys, inköpsstrategi och kontraktsupplägg

Exploaterings- och inköpsenheterna har tillsammans hållit marknadsträffar med både beställare och leverantörer. Vid dessa framkom att efterfrågan på entreprenörer är väldigt hög på dagens marknad och att entreprenörerna därmed har möjlighet att välja vilka uppdrag som de vill lägga anbud på. En entreprenör som har de förutsättningar som bedöms behövas för aktuellt uppdrag kan därför vara svår att få tag på. Vid marknadsträffarna framkom att beställare på marknaden behöver se över hur upphandlingarna genomförs för att uppdragen ska bli attraktiva. Det är därför viktigt att aktuell upphandling utformas på sätt som är attraktivt för marknaden. Detta är nödvändigt för att kommunen ska öka sina chanser att attrahera rätt entreprenör. Antalet potentiella entreprenörer bedöms uppgå till fler än fyra stycken.

Värdet på upphandlingen kommer att överskrida det så kallade tröskelvärdet och ska därmed annonseras i TED, dvs. både i EU och nationellt i Sverige. Den gränsöverskridande upphandlingen är begränsad och sannolikt inkommer inga anbud från företag verksamma i andra EU-länder. Eftersom marknaden för närvarande är fördelaktig för byggbolagen anses risken för att upphandlingen överprövas relativt liten.

Byggentreprenaden som nu ska handlas upp kommer pågå i flera år. Vinnande entreprenör behöver därmed vara en långsiktig avtalspartner. Det är viktigt att denne har den kompetens, samarbetsförmåga, kapacitet och det förhållningssätt som krävs, dels för att utfallet av entreprenaden ska bli bra, dels för att avtalsrelationen med kommunen inte ska ta



skada. För att motivera entreprenören att tillgodose kommunens intressen och för att motverka drivkrafter som motarbetar att fastlagd budget hålls eller att entreprenaden blir dyrare än beräknat, är avsikten att dela upp varje delprojekts genomförande i två faser. I första fasen är avsikten att entreprenören genomför detaljprojekteringsarbete med mera och tar fram en kalkyl och tidplan som ska ligga till grund för fortsatt arbete i fas 2. Arbetena i fas 2 ska då omfatta utbyggnation med mera i enlighet med de framtagna bygghandlingarna, kalkylen och tidplanen i fas 1. Kommunen ska löpande under arbetenas gång beredas möjlighet att utvärdera entreprenörens arbete och kunna avbryta samarbetet med entreprenören om denne bedriver sitt arbete på sätt som inte är tillfredsställande för kommunen.

Nedan kommer de föreslagna upphandlings- och entreprenadrättsliga valen för aktuell upphandling att gås igenom.

#### *Upphandlingsförfarande*

Upphandlingen bör ske genom ett förhandlat förfarande med föregående annonsering mot bakgrund av uppdragets beskaffenhet.

#### *Tilldelningsgrund*

Byggentreprenaden bör tilldelas utifrån grunden bäst förhållande mellan pris och kvalitet. Härigenom möjliggörs att väga in de många egenskaper och den genomförandeförmåga hos entreprenörerna som anses nödvändig för uppdraget.

#### *Entreprenadform*

Byggentreprenaden föreslås ska genomföras som en totalentreprenad. Detta innebär att vinnande entreprenör också ska ansvara för att ta fram de ritningar och bygghandlingar som behövs och därmed också ta risken för felaktigheter, för dyra tekniska lösningar eller andra brister i dessa handlingar. Entreprenörerna har ofta den kompetens som behövs för att se om något som ritats är genomförbart eller inte, till skillnad från kommunen. Detta ansvar bör därmed inte ligga på kommunen för aktuell upphandling. I dagsläget har kommunen påbörjat upphandlingar av projekteringskonsulter för vissa arbeten som kommer att behöva utföras i Orminge. Orsaken är att projekteringsarbetet kommer behöva påbörjas i vissa delar för att kommunens tidplan inte ska förskjutas. Den vinnande entreprenören föreslås ta ett granskningsansvar vad gäller denna detaljprojektering och i den mån det är möjligt överta risken för ritningarna och de övriga bygghandlingarna.

#### *Entreprenadrättslig upphandlingsform*

Vinnande entreprenör föreslås ha rollen som generalentreprenör. Därmed blir denne ansvarig för att handla upp de underleverantörer som krävs för att genomföra arbetena och sköta samtliga avtals- och samordningsfrågor med dessa. Kommunen kan därmed fokusera på att kravställa hur underleverantörer ska anlitas och hur avtals- och samordningsfrågor ska hanteras.



### *Ersättningsform*

Vinnande entreprenören bör erhålla ersättning för sitt arbete löpande enligt självkostnadsprincipen i ABT 06. Detta innebär att entreprenören ska redovisa sina nettokostnader i entreprenaden genom exempelvis fakturaverifikat i enlighet med ABT 06 och nedlagda timmar ska styrkas. Krav ska ställas att underlaget ska godkännas av kommunen innan fakturering ska få ske. Självkostnadsprincipen innebär också att entreprenören har rätt till ett entreprenörsarvode, som bland annat ska täcka vinst och vissa andra centrala kostnader. De rabatter som entreprenören kan tillgodogöra sig i entreprenaden ska gottskrivas projekten, och kommer därigenom kommunen till del. Tillämpningen av självkostnadsprincipen medför enligt ABT 06 ett åtagande för entreprenören att fullgöra sitt uppdrag så att kommunen erhåller bästa tekniska och ekonomiska resultat. Entreprenörsarvodet föreslås ska begränsas till sex procent för arbetena i fas 1 och uppgå till tio procent för arbetena i fas 2, som utgångspunkt.

För att skapa drivkraft hos entreprenören att arbeta i kommunens intresse bör incitamentsregleringar användas. Incitamentsregleringar föreslås ska knytas till arbetena i fas 2. Beroende på hur väl entreprenören håller den budget som tas fram tillsammans med kommunen i fas 1, föreslås entreprenörsarvodet i fas 2 justeras. Om slutkostnaden blir tre procent (eller mer) lägre än budget föreslås entreprenören kunna få ytterligare en procent i entreprenörsarvode, vilket innebär totalt elva procent i entreprenörsarvode räknat på faktisk slutkostnad. Om slutkostnaden i stället blir tre till tio procent dyrare än budget föreslås entreprenörsarvodet minskas med en procent till nio procent, räknat på faktisk slutkostnad. Om Slutkostnaden blir mer än tio procent dyrare än budgeterat, föreslås entreprenörsarvodet bli nio procent räknat på budgeterat belopp med tillägg för den faktiska avvikelsen upp till tio procent. Den överskjutande delen av nettokostnaderna ska entreprenören enbart ha rätt att få täckt, något entreprenörsarvode ska inte utgå på denna del.

Utöver incitament kopplad till budgetfrågan, är avsikten att det i fas 1 i varje delprojekt tas fram en till tre viktiga parametrar som är viktiga att beakta i samband med entreprenadarbetena i delprojektet. Det kan röra sig om trafikplanerings-, samordnings- eller arbetsmiljöfrågor. Om entreprenören lyckas beakta utpekade intressen på ett för kommunen tillfredsställande sätt, föreslås entreprenören ha möjlighet att få totalt ytterligare en procent i entreprenörsarvode. Påslaget ska enbart vara en möjlighet för entreprenören, inte en rättighet. Det ska alltså vara upp till kommunen att ensidigt avgöra om påslaget ska utgå. Kommunen ska därvid göra sin bedömning av hur väl entreprenören lyckats beakta det angivna intresset och gradera entreprenörens prestation på en skala mellan 0-100 procent. Om entreprenören bara lyckats beakta intresset till hälften, alltså 50 procent, och parametern kunnat ge 0,5 procent i ytterligare entreprenörsarvode, kan kommunen alltså välja att utge ytterligare 0,25 procent i entreprenörsarvode räknat på faktisk slutkostnad, dock endast till den del den faktiska slutkostnaden inte överstiger budget med mer än tio procent. Sammanfattningsvis kan entreprenörsarvodet uppgå till mellan nio och tolv procent, beroende på hur effektiv entreprenören är och hur väl denne hanterar ekonomin,



tiden och andra prioriterade intressen. Härigenom motverkas drivkrafter som exempelvis kan medföra att kvalitativa aspekter åsidosätts eller fördyrningar förekommer. Nivån på entreprenörarsvoden har vägts av och satts utifrån de marknadsträffar som exploaterings- och inköpsenheten har hållit.

Dessutom föreslås att vite ska utgå om den tidplan som tas fram i fas 1 inte kan hållas. Vitet ska uppgå till 0,3 procent av faktisk slutkostnad per påbörjad kalendervecka som förseningen pågått. Vite ska dock inte uppgå till mer än fem procent av den faktiska slutkostnaden.

#### *Samverkansform*

I tidigare entreprenader har kommunen haft en låg grad av delaktighet i entreprenadernas framdrift. Detta har inneburit att kommunen haft sämre förutsättningar att följa upp entreprenörens arbete, då kommunen inte haft rätt verktyg eller resurstillsättning. Kommunen och vinande entreprenör kommer behöva arbeta tillsammans i delprojekten. Därmed föreslås hög samverkansgrad från kommunens sida i aktuella entreprenadarbetens framdrift. En hög samverkansgrad gynnar det samarbete mellan kommunen och entreprenören som kommer behövas i entreprenaderna.

Grunden för samarbetet ska vara gemensamt uppsatta mål. Öppenhet och transparens ska råda, vilket bland annat innebär att kommunen ska ha full insyn i alla delar av entreprenaderna och att entreprenören ska ha full insyn i kommunens arbete. Ekonomin ska hanteras med öppna böcker, vilket innebär att kommunen och entreprenören kommer ha insyn i varandras räkenskaper. Det skapar trygghet för båda parter i samarbetet.

En styrgrupp bestående av representanter från kommun och entreprenören föreslås ska bildas. Syftet är att denna styrgrupp ska hantera frågeställningar som inte kan lösas i projektorganisationen. Meningen är att frågeställningar och meningsskiljaktigheter i första hand ska lösas inom projektorganisationen som består av bland andra ombud, projektledare och andra nyckelpersoner genom en konflikttrappa. I styrgruppen ska majoriteten av representanterna komma från kommunen.

För att samarbetet ska fungera behöver kommunen och entreprenören sitta i ett gemensamt projektkontor där arbetsuppgifter ska genomföras utifrån kompetens och lämplighet framför bolagstillhörighet. Som en del av att jobba som en organisation ska teambuilding-övningar och workshops genomföras med jämna mellanrum. Dessa övningar ska ledas av en samverkansledare som ska tillsättas i samråd mellan kommunen och entreprenören.

#### *Utvärderingsmodellen*

För att skapa förutsättningar för en långsiktig relation och mot bakgrund av de många komplikationer och osäkerheter som bedöms finnas i den aktuella byggentreprenaden, föreslås utvärderingen enbart ske på de mjuka eller kvalitativa parametrar som bedöms avgörande för resultatet av byggentreprenaden.



Entreprenörer som vill lämna anbud i upphandlingen föreslås därför vara tvungna, för att få lämna anbud, att godkänna den ersättningsmodell som beskrivits ovan. Ersättningsmodellen i sin helhet kommer alltså att utgöra ett obligatoriskt krav i prekvalificeringen.

Utvärderingen föreslås ska fokuseras på entreprenörernas kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. I kompetensdelen ska entreprenörerna beskriva sin organisation i byggentreprenaden. Avsikten är att de frågeställningarna som ska besvaras eller de beskrivningar som ska lämnas ska ta avstamp i aktuella delprojekt. Meningen är att ge entreprenörerna möjlighet att ge sin syn på varför de anser sig ha rätt organisation för byggentreprenaden.

Med genomförandeförmåga avses bland annat förmågan att hålla tidplan, kalkylera och hålla budget samt förmågan att planera för trafikomläggningar och hålla en god arbetsmiljö. Entreprenörerna ska beskriva hur den arbetar i sina genomföranden, både avseende projektering och produktion.

Den tredje delen besvaras frågor runt entreprenörernas samarbetsförmåga. Syftet är att få reda på entreprenörernas synsätt kring att arbeta tillsammans med en beställare mot ett gemensamt mål i en gemensam organisation. Entreprenörerna ska beskriva hur den utifrån företagets mål och värderingar vill samarbeta i kommande byggentreprenad. Avsikten är att de frågor som ska besvaras bland annat ska röra anbudsgivarens anpassningsförmåga till ändrade beslut och dess förmåga att göra nödvändiga justeringar utifrån dessa beslut.

### Risker och farhågor

Den inköpsstrategi som föreslås bedöms medföra att vissa risker minimeras för kommunen i förhållande till tidigare entreprenader i stadsbyggnadsprojekt. Framförallt vad gäller risken för fel i bygghandlingar. Däremot är genomförandefrågorna av större omfattning och mer komplicerad karaktär i aktuell byggentreprenad. Dessutom finns många osäkerheter ur ett genomförandeperspektiv. Dessa förhållanden innebär i sig risker i form av försenad och fördyrad produktion med mera. Dessutom innebär ersättningsformen löpande räkning ökade krav på uppföljning av projektekonomin och projektens framdrift. Med hjälp av incitamentsregleringar, sanktioner och möjligheten att avbryta samarbetet med entreprenören bör dock riskerna med löpande räkning kunna reduceras. En annan ersättningsform bedöms medföra högre risker för en fördyrad entreprenad, bland annat på grund av de många osäkerhetsfaktorerna i delprojekten.

En viktig faktor för genomförandet av denna och kommande upphandlingar är att erforderliga resurser finns för att driva projekten framåt. En risk är att kommunen inte lyckas avsätta tillräckliga resurser, innebärande att kommunen får svårt att följa upp projektet vilket kan medföra att entreprenören får ett större handlingsutrymme. Kommunens möjlighet till kontroll och insyn skulle därmed kunna undermineras. Det är därför viktigt att bygga upp en organisation som enbart arbetar med genomförandet av



denna upphandling och entreprenad, och som också ansvarar för uppföljningen av arbetena. Att genomföra upphandlingen och entreprenaden på annat sätt bedöms ge fler och ökade risker i genomförandeskedet och i ansvarsfrågan för kommunen, samtidigt som någon egentlig vinst med det inte bedöms kunna uppnås.

De omfattande samordningsfrågorna medför även att genomförandet av entreprenadarbete riskerar att försenas eller inte falla väl ut. För att minimera denna risk, är det viktigt att samordningsansvaret ligger hos den som har erfarenhet av samordningsarbete, att kommunen har hög delaktighet i arbetenas framdrift, att kommunikations- och informationskanaler förenklas och att gediget planeringsarbete görs.

Om upphandlingen inte genomförs ökar risken för att kommunen försenas i arbetet med att uppnå kommunens bostadsmål. Genomförandet av upphandlingen är nödvändigt för att den planerade utvecklingen i Orminge ska kunna bli verklighet.

## Tidsplan

<b>Process</b>	<b>Delprocess</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Datum</b>
Upphandling	Upphandlingsdokument	Färdigställda	15/3-18
	Annons e-avrop	30 dagars annonsering	1/4-18
	Öppning av ansökningar		2/5-18
	Utvärdering	14 dagar	3/5-17/5-18
	Inbjudan att delta i upphandling	30 dagars anbudsfrist	17/5-18
	Anbudsöppning		18/6-18
	Anbudpresentationer samt förhandling		15/8-5/9-18
	Slutlig utvärdering	7 dagar	6/9-13/9-18
	Tilldelning	Kommunstyrelsen beslutar	24/9-18

## Särskilda hänsynstaganden

Vid kravställningen kommer miljö- och sociala hänsyn att beaktas i den mån det anses relevant och förenligt med lagen om offentlig upphandling. För aktuell upphandling föreslås att krav ställs på vinnande entreprenör att erbjuda praktikplatser under byggtiden. Det föreslås också att krav ställs på vinnande entreprenör att ha ett dokumenterat kvalitet- och miljösystem för sitt arbete. Nämnda krav bedöms vara förenliga med lagen om offentlig upphandling.

Vidare har nya regler som omfattar arbetsrättsliga krav i offentlig upphandling trätt i kraft den 1 juni 2017. De nya reglerna innebär att kommunen i denna upphandling är skyldig att ställa arbetsrättsliga villkor om lön, semester och arbetstid, om det är behövligt. För aktuell upphandling bedöms detta inte behövas. Med hänsyn till upphandlingens utformning och



det kommande kontraktsupplägget saknas incitament för vinnande entreprenör att erbjuda sina arbetstagare oskäliga anställningsvillkor.

Det finns flera olika ramavtal som kommunen kan nyttja som komplement om behov uppstår, till exempel ramavtal om asfalts- och vägmarkering.

Upphandlingen föreslås inte delas upp i flera delar med anledning av de tekniska och tidsmässiga samband som råder mellan delprojekten, vilket ger samordningsvinster och skalfördelar. I förlängningen bör detta medföra en kostnadseffektivare byggentreprenad.

De entreprenörer som lämnar anbud behöver ha en stark och bred organisation för att hantera de många samordnings- och genomförande frågorna som kommer bli aktuella i byggentreprenaden. Stora och medelstora entreprenörer som anser sig ha kapacitet och förmåga att ta sig an uppdraget kan lämna anbud, antingen ensamt eller gemensamt med andra aktörer.

## **Ekonomiska konsekvenser**

En tidig uppskattning av investeringsbudget för samtliga delprojekt som omfattas av byggentreprenaden uppgår till cirka 450 miljoner kronor. Årsfördelning av investeringarna bedöms uppgå till ungefär 20 och 90 miljoner kronor 2018 respektive 2019, ungefär 115 miljoner kronor 2020 och 2021 samt ungefär 55 miljoner kronor 2022 och 2023. När arbetena är färdigställda bedöms kommunens driftkostnader öka i och med att de allmänna anläggningarna blir fler i området.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut medför inga konsekvenser för barn. Under den kommande byggtiden kommer emellertid miljön försämras, framförallt ur framkomlighetsperspektiv. Även ökade bullernivåer väntas förekomma. Kommunen är väl medveten om de olägenheter som kommer att uppstå och kommer att vidta åtgärder då byggentreprenaderna påbörjas för att minska riskerna och den negativa påverkan för barn och att de förblir opåverkade i så stor utsträckning som möjligt. På lång sikt väntas entreprenadarbetalena ge förutsättningar att öka framkomligheten och trafiksäkerheten i området. Antalet bostäder för barnfamiljer kommer även att öka. Dessutom innebär ombyggnationen av Myrsjöskolan samt de planerade idrottshallarna ett lyft för de barn som växer upp eller har sina aktiviteter i Orminge. Sammantaget bedöms den väntade utvecklingen i Orminge vara mycket positiv för barn.

## **Bilagor**

### 1. Projektbeskrivningar

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten Nacka

Sebastian Nordgren  
Inköpsschef  
Inköpsenheten



Jan Eriksson  
Projektchef Orminge  
Exploateringsenheten Nacka

Soheil Farhoudi  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten

Björn-Emil Jonsson  
Projektledare  
Enheten för bygg och anläggning

Maria Mogensen  
Enhetschef Vatten  
Nacka vatten och avfall AB

**KFKS 2016/803**  
Samordningsprojekt  
Orminge 9438

# Bilaga 1.

## Underlag för

## Samverkansentreprenad Orminge

## – Omfattning & projektområde



## Innehåll

Projektområde och detaljplaner.....	3
Underlag och pågående arbete.....	5
Kritiska hållpunkter och beroenden.....	6
Preliminär översiktlig etappindelning.....	7
Centrum Etapp 1 – VA Nybacka (Pågående 2018, ingår ej i samverkansentreprenad) .....	8
Centrum Etapp 2 – Mensättravägen och förberedande ledningsomläggningar.....	9
Centrum Etapp 3 – Bussgatan.....	13
Centrum Etapp 4 – Kanholmsvägen (norra delen) och Våtmark.....	15
Centrum Etapp 5 – Finplanering (samliga vägar) och Åtgärder för ej startade detaljplaner i centrum.....	17
Centrum Etapp 8 – Röda torget samt grönt gång- och cykelstråk .....	18
Etapp Orminge Trafikplats.....	19
Etapp Myrsjö sportcenter .....	20
Etapp Gång- och Cykelväg norra Mensättravägen .....	21
Etapp Ormingeringen & Skarpövägen.....	22

## Projektområde och detaljplaner

Samverkansentreprenaden avser projektering och utförande allmänplatsmark och anläggningar inom det geografiskt avgränsade området i Orminge enligt Bild 1.

Målsättningen med detta dokument är att samla den lägesbild som finns över både beslutade åtgärder men även planerade åtgärder även om de i vissa fall endast befinner sig i konceptfas. Planerad utbyggnadstakt, etappindelning och omfattning kan därför komma att påverkas av kommande detaljplaner samt beslut om finansiering.



Bild 1. Översiktligbild över berört område för samverkansentreprenad.



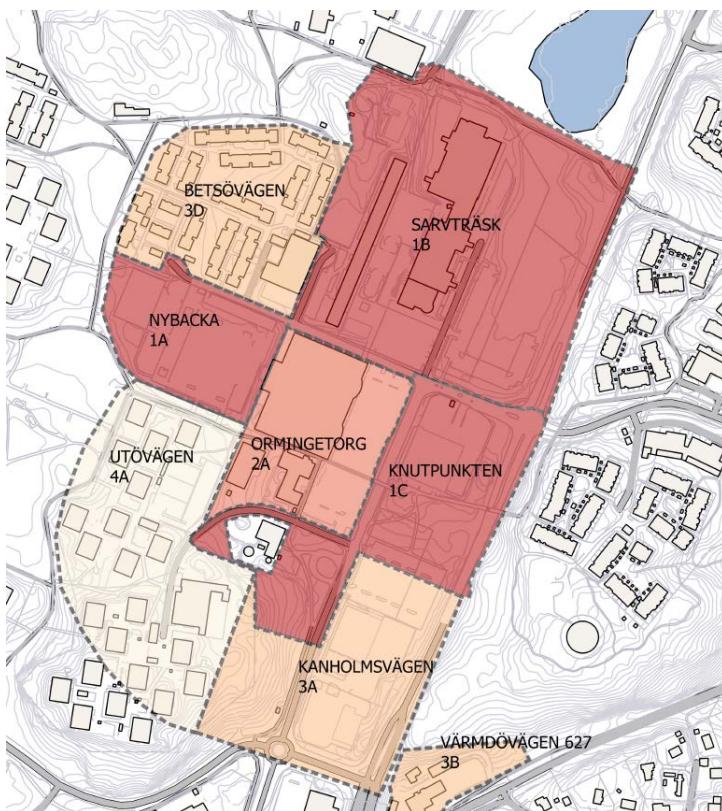
I Tabell 1 och Tabell 2 nedan redogörs för pågående och planerade nya detaljplaner inom det berörda området för samverkansentreprenaden. I tabellerna framgår planerad start för utbyggnad av fastigheterna på kvartersmark, notera att anläggningsarbeten inom allmänplatsmark i de flesta fallen behöver påbörjas innan husbyggnationer kan påbörjas.

**Tabell 1.** Pågående och planerade nya detaljplaner inom Orminge Centrum (Se även Bild 2)

<b>Detaljplan</b>	<b>Status för Detaljplanarbete</b>	<b>Planerad utbyggnad fastigheter</b>	<b>Notering/Etapp</b>
Nybacka	Pågående	2018-	Etapp 1+5
Knutpunkten	Pågående	2019-	Etapp 2+3+5
Sarvträsk & Ormingehus	Pågående	2020-	Etapp 4+5
Betsövägen	Ej startad.	Efter 2021	Etapp 5
Orminge Torg	Uppstartad, tidigt skede	2020-	Etapp 3
Kanholmsvägen 3A (södra delen)	Ej startad	Efter 2021	Etapp 2+5
Värmdövägen	Ej startad	Efter 2022	Närmast Mensättravägen, Etapp 5

**Tabell 2.** Pågående och planerade nya detaljplaner inom Orminge utanför Centrum

<b>Detaljplan</b>	<b>Status för Detaljplanarbete</b>	<b>Planerad utbyggnad fastigheter</b>	<b>Notering/Etapp</b>
Orminge Trafikplats	Uppstartad, omfattar verksamhetsområde	Efter 2020	Etapp Orminge Trafikplats
Södra Ormingeringen	Ej startad, omfattar exploatering för nya bostäder	Efter 2020	Etapp Ormingeringen & Skarpövägen
Norra Ormingeringen	Ej startad, omfattar exploatering för nya bostäder	Efter 2020	Etapp Ormingeringen & Skarpövägen
Skarpövägen	Ej startad, omfattar exploatering för nya bostäder.	Efter 2020	Etapp Ormingeringen & Skarpövägen
Myrsjö sportcenter		2019–2022	Etapp Myrsjö sportcenter



**Bild 2.** Översikt över detaljplaner inom Orminge Centrum.

## Underlag och pågående arbete

Följande underlag och utredningar finns framtaget:

- Teknisk Förstudie (2017, Ramböll)
- Kontroll av körspår Teknisk Förstudie (2017, Sweco)
- Trafikutredning (2017, Ramböll)
- Planprogram för Orminge C. (2015)
- Busstrafik – SL prognosar
- Förstudie Myrsjö sportcentrum

Följande utredningar, projekteringar och entreprenadarbeten pågår under 2018:

- Detaljprojektering Etapp 2 (Under framtagande 2018)
- Förstudie Sarvträsk våtmark (Ekologigruppen & WRS, klar våren 2018)
- Förstudie Gång- & cykelbana Mensättravägen (Sweco, klar våren 2018)
- Gestaltningsprogram (Under framtagande 2018)
- VA-omläggning Nybacka/Edövägen, Etapp 1 (Under framtagande 2018)
- Vattenfalls högspänningsledningar, projektering och utbyggnad (2018)



## Kritiska hållpunkter och beroenden

Följande kritiska hållpunkter och beroenden har identifierats:

- **Vattenfalls kraftledning (130kV)**, nedläggning av högspänningsledningar kommer ske inom projektområdet med planerad start under hösten 2018 varför samordning krävs mellan entreprenaderna.
- **Spillvattenkapacitet och ny pumpanläggning**, spillvattenkapaciteten i befintligt nät räcker inte till varför ny tryckspillvattenledning och pump måste tas i bruk innan inflyttning till bostäder inom detaljplan Nybacka kan ske.
- **Fortum fjärrvärmelädningar**, fjärrvärmelädningar läggs enbart vid utetemperatur på +5 grader och maximalt driftavbrott på nätet vid t.ex. inkoppling är 24 timmar per år.
- **Tillfälliga infartsparkeringar**, inom Orminge råder brist på infartsparkeringar varför logistiken måste beaktas för att inte i onödan anspråk ta ytor som kan användas som infartsparkeringar till dess att nytt parkeringshus har uppförts i Orminge Centrum.
- **Kollektivtrafikens framkomlighet**, mitt i Orminge Centrum finns bussgatan som är ett nav för kollektivtrafik i Boo och där ett stort antal bussar passerar varje timme vilket måste beaktas i utbyggnadslogistiken med t.ex. trafikavstängningar, provisorier och trafikomläggning.
- **Tillgänglighet för handel och boende**, boende och besökare ska ha tillgänglighet till handel i centrum men också angöring till befintliga bostäder även fast arbete kommer pågå på vägarna.
- **Miljödom för Sarvträsk**, Sarvträsk omfattas av strandskydd samt troligen kommer kräva miljödom vid anläggandet av våtmark samt reningsdam för dagvatten.
- **Groddjur längs Mensättravägen**, Sarvträsk är hem för bland annat grodor som vår och höst passerar över Mensättravägen vilket bör beaktas i entreprenadernas för att inte störa grod populationen.
- **Nya Skurubron**, arbetet med nya Skurubron ligger utanför projektområdet och ska inte påverka passerande trafik men störningar på vägnätet på grund av Trafikverkets entreprenad kan inte uteslutas.



## Preliminär översiktlig etappindelning

Nedan punktas de etapper som har identifierats med fördjupande text och bild i kommande avsnitt. Etapperna är översiktliga där ytterligare planering, projektering och nedbrytning i deletapper kommer vara nödvändigt. Etapperna är beroende av pågående detaljplanearbete men är planerade utifrån ett genomförande och vad som är nödvändigt utifrån ett helhetsperspektiv snarare än detaljplanegränser. Detta synsätt har sett som nödvändigt för att minska störningar, möjliggöra kommande exploateringar samt med hänsyn till projektekonomin.

- Centrum Etapp 1 – VA Nybacka (Pågående 2018, ingår ej i samverkansentreprenad)
- Centrum Etapp 2 – Mensättravägen och förberedande ledningsomläggningar
- Centrum Etapp 3 – Bussgatan
- Centrum Etapp 4 – Kanholmsvägen (norra delen) och våtmark
- Centrum Etapp 5 – Finplanering (samtliga vägar) och åtgärder för ej startade detaljplaner i centrum
- Centrum Etapp Röda Torget samt grönt gång- och cykelstråk
- Etapp Myrsjö Sportcenter
- Etapp Orminge Trafikplats
- Etapp Gång- och Cykelväg norra Mensättravägen
- Etapp Ormingeringen & Skarpövägen

I arbetet med översiktliga etappindelningen har bland annat följande aspekter vägts in; kollektivtrafik, tillgänglighet för handel och boende, ledningskapacitet, ledningsnät och möjliga anslutningspunkter, Vattenfalls kraftledningar, planerad bebyggelse av nya bostäder, detaljplaners planerade antagande, projektekonomi, möjliga trafikavstängningar, möjlighet till etableringsytor.



## Centrum Etapp I – VA Nybacka (Pågående 2018, ingår ej i samverkansentreprenad)

Omläggning av ledningar för vatten, spill och dagvatten kommer ske i en fristående utförande entreprenad under 2018 och ingår således inte i denna upphandling.

Detaljplanering av överbyggnad och justering av gatusektion ingår i uppdraget men planeras genomföras tidigast efter 2020, se Etapp 5.

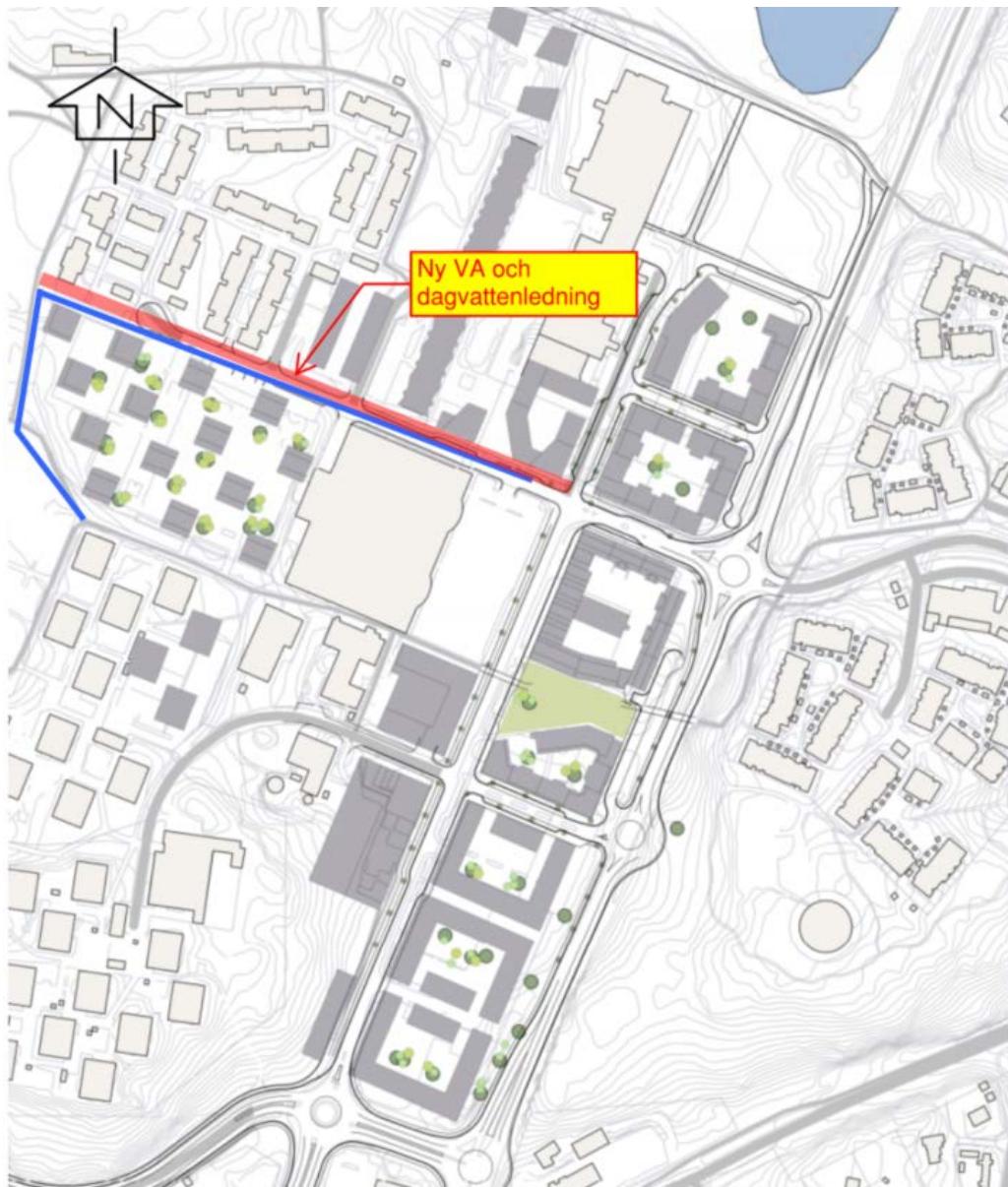


Bild 3. Sträckning av VA omläggning i Etapp 1 som är under utförande 2018.

## Centrum Etapp 2 – Mensättravägen och förberedande ledningsomläggningar

Utbyggnaden av etapp 2 är planerad att genomföras under Q1-Q3 2019.

Detaljprojektering för nedanstående åtgärder är under framtagande.

Samverkansentreprenören förväntas delta i slutgranskning och kvarstående projekteringsmöten med möjlighet till egen bearbetning av handlingar för att kunna påbörja utbyggnaden redan under 2019.

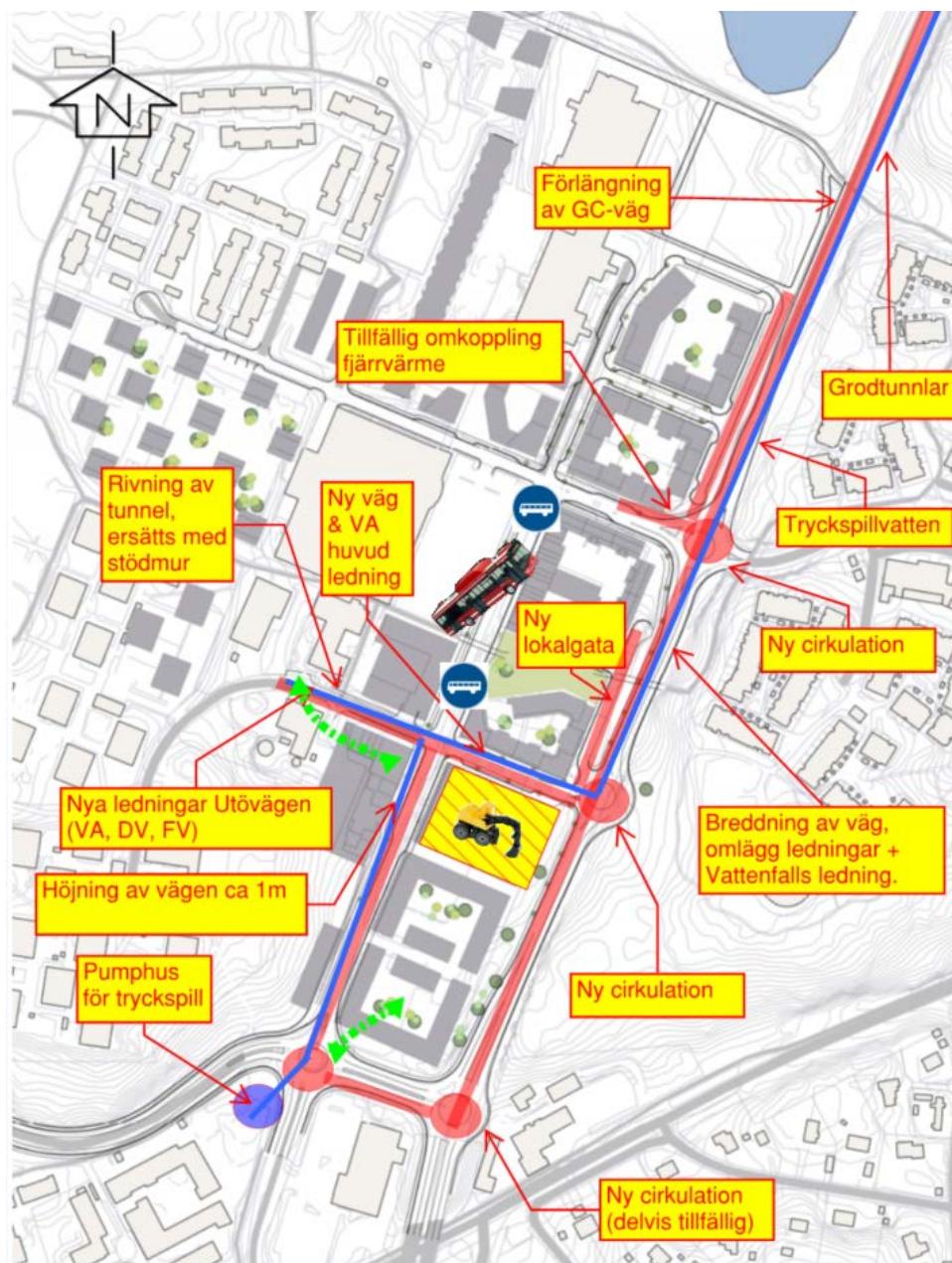


Bild 4. Planerad utbyggnad i Etapp 2.

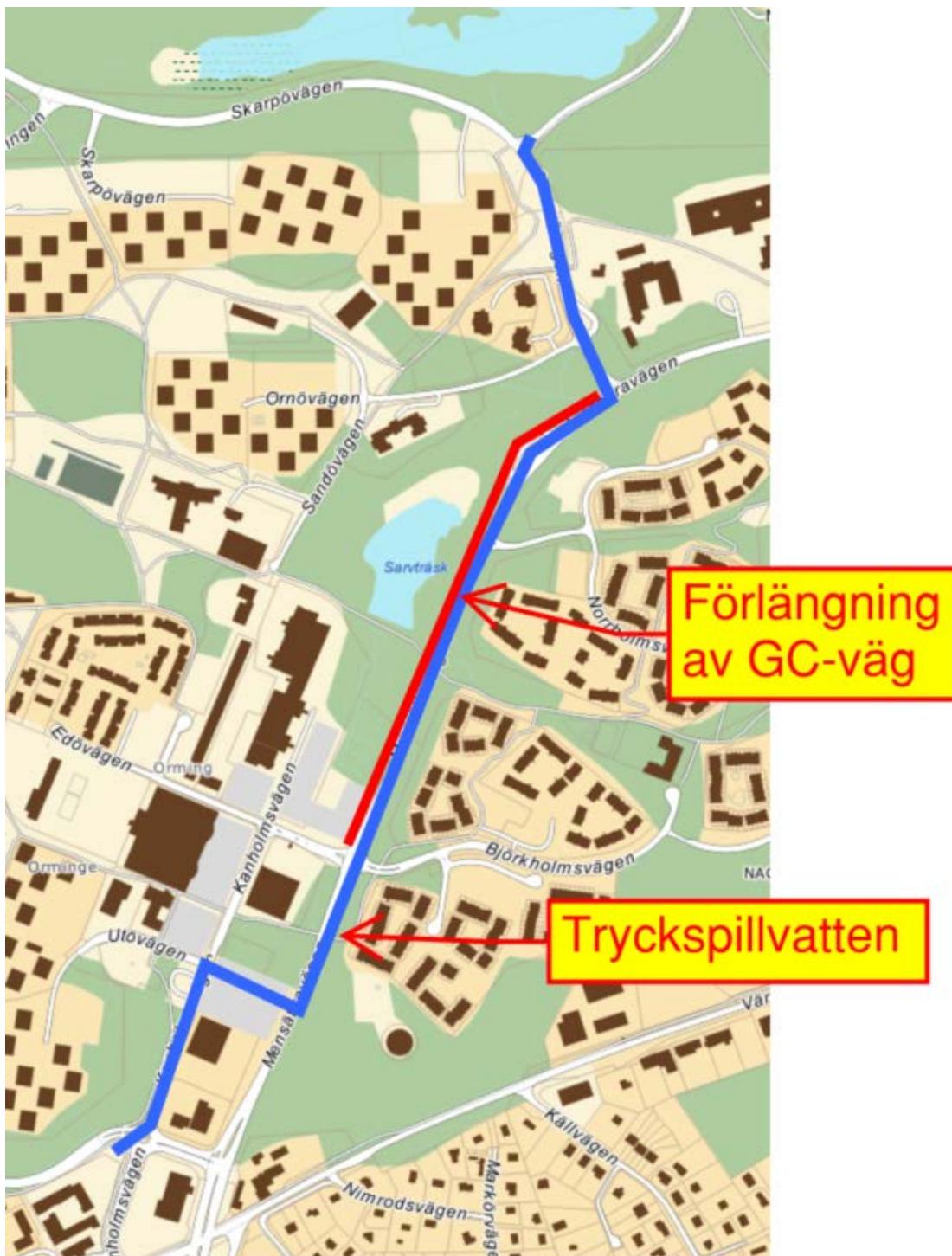


Bild 5. (Komplement till Bild 4) Översikt över planerad utbyggnad tryckspillvattenledning samt förlängning av GC-väg längs Mensättravägen.



### **Etapp 2 önskat slutresultat omfattar följande:**

Fokus för Kanholmsvägen, Edövägen, Utövägen och ny lokalgata är att göra nödvändiga ledningsomläggningar och vissa förberedande arbeten. Målsättningen är att Mensättravägen, ny GC samt ny lokalgata ska kunna detaljprojekteras till en högre detaljeringsgrad närmare slutresultatet även gällande träd och belysning etc.

#### *Kanholmsvägen och Utövägen*

- På Kanholmsvägen och Utövägen samt utanför Fortums panncentral görs ledningsomläggningar av bland annat fjärrvärme, VA, dagvatten och el. (Fortum projekterar sina egna ledningar medans ledningsbädd och återfyll ingår i detta uppdrag och utbyggnaden sker inom entreprenaden för etapp 2. Det som begränsar arbetena är att omläggning av fjärrvärmeläggningar inte görs vid utetemperatur under +5 grader.)
- Omläggning av Fortums ledningar även inkluderar rivning av en ledning som är ur drift utanför panncentralen.
- Lösning för dagvattenhantering i växtbädd med skelettjord enligt Nackas dagvattenriktlinjer.
- Vid Utövägen ska en gångtunnel rivas och ersättas med permanent stödmur.
- I Utövägen ska ledningar läggas om i den nya vägkroppen efter att befintlig tunnel är riven.
- Vägkroppen för Utövägen ska vara självbärande med hänsyn till ledningar och tillfälliga slanter, konstbyggnad.
- Vägprofilen för Utövägen ska i samband med rivningen av gångtunnellen justeras med ca 50 cm. Eftersom vägen utgör angöringsväg till bostäder och verksamheter måste vägen vara framkomlig under hela rivningen och en tillfällig väg måste troligen anläggas söder om Utövägen och gångtunneln.
- Eftersom Utövägen utgör angöringsväg till bostäder och verksamheter måste vägen vara framkomlig under hela rivningen och en tillfällig väg måste troligen anläggas söder om Utövägen och gångtunneln som rivas.
- Längs med Utövägens nya förlängning mot Mensättravägen måste VA ledningar läggas för att ersätta befintliga som ligger i parkmark.
- Utövägen kompletteras med gångbana.
- I samband med nedläggning av ledningar kommer Kanholmsvägen behöva höjas med upp ca 1m för att tillskapa ytlig avrinning för dagvatten.
- I Kanholmsvägen kommer dubbla dagvattenledningar behöva läggas för att i huvudsak föra dagvatten söderut som idag men med en bräddningsledning som leds norr ut mot Sarvträsk.
- Kanholmsvägen kommer behöva vara öppen för trafik, kollektivtrafik och gång och cykel under genomförandet.

#### *Mensättravägen och ny lokalgata*

- Mensättravägen ska breddas med ett extra körfält norrgående och dagens två befintliga plankorsningar med Edövägen samt Ormingeringen ersätts med cirkulationsplatser.



- Utövägens förlängning byggs ut med anslutning mot Mensättravägen med en ny cirkulationsplats.
- Belysning längs med Mensättravägen ska ersättas med ny anpassad mot breddningen.
- Träd med skelettjord kommer behöva sättas längs med Mensättravägen.
- Nya cirkulationsplatser förses med både el och vatten för drift och underhåll.
- I höjd med Sarvträsk behöver grodtunnlar anläggas, en förstudie är under framtagande och blir ett ingångsvärde för placering och åtgärder.
- Ny gång- och cykelväg anläggs längs Mensättravägen mellan Edövägen och Skarpövägen enligt förstudie.
- Parallelt med Mensättravägen, norr om Edövägen ska en ny lokalgata anläggas. Lokalgatan ska vara av gångfartskaraktär.
- Utrymmet mellan ny bebyggelse och Mensättravägen, mellan Utövägen och Edövägen, som ligger på allmänplatsmark ingår i uppdraget. Inom utrymmet ska utöver ny lokalgata planeras bland annat för ledningsstråk, ny elnätstation, träd och gestaltning samt en ÅVS (återvinningsstation)
- Brofundament ska förberedas och eventuellt förstärkas för ny lokalgata innanför Mensättravägen.
- En mindre stödmur för vändplan på lokalgatan söder om korsningen Edövägen/Mensättravägen kommer troligen behövas.
- Längs med hela Mensättravägen norr om Edövägen upp till P-fickan ska det anläggas bullerskärm samt en gabionmur. Dagvattenavrinningen måste beaktas.
- **OBS!** Längs med hela Mensättravägen kommer Vattenfall med start 2018/2019 att markförlägga högspänningskablar. Samordning med detta arbete måste ske mot planerad utbyggnad av Mensättravägen.

#### *Edövägen*

- Fjärrvärmeläningar behöver läggas om i Edövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Fortum projekterar sina egna ledningar. (Det som begränsar arbetena är att omläggning av fjärrvärmeläningar inte görs vid temperatur under +5 grader. Troligen behöver en tillfällig väg byggas norr om Edövägen för att kunna leda om trafik i syfte att kunna schakta i Edövägen.)
- Längs Edövägen, mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, anläggs nya VA och dagvattenledningar, brunnar och med serviser mot kommande exploateringar.

#### *Tryckspillvattenledning*

- Anslutningspunkt för spillvatten för projekterat ledningsnät i Teknisk förstudie har visat sig ha kapacitetsproblem.
- En tryckspillvattenledning kommer anläggas.
- Ungefärlig sträcka för ledningen är ca 1500 m fram till anslutningspunkt.
- Spillvattenledningen kommer behöva byggas ut i samband med etapp 2 under 2019.
- Ett pumphus kommer att anläggas i södra delen av Kanholmsvägen.
- Ledningen kommer beröra vägarna Ormingeringen, Kanholmsvägen, Utövägens förlängning, Mensättravägens östra sida, Skarpövägen.

## Centrum Etapp 3 – Bussgatan

Fokus för etapp 3 är att färdigställa bussgatan inklusive finplanering i den mån det är möjligt. Målsättningen är att stängning av bussgatan ska ske under en begränsad tid med liten påverkan på kollektivtrafik.

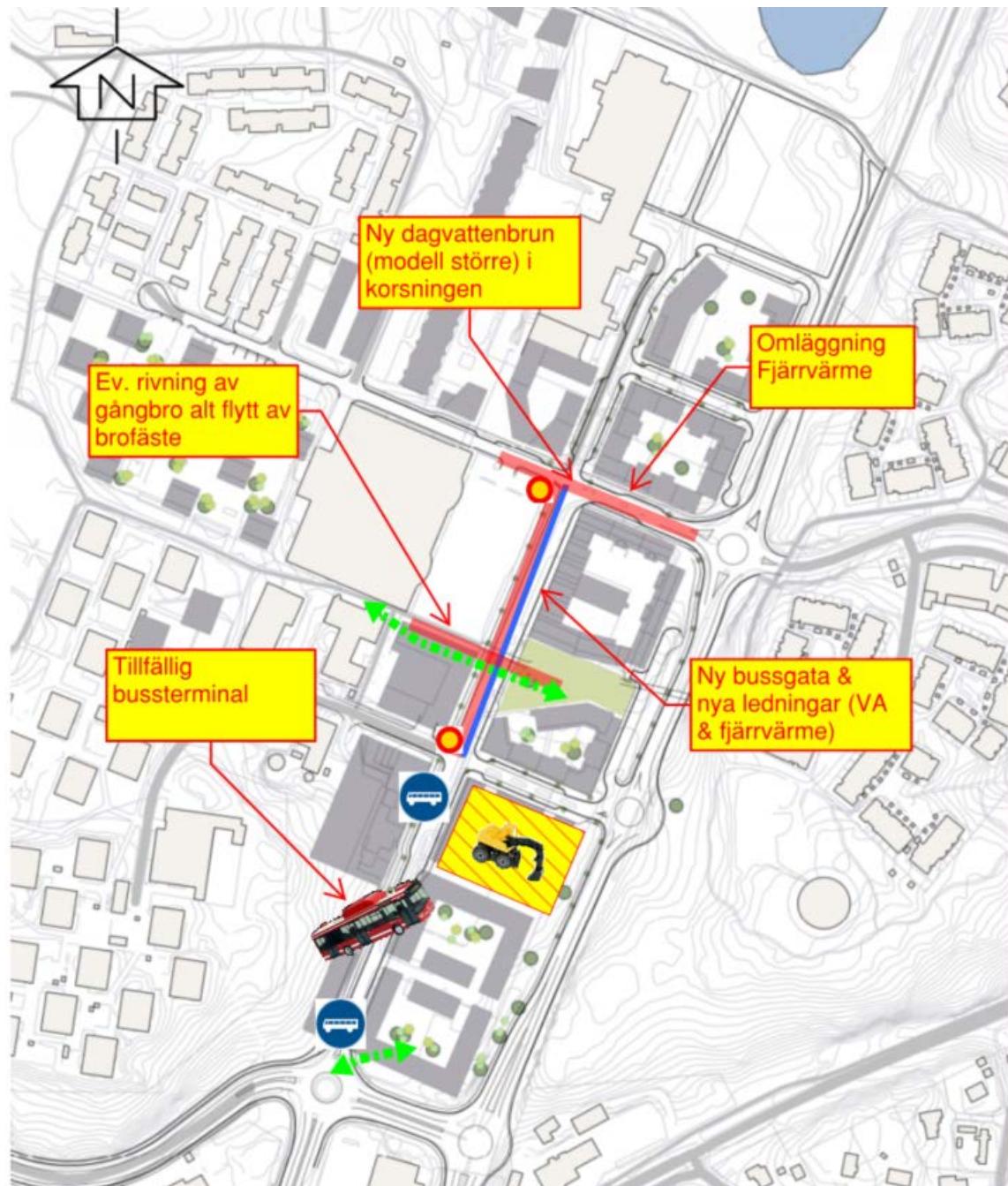


Bild 6. Planerad utbyggnad i Etapp 3.



### Bussgatan

- Vid etapp 3 stängs befintlig bussgata för all trafik.
- En ny tillfällig bussgata etableras längs Kanholmsvägens södra del och Utövägens förlängning blir tillfartsgata för centrum och bussar.
- I bussgatan förläggs nya ledningar för dagvatten, spillvatten, vatten, fjärrvärme och tele/opto. (Det som begränsar arbetena är att omläggning av fjärrvärmeledningar inte görs vid utetemperatur under +5 grader.)
- I korsningen Kanholmsvägen/Edövägen grävs en större brunn varifrån en D1200 ledning ska kunna bredda norrut mot Sarvträsk.
- Gatusektion för bussgatan justeras och får en ny gestaltning med bland annat träd och cykelbana.

### Snedkabelbron över Kanholmsvägen

- Samordnat med avstängningar av bussgatan stängs tillfälligt gång- och cykelbron över Kanholmsvägen.
- Eventuellt anläggs en tillfällig gång och cykelpassage med byggställningar som ersättning för bron och säkra tillgängligheten till östra Orminge.
- Avstängning av bro och bussgatan möjliggör flytt av östra brofästena och förlänga brokablar, något som dock kräver att bron stämpas över befintlig parkering utanför centrum.
- Ett alternativ som utreds i dialog med centrumägaren inom detaljplanearbetet är att eventuellt riva befintlig bro och ersätta med den med ny som ansluter till en ny fastighet.

## Centrum Etapp 4 – Kanholmsvägen (norra delen) och Våtmark

Fokus för Etapp 4 är Kanholmsvägen norr om Edövägen. Målsättningen är att anlägga en våtmark som möjliggör nya bostäder likväl säkrar groddjurshabitatet i våtmarken.

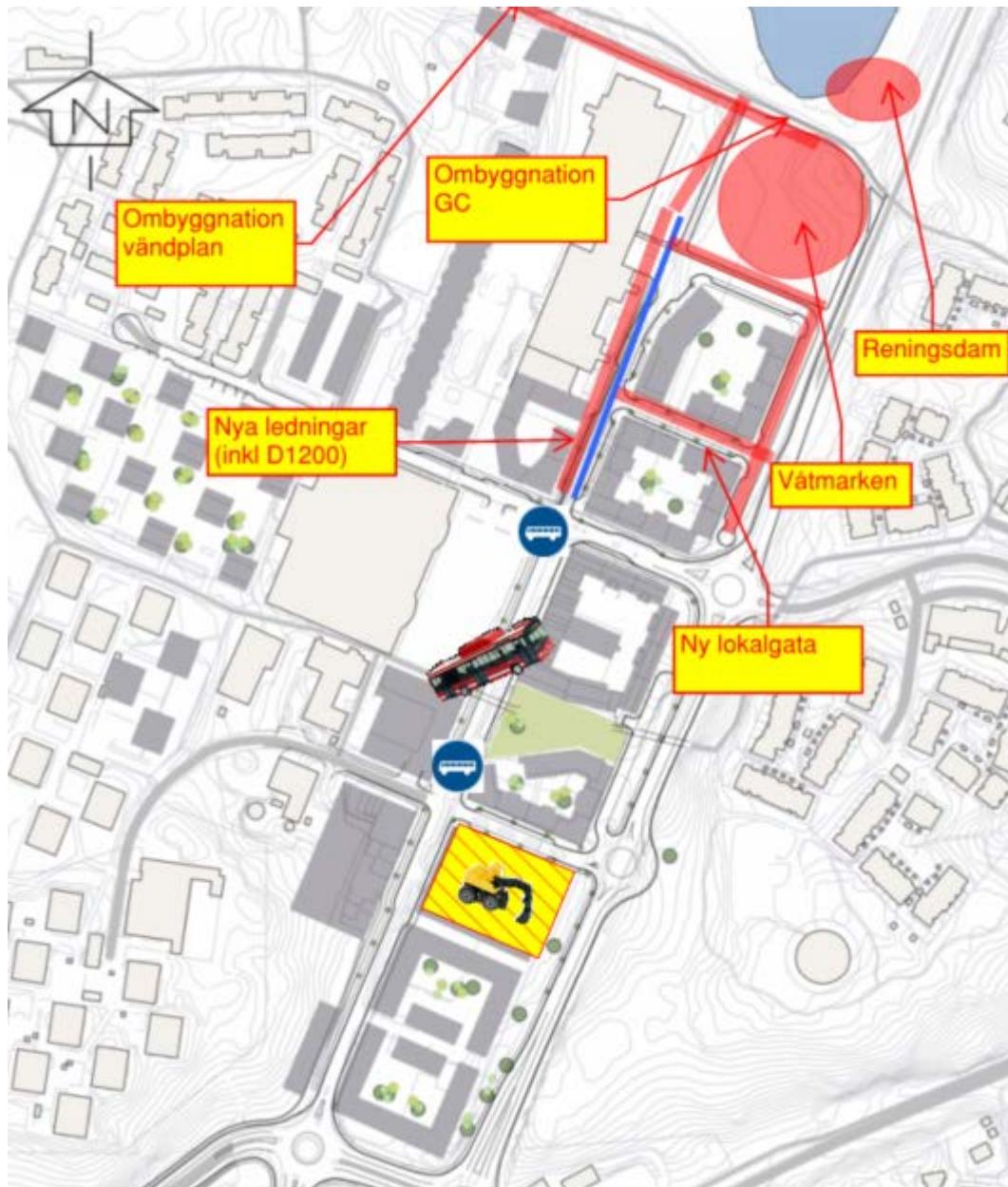


Bild 7. Planerad utbyggnad i Etapp 4.



- Kanholmsvägens norra del får nya ledningar för dagvatten, vatten, spill och fjärrvärme.
- Största dagvattenledningen är D1200 som förläggs i Kanholmsvägen.
- Generellt är det mycket dåliga grundläggningsförhållanden inom detaljplan Sarvträsk.
- Lokalgata runt norra kvarteret inom detaljplanen anläggs.
- En våtmark anläggs med rekreativsyta. Gestaltning koncept är under framtagande och levereras under våren 2018.
- En reningsdam för hantering av dagvatten anläggs i Sarvträsk.
- Gång och cykelbanan förbättras och får en bättre anslutning mot Sandövägen
- Sandövägens vändplan får nytt läge i plan med angöringsmöjlighet mot ny bebyggelse.

## Centrum Etapp 5 – Finplanering (samliga vägar) och Åtgärder för ej startade detaljplaner i centrum

### Finplanering

- Etapp 5 avser finplanering av samtliga vägar inom centrum som tidigare inte utförts med hänsyn till övriga etapper och byggnationer och där förberedande anläggnings- och ledningsarbeten redan utförts.
- Finplaneringen omfattar till exempel slutlig överbyggnad och markbeläggningar, möblering, trädplantering, kanstenslinjer och överlämnandet av slutliga relationshandlingar.

### Åtgärder för ej startade detaljplaner

- I Etapp 5 ingår även eventuella åtgärder och anpassningar mot ny bebyggelse inom detaljplaner som ej startat ännu. I Bild 8 visas planerad bebyggelse inom ej startade detaljplaner markerade i rött.
- För den södra delen av Kanholmsvägen kan det eventuellt komma anläggas ny angöringsgata för kvarterens angöring och försörjning.



Bild 8. Planerad bebyggelse inom ej startade detaljplaner markerat i rött.

## Centrum Etapp 8 – Röda torget samt grönt gång- och cykelstråk

- Etapp 8 omfattar anläggandet av ett torg benämnt Röda torget (se Bild 9) samt ett grönt gång- och cykelstråk intill bussgatan på Kanholmsvägen. (se Bild 10).
- För båda platserna är ett gestaltningskoncept under framtagande våren 2018. Gestaltningskoncepten kommer utgöra underlag för detaljplanens samråd och grund för fortsatt projektering.
- Trappor kommer behöva anläggas mot Röda Torget från Edövägen och Kanholmsvägen.
- En viktig fråga som är platsernas tillgänglighet med hänsyn till rörlighet och barnvagnar, både ramper och trappor utifrån platsernas nivåskillnader.

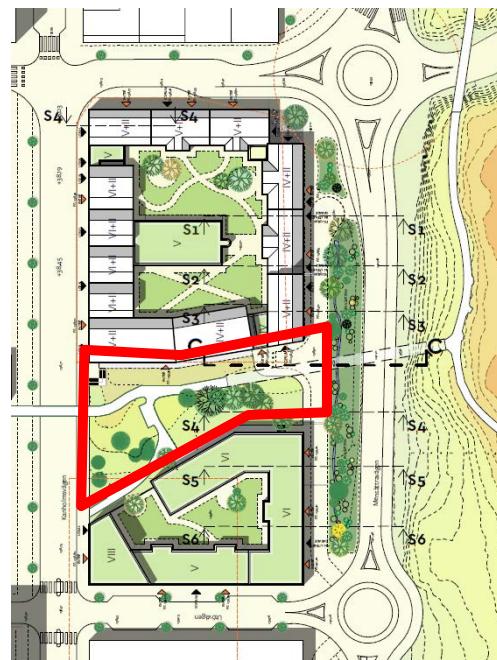
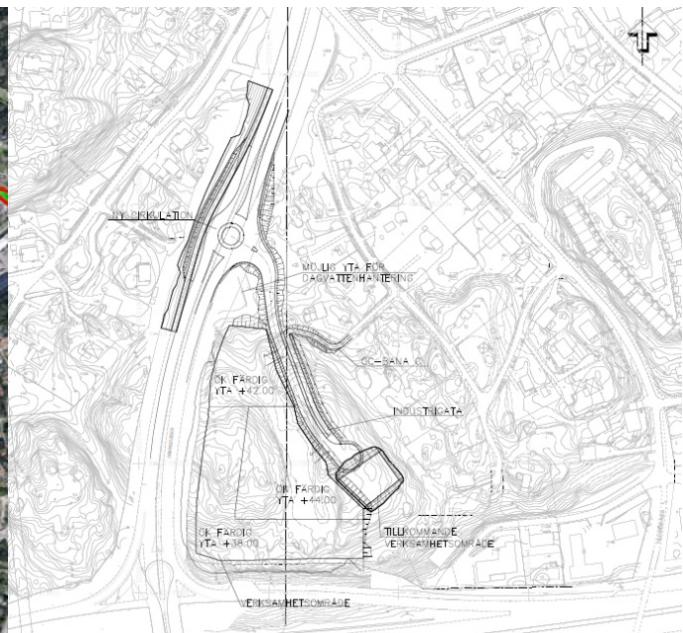


Bild 9 (till vänster) Röda torget med preliminär områdesavgränsning.

Bild 10. (till höger) Grönt gång- och cykelstråk intill bussgatan på Kanholmsvägen med preliminär avgränsning.

## Etapp Orminge Trafikplats

- En ny cirkulationsplats anläggs längs Mensättravägen som ansluter mot ny angöringsgata.
- En ny angöringsgata anläggs för planerat verksamhetsområde vilket kommer kräva omfattande schakt och sprängningsarbeten.
- I samband med anläggandet av ny angöringsgata förläggs nödvändiga ledningar (el, fiber, VA och dagvatten etc)



**Bild 11 (till vänster)** Översiktlig orientering med Etappen markerad med röd pil.

**Bild 12. (till höger)** Utkast på trafiklösning för Mensättravägen och anslutningen mot ny angöringsgata till verksamhetssområdet.

## **Etapp Myrsjö sportcenter**

- Inom Myrsjö sportcenter planeras för en ny simhall och ny ishall (byggnaderna ingår ej i samverkansuppdraget, endast allmänna vägar och anläggningar) vilket kommer kräva en helt annan trafikförsörjning idag.
- Trafiklösningen behöver kompletteras, korsningar ses över och en eventuell ny tillkommen angöringsväg måste anläggas.
- Eventuellt behöver en tillfällig byggväg anläggas innan byggandet av simhall och ishall kan påbörjas.
- Teknisk försörjning så som fjärrvärme och elkraftförsörjning kan komma att behöva kompletteras till nya verksamheterna.



**Bild 13 (till vänster)** Översiktlig orientering med Etappen markerad med röd pil.

**Bild 14. (till höger)** Utkast på trafiklösning för Myrsjö markerat i rött.

## Etapp Gång- och Cykelväg norra Mensättravägen

- Längs norra delen av Mensättravägen (från korsningen med Skarpövägen, förbi Myrsjö Sportcenter och ner mot korsningen med Värmdövägen) planeras för att bygga ut befintlig gångbana med en ny cykelväg, se Bild 15.
- För sträckan från korsningen Skarpövägen fram till Myrsjö Sportcenter har en förstudie utförts. För resterande sträcka fram till Värmdövägen finns inget studerat.
- På grund av trafikintensiteten vid korsningarna Skarpövägen/Mensättravägen samt Mensättravägen/Värmdövägen kan det eventuellt behöva vitas trafikåtgärder i form av att anlägga cirkulationsplatser på platserna, (i nuläget endast konceptfas).



**Bild 15.** Översiktlig dragning av ny gång- och cykelväg längs norra delen av Mensättravägen samt eventuella cirkulationsplatser.

## Etapp Ormingeringen & Skarpövägen

- Längs med Ormingeringen och Skarpövägen planeras för nya bostäder.
- Detaljplanerna för dessa utpekade områden är ej uppstartade.
- För de planerade bostäderna kommer trafiklösningar och annan teknisk infrastruktur i området behöva byggas ut och kompletteras, (el, fiber, VA och dagvatten etc.).

Utpekade områden och planerade detaljplaner är (se även referens i Bild 16):

1. Detaljplan Södra Ormingeringen
2. Detaljplan Norra Ormingeringen
3. Detaljplan Skarpövägen



**Bild 16.** Översiktlig orientering över etappen med planerade detaljplaner markerade med gul ring och numrerade 1–3.

Kommunstyrelsen

## **Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att Cathrin Bergenstråhle reser och deltar i den internationella fastighetsmässan MIPIM i Cannes den 13–16 mars 2018.

### **Ärendet**

För att lyckas med Nacka kommuns målsättningar kring bostadsbyggande och stadsutveckling är det viktigt att hålla intresset uppe för utvecklingen i hela Nacka, både hos befintliga och potentiella partners och aktörer inom bostadsbyggande och stadsutveckling. Le marché international des professionnels de l'immobilier, MIPIM, är en arena där flertalet svenska aktörer inom stadsutveckling deltar.

Nackas deltagande och representation på MIPIM 2018 kommer att ske i mindre skala än tidigare år. Förslaget är att endast Cathrin Bergenstråhle deltar från Nacka kommun.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Aktiviteten sker inom ramen för tidigare beslutade medel.

Gunilla Glantz  
Stadsbygnadsdirektör

Ewa Bohm  
Enheter för strategisk stadsutveckling



Kommunstyrelsen

## Hyresavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår föreslaget hyresavtal med Hemsö Baggen AB undertecknat den xx januari 2017 av Hemsö Baggen AB.

### Sammanfattning

När kommunen sålde Stavsborgsskolan till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivs och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Samarbete är påbörjat för att inrymma både den kommunala skolan och en extern aktör som hyr delar av skolbyggnaden i andra hand av kommunen.

Det har nu tagits fram ett förslag till hyresavtal, som närmare reglerar förutsättningarna för ombyggnaden. Hyresofferten för skola och idrottshallar omfattar en hyrestid om 20 år från inflyttning och en hyra om cirka 36 miljoner kronor per år. Hyran är preliminär och är beroende av den slutliga projektkostnaden. Den nya skolan kommer att rymma cirka 1 200 elever och två nya sporthallar. Formellt är det kommunen som upphandlar den entreprenör som ska bygga den nya skolan men entreprenadavtalet överläts till Hemsö Baggen AB, som ansvarar för ombyggnaden.

Från rivning av den nuvarande skolan till inflyttning i de nya lokalerna, kommer Stavsborgsskolan vara inrymd i evakueringslokaler som ingår i projektet. Efter inflyttning i den nya skolan frigörs Strandparksskolan, där evakueringslokalerna stått, för att ge möjlighet att bygga ca 250 bostäder.

### Ärendet

Nacka kommun överlät genom fullmäktigebeslut i november 2016 ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB, ett av Hemsö Fastighets AB helägt dotterbolaget. Tre av de överlåtna fastigheterna har i avtalet definierats som utvecklingsprojekt där parterna bland



annat reglerade de ekonomiska hyresvillkoren efter utveckling genom ny- om- eller tillbyggnad. De tre fastigheterna är Sågtorpsskolan i Boo, Ektorpsskolan på Sicklaön och Stavsborgsskolan i Älta, som detta ärende handlar om. I överlätelseavtalet anges att individuella avtal för respektive av de tre projekten ska vara tecknade 36 månader efter att Hemsö Cullberg Holding AB tillträdde fastigheterna. Bestämmelsen innebär att alla tre projekten behöver initieras av kommunen senast under 2018.

Vid överlätelsen av fastigheterna placerades Stavsborgsskolan i Hemsö Cullberg Holding AB:s helägda dotterbolag Hemsö Baggen AB (nedan kallad ”Hyresvärdens”). Det är genom det bolaget som Hemsö enligt överlätelseavtalet ska genomföra den planerade utvecklingen av Stavsborgsskolan.

Den nya Stavsborgsskolan är viktig för att tillgodose behov av skolplatser i Älta tillsammans med övriga skolor i området. Skolan kommer att ha en stor flexibilitet och generalitet och kan användas av flera aktörer tillsammans. Idag planeras för att Välfärd skola ska kunna använda lokalerna tillsammans med Inspira som är en extern aktör och som idag har verksamhet i Strandparksskolan. Den nya Stavsborgsskolan kommer att ge utrymme för många fler elever än dagens byggnad och Strandparksskolan tillsammans och ger en modern, flexibel pedagogisk miljö med möjligheter till samarbeten och synergier. Arbetet med att utveckla samarbetet i den nya skolan har påbörjats. Under genomförandetiden ingår Inspiras verksamhet i den evakueringslösning som kommer att etableras på Strandparksskolans nuvarande tomt. Efter inflyttning i nya skolan frigörs Strandparksskolans tomt för att där bygga ca 250 bostäder.

Genom att ingå detta hyresavtal som baseras på ett preliminärt program och en projektkalkyl sker ett formellt avrop av projektet enligt överlätelseavtalet från november 2016. Den slutliga hyran bestäms av de faktiska kostnaderna för projektet.

Enheten för bygg och anläggning och enheten för fastighetsförvaltning bedömer att den offert som Hyresvärdens har lämnat uppfyller vad som har angetts i överlätelseavtalet om intentionerna med utvecklingsprojektet och de åtaganden som Hyresvärdens har utifrån överlätelseavtalet. Kommunens egna projekt omfattande inredning och utrustning i skolan inordnas i ordinarie beslutsordning för kommunens investeringar.

## **Detta innebär utvecklingsprojektet**

Den planerade utvecklingen innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivas och att nya byggnader uppförs. Idag finns cirka 535 elever i Stavsborgsskolan och Inspira har cirka 80 förskolebarn i Strandparksskolan. I den nya Stavsborgsskolan inryms enligt det preliminära programmet cirka 1 200 elever. Nacka kommun ska genom Välfärd skola vara huvudman för den kommunala grundskolan. Inspira planerar också för att driva grundskola i byggnaden. Initiativ kommer även förskoleverksamhet att bedrivas i skolan.

Intill den nya skolan planeras två sporthallar vilket innebär en större kapacitet i form av idrottshallar än idag. Denna utökade kapacitet bedöms behövas för att, förutom att kunna



täcka ett sedan länge identifierat behovet i Älta, också kunna ersätta del av kapacitet som temporärt försvinner från andra delar av kommunen under de mest intensiva utbyggnadskedena där.

## **Hyreskostnader vid utveckling av skolor**

I den expansions- och förnyelseakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokalavändningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. De tre utvecklingsprojekt som Hemsö har åtagit sig, liksom de större nybyggnaderna som kommunen själv planerar, till exempel för Sigfridsborgs och Boo Gårds skolor, bedöms kräva en effektivisering av lokalavändningen och en översyn nuvarande hyresmodell.

## **Hyresberäkning för den nya Stavsborgsskolan**

I det gällande hyresavtalet för Stavsborgsskolan anges att den nybyggda skolan ska hyras av kommunen med en hyrestid på 20 år från tillträde till lokalerna och att hyran fastställs enligt en i avtalet förutbestämd modell baserad på rivning och nybyggnad. Kostnaden för el, värme, vatten och VA inkluderas i hyran.

Hyran beräknas utifrån två parametrar; en andel, 5,6 %, av produktionskostnad för projektet produktionskostnad såsom den är definierad i avtalet och driftskostnad beräknad schablonmässigt till 280 kronor per kvadratmeter bruksarea. Den beräknade hyran innebär att hyreskostnaden ökar från cirka 13,5 miljoner kronor till cirka 36 miljoner kronor, inklusive två nya sporthallar.

Det bedöms inte finnas några förutsättningar att nå dagens ekonomiska effektivitet i form av hyreskostnad per elev, enbart genom lägre byggkostnader. Åtgärder kommer framförallt att krävas för att effektivisera användningen av lokalerna.

Den offererade hyran inkluderar två sporthallar. Sporthallarna utgör cirka 33 procent av den totala arean men uppskattas till 30 procent av den totala investeringen och därmed av hyran. Normal fördelning av sporthallshyran är 60 procent på fritidsnämnden som hyresgäst och 40 procent på skolan som hyresgäst.

När den nuvarande skolan tomställs inför rivningen ska kommunen återbeta 90 miljoner kronor av den köpeskilling som erlades vid Hemsöös förvärv av kommunens fastigheter, vilket följer av överlätelsetalet. Under tiden från evakuering för rivning till inflyttning enligt det nya hyresavtalet, betalar kommunen 60 procent av hyran för den ursprungliga lokalen samt Hyresvärdens faktiska kostnad för evakueringslösningen.

## **Genomförande av projektet**

Ansvarig för genomförande av projektet är fastighetsägaren Hemsö. Nacka kommuns roll är att vara beställare och kravställare samt bevaka kostnadsnivåer så att den slutliga



hyresnivån hålls ner. Skyldigheten att genomföra projektet är beroende av att Hyresvärdens erhåller erforderliga tillstånd, såsom bygglov.

Efter att hyresavtalet har tecknats ska en entreprenör som uppför byggnaderna upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Det är kommunen som gör upphandlingen och kommunen överläter sedan rollen som beställare i entreprenadkontraktet till Hyresvärdens (se nästa stycke). I fall det efter att upphandlingen är genomförd visar sig att lägsta godtagbara anbud överstiger av Hyresvärdens angiven preliminär beräkning med mer än 25 procent ska kommunen ha rätt gentemot anbudsgivarna att avbryta upphandlingen och gentemot Hyresvärdens att avbryta hela projektet.

Kommunen är upphandlande myndighet med ansvaret att genomföra upphandlingen av entreprenaden och fatta tilldelningsbeslut. Hyresvärdens tar fram upphandlingsdokumenten, som ska granskas och godkännas av kommunen. Hyresvärdens ska granska och godkänna annonser avseende upphandlingen innan publicering. Kommunen och Hyresvärdens ska gemensamt öppna inkomna anbud. Hyresvärdens ska skriftligen godkännande utfallet av utvärderingen innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs. Kommunen tecknar avtalet med entreprenör varefter överläts från kommunen till Hyresvärdens. Hyresvärdens är därmed ansvarig byggherre för byggnadsarbetena.

I synnerhet Stavsborgsskolan, men även de andra projekten, kräver en stor insats för projektledning från båda parters sida. Förutom att det prognostiseras behovet av skolplatser styr tidplanen, är det viktigt att så långt möjligt sprida arbetsinsatsen inom den avtalade tiden för utvecklingsprojekten, för att få bästa möjliga utfall i vartdera projektet. Detta omfattar även berörda skolverksamheter som med nödvändighet också kommer att behöva utveckla sina arbetssätt för att effektivisera lokalanhändningen. Därtill behöver de nya byggnaderna anpassas för att kunna användas också för andra verksamheter än grundskola.

## Tidplaner

För projektet gäller en *huvudtidplan* med start- och sluttider för huvudarbetsmoment och andra händelser som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen följs upp och justeras under projektering och bygtid. En så kallad *beskedstidplan* anger när olika typer av besked ska vara Hyresvärdens tillhanda från kommunen som hyresgäst för att huvudtidplan ska kunna hållas.

Det är viktigt för ett lyckat utfall att kommunen har en organisation som kan hantera alla de frågor som med nödvändighet ska hanteras under projektets gång. En förstärkning av nuvarande organisation pågår men viss omprioritering av resurser bedöms bli nödvändig där andra projekt kan behöva senareläggas.



## Ändringar, tillägg och avgående arbeten, ÄTA

Kommunen kan som hyresgäst framföra önskemål om ändringar, tillägg och avgående arbeten under projektets gång. Hyresvärdens ska redovisa vilka konsekvenser det får om sådana åtgärder genomförs. Om kommunen som hyresgäst sedan väljer åtgärden ska den genomföras om Hyresvärdens inte har godtagbara skäl att emotsätta sig åtgärden. En skriftlig överenskommelse om genomförandet av åtgärden och vilka effekter den har på hyresavtalet ska träffas.

Ett internt krav som sätts upp inom kommunens projektorganisation är att endast ändringar, tillägg eller avgående arbeten där en ökad ekonomisk effektivitet för kommunen kan påvisas, ska genomföras.

### Ekonomiska konsekvenser

Beslutet om att ingå föreslaget hyresavtal är helt i linje med det överlätelseavtal som beslutades i november 2016. Ingående av hyresavtalet enligt offerternen innebär ett avgörande steg mot att realisera överlätelseavtalets intentioner med utvecklingsprojektet. Det slutliga långsiktiga utfallet av avtalet, ekonomiskt och funktionellt, är beroende av professionell projektledning från båda parters sida och den entreprenadmarknad kommunen möter vid upphandling av byggentreprenaden.

Under byggtiden åren 2019 och 2020 ökar lokalkostnaden då kommunen enligt redan träffat avtal betalar 60 procent av utgående hyra för nuvarande lokaler samt totala kostnaden för den tillfälliga evakueringslösningen. Därtill ska kommunen återbetalा cirka 90 miljoner kronor av tidigare köpeskilling när nuvarande byggnader tomställs och rivs.

Den preliminära hyran enligt hyresofferten innebär att hyreskostnaden för den nya skolan ökar från dagens totalt cirka 13,5 miljoner kronor, inklusive Inspiras nuvarande hyra, till cirka 36 miljoner kronor. Samtidigt ökas kapaciteten i den nya skolan från dagens cirka 535 i Stavsborgsskolan plus Inspiras cirka 80 elever i Strandparksskolan till cirka 1200 elever i den nya skolbyggnaden. Räknat per elev och kvadratmeter kommer kostnaden öka som projektet ser ut idag. Därför ställs krav på effektivare användning av lokalerna genom utveckling och anpassning av verksamheterna samt att ytterligare öka flexibiliteten i byggnaden så att fler verksamheter kan använda lokalerna.

I den expansions- och förnyelsetakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokal användningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. Nuvarande hyresmodell behöver ses över för att skapa utrymme för effektivare användning av lokaler och en ökad flexibilitet.

### Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gammal otillräcklig kapacitet behöver ersättas med ny som räcker till för det



ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling.

## Bilagor

- b\_Hyresavtal förslag
- c\_Situationsplan och planritningar
- d\_Särskilda bestämmelser
- e\_Gränsdragningslista
- f\_Brandskydd SBA
- g\_Tilläggsinvesteringar
- h\_Hyresberäkning
- i\_Bilder

Dag Björklund  
Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg och anläggning



FASTIGHETSÄGARNA

415

**HYRESKONTRAKT**  
**FÖR LOKAL**

Sid 1 (4)

Nr: 10101 0101 00

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Hemsö Baggen AB				Personnr/orgnr: 556709-6812
Hyresgäst	Namn: Nacka Kommun  Aviseringsadress: Almvägen 2, 138 30 Älta				Personnr/orgnr: 212000-0167
Lokalens adress m.m	Kommun: Nacka		Fastighetsbeteckning: Älta 14:97		
	Gata: Almvägen 2		Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till <b>Förskola, grundskola och idrottsverksamhet</b>				
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.				
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.				
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.				
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Skola	Plan	ca m <sup>2</sup> 12967	Areatyp	Plan ca m <sup>2</sup>
	Idrottshall		4264	tot 17231 BRA	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.				
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)
	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga: 1 & 3				
Hyrestid	Från och med den: 2020-12-15		Till och med den: 2040-12-31		
Upphägningstid/ Förlängningstid	Upphägningstid av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>20</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader				
Hyra	Kronor <b>35 780 416</b> per år exklusive nedan markerade tillägg <b>Hyra preliminär</b>				
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer				
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla
	Betalning:				
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	<input type="checkbox"/> Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	<input type="checkbox"/> Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	<input type="checkbox"/> Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	<input type="checkbox"/> Bilaga:
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	<input type="checkbox"/> Bilaga:
	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	<input type="checkbox"/> Bilaga:



FASTIGHETSÄGARNA

**HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL**

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Mätare</b>	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen		
<b>Avfalls- hantering</b>	<p>I den omfattning hyresvärdens är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärp på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare kållsortering som hyresvärdens kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärdens samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärdens betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>		
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
			Bilaga: 2
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
			Bilaga: 2 & 3
<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter kontrakts tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalens och som hyresvärdens är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärdens för den på lokalens belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara <b>100</b> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontrakts tecknande inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
<b>Mervärdesskatt (moms)</b>			
<b>Hyresgästens momsplicht</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplicht</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalens. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärdens väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalens ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämté, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärdens till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalens helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlätelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattlagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>		
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: <b>5154-9905</b>
<b>Ränta, betal- ningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>Miljöpåverkan</b>	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhänta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalens uppläts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontrakts upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>		
<b>Byggvaru- deklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalens ska hyresgästen för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalens.		
<b>Revisions- besiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som företräder hyresvärdens eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		



FASTIGHETSÄGARNA

**HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL**

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärdens till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärdens betala ersättning med motsvarande belopp.		
<b>Brandskydd</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:	4
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärdens innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:	
<b>Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		3
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärdens rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommits ska hyresvärdens i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		3
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		3
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärdens rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärdens förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skytprogram.		Bilaga:
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärdens att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Säväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
<b>Yttre åverkan</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skytfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
<b>Nedsättning av hyra</b> <b>Avtalat skick m.m.</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
<b>Sedvanligt underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens låter utföra sedanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärdens låter utföra sedanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		Bilaga:



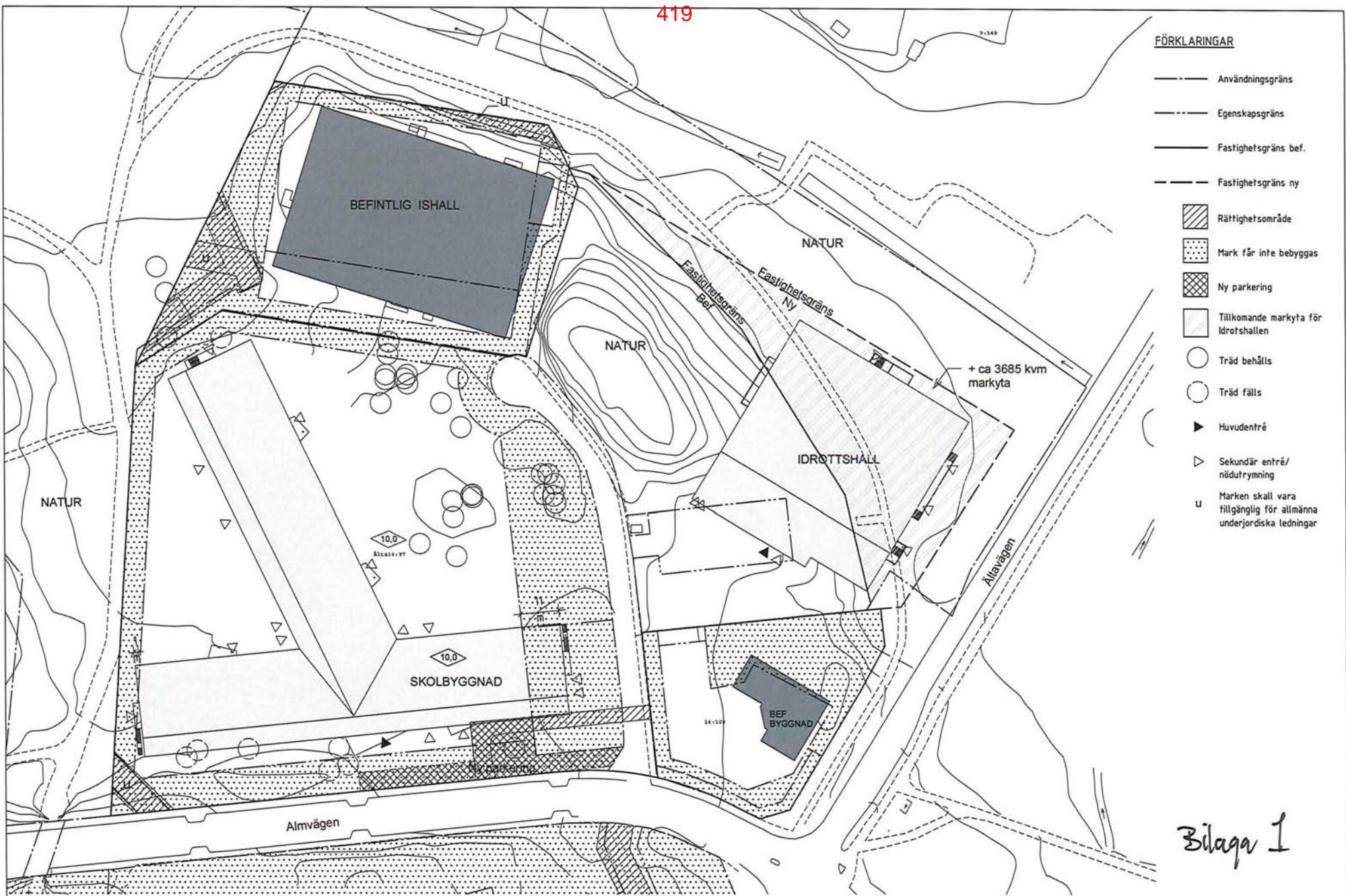
FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT  
FÖR LOKAL

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Återställande vid avflyttnings</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalens i godtagbart skick.		
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:
Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalens. Om till följd av hyresgästens åtgärder – viitagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalens vid avflyttnings innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
<b>Force majeure</b>	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontrakten och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
<b>Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom		
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av
Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallen, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			
<b>Person-uppgiftslagen</b>	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
<b>Särskilda bestämmelser</b>	Ritningar och fastighetskarta		
	Särskilda bestämmelser & Gränsdragningslista		
	Brandskydd SBA		
	Framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvestering		
	- Beräkning hyra		
	- Projektgenomförandebilaga ink rumsprogram		
	- Preliminär programhandling		
<b>Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts i kraftträdande.		
Ort/datum:  Stockholm	Ort/datum:		
Hyresvärdens namn:  Hemsö Baggen AB	Hyresgästens namn:  Nacka Kommun		
Namnteckning(firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnförtydligande:  Kristina Rosqvist Nils Styf
Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
<b>Underskrift</b>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):  Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
<b>Hyresvärdens godkännande</b>	Hyresvärdens godkänner överlätelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):  Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):
	Hyresvärdens namn:		

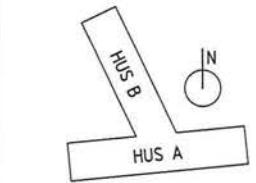
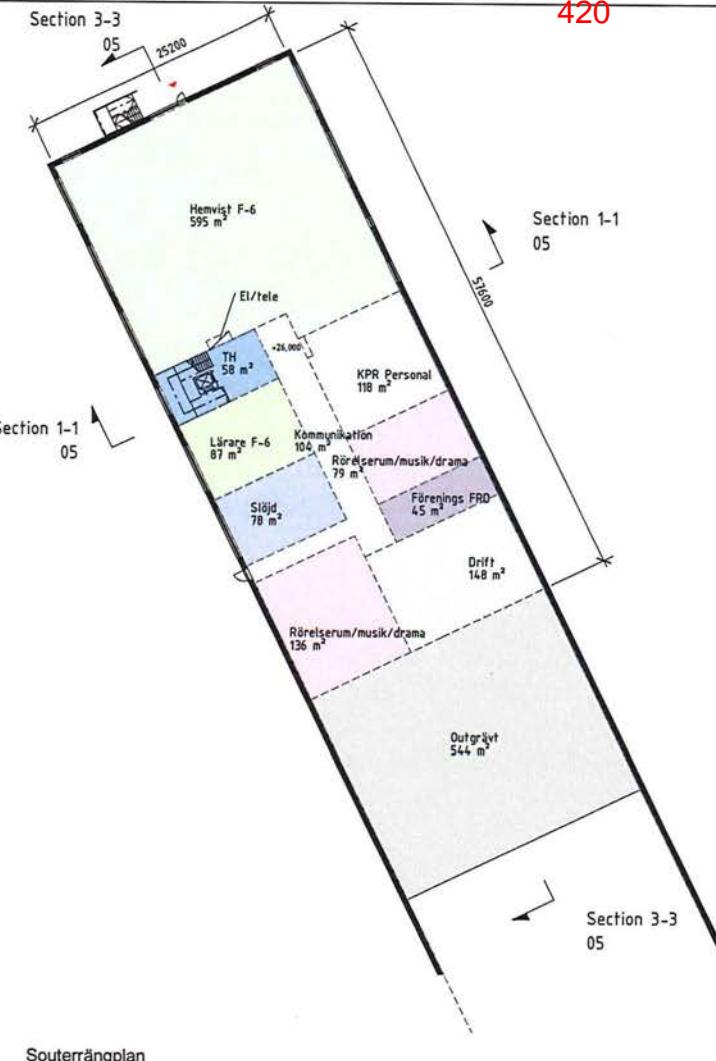


1:1000  
0 10 20 50  
N

**HEMSÖ** Carlstedt  
Ark.  
Cederwall arkitekter

BET	ANDRingen AVSER	SIGN	DATUM
RITAD AV	HANDELÄGARE	SKALA	
DATUM 2017-12-06	LUPPDRAG 99995/9048	1 : 1000	
ANSVÄRG LCA	Namn SITUATIONSPLAN DETALJPLANSBESTÄMMELSER	NUMMER A-01-0-0000001	1

Bilaga 1



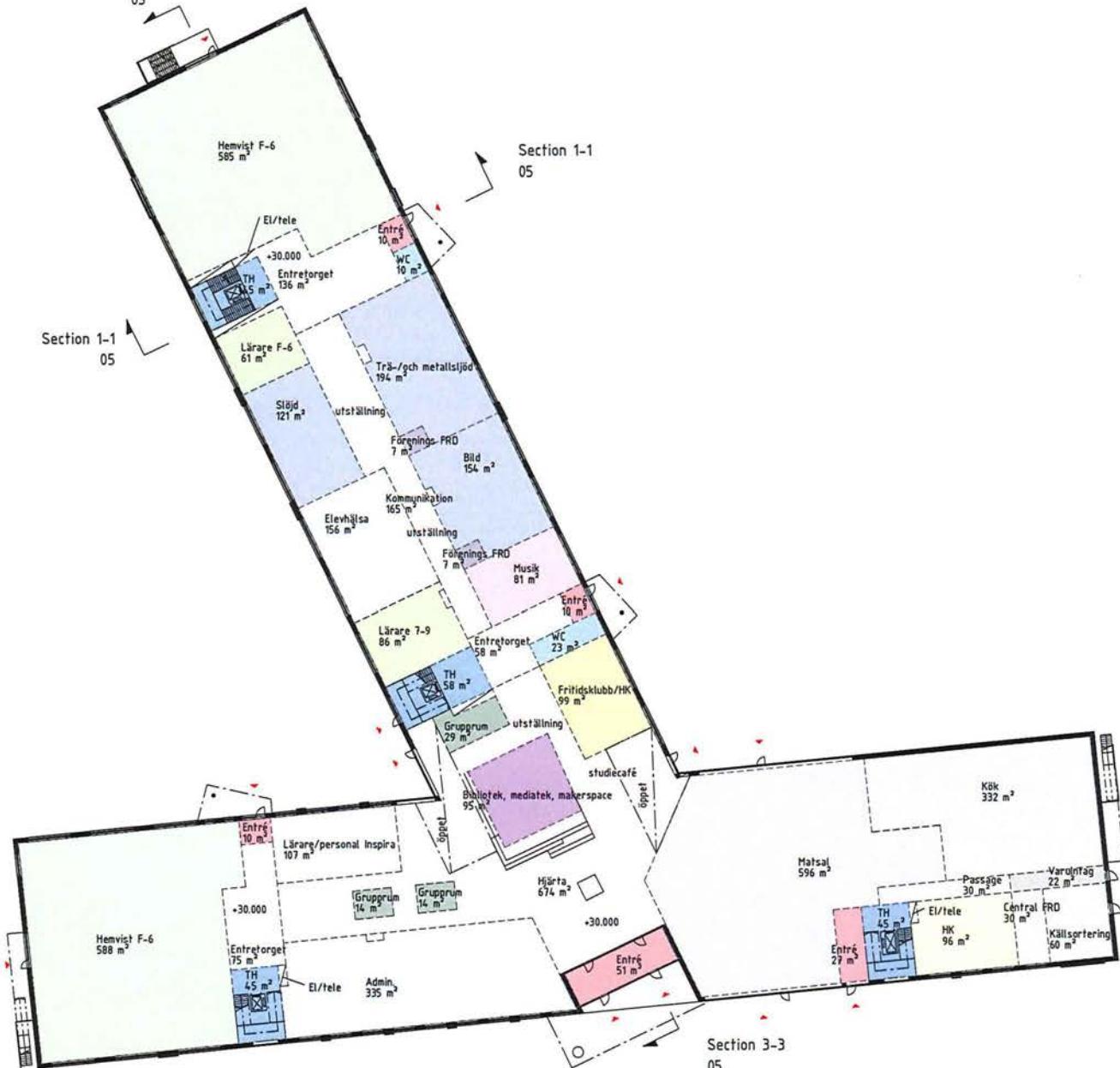
1:500 0 5 10 20

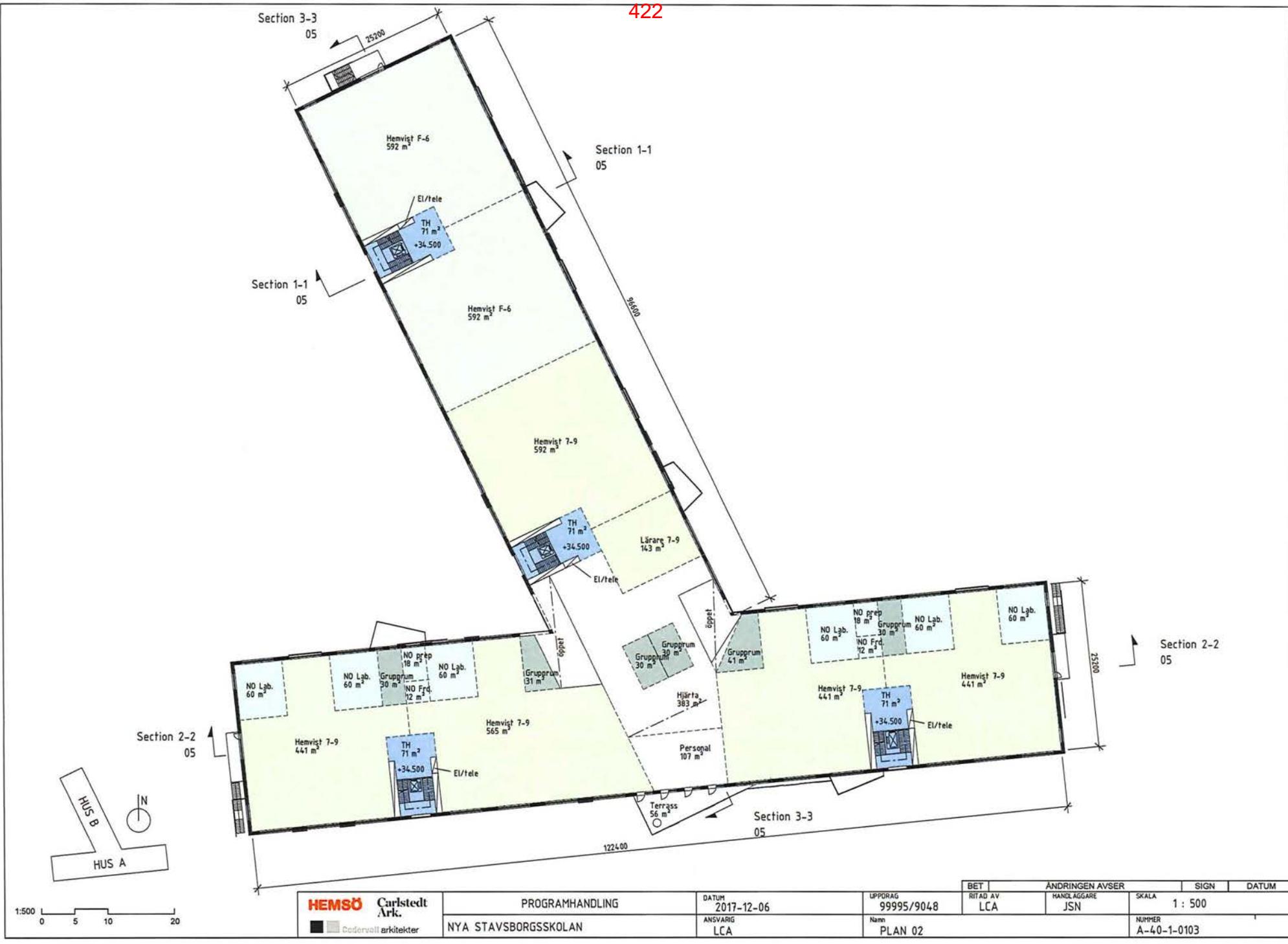
### Areasammanställning BRA

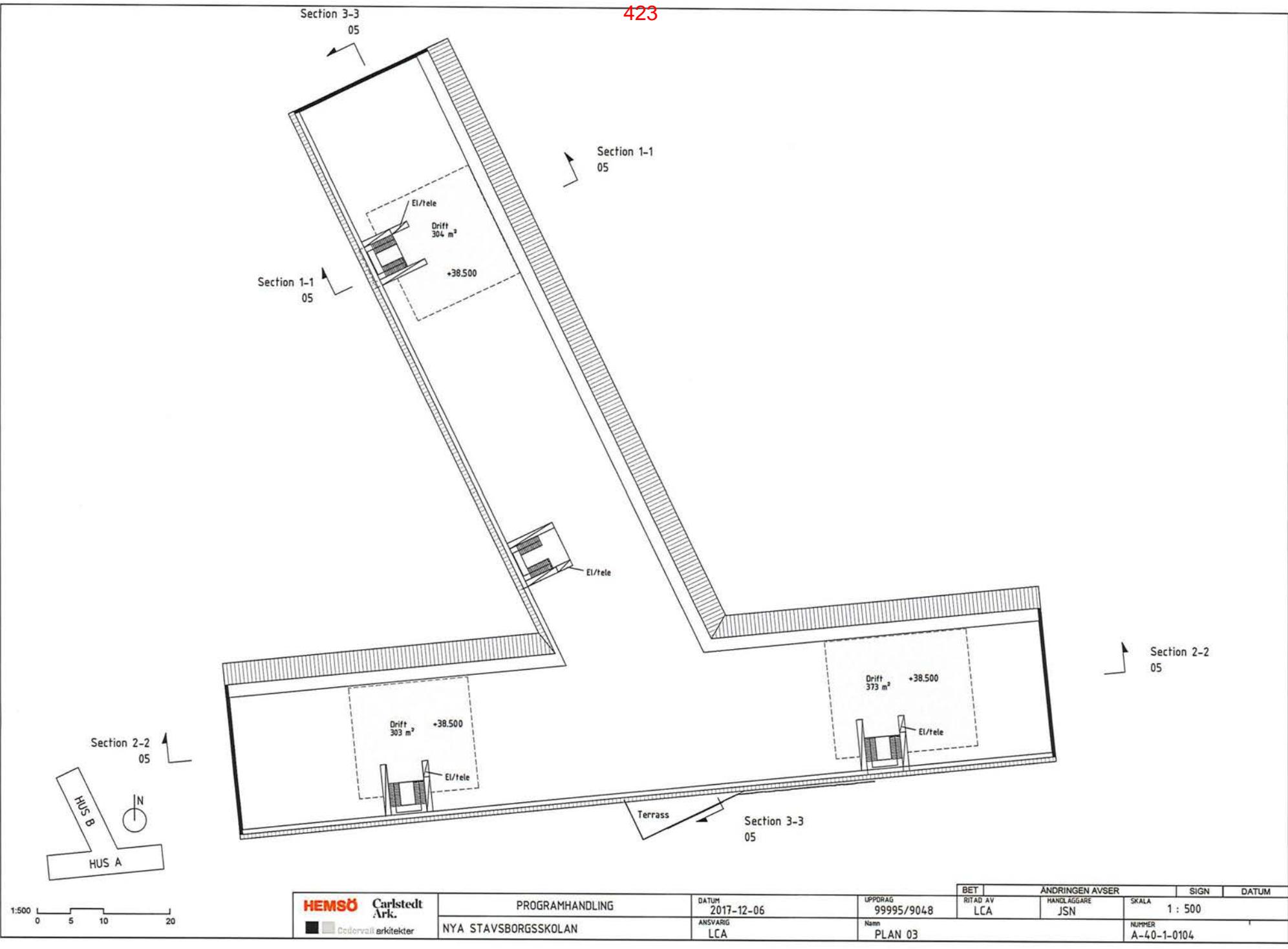
Name	Level	Area	Name	Level	Area
Lokalgrupp 1, åk F-6			Hjärta	Plan 1	674 m <sup>2</sup>
Hemvist F-6	Plan 2	592 m <sup>2</sup>	Kök	Plan 1	332 m <sup>2</sup>
Hemvist F-6	Plan 2	592 m <sup>2</sup>	Matsal	Plan 1	596 m <sup>2</sup>
Hemvist F-6	Soterräng	595 m <sup>2</sup>	plan		1985 m <sup>2</sup>
Hemvist F-6	Plan 1	588 m <sup>2</sup>			
Hemvist F-6	Plan 1	585 m <sup>2</sup>	Lokalgrupp 7, Huvudentré, entréer. Samnyttjande		
Lärare F-6	Plan 1	61 m <sup>2</sup>	Entretorget	Plan 1	75 m <sup>2</sup>
Lärare F-6	Soterräng	87 m <sup>2</sup>	Entretorget	Plan 1	58 m <sup>2</sup>
plan			Entretorget	Plan 1	136 m <sup>2</sup>
		3099 m <sup>2</sup>	Entré	Plan 1	27 m <sup>2</sup>
			Entré	Plan 1	10 m <sup>2</sup>
			Entré	Plan 1	10 m <sup>2</sup>
			Entré	Plan 1	51 m <sup>2</sup>
			Entré	Plan 1	10 m <sup>2</sup>
		377 m <sup>2</sup>			
Lokalgrupp 2, åk 7-9			Lokalgrupp 8, Bibliotek/medietek/makerplace.		
Grupprum	Plan 2	30 m <sup>2</sup>	Samnyttjande, uthyrning		
Grupprum	Plan 2	31 m <sup>2</sup>	Bibliotek, medietek,	Plan 1	95 m <sup>2</sup>
Grupprum	Plan 2	30 m <sup>2</sup>	makerspace		
Grupprum	Plan 2	41 m <sup>2</sup>	Grupprum	Plan 1	29 m <sup>2</sup>
Hemvist 7-9	Plan 2	565 m <sup>2</sup>	Grupprum	Plan 1	14 m <sup>2</sup>
Hemvist 7-9	Plan 2	441 m <sup>2</sup>	Grupprum	Plan 1	14 m <sup>2</sup>
Hemvist 7-9	Plan 2	592 m <sup>2</sup>			
Hemvist 7-9	Plan 2	441 m <sup>2</sup>			
Lärare 7-9	Plan 2	143 m <sup>2</sup>			
Lärare 7-9	Plan 1	86 m <sup>2</sup>			
		2840 m <sup>2</sup>			
Lokalgrupp 3, Specialsalar, Samnyttjande, uthyrning			Lokalgrupp 9, Stödfunktioner. Samnyttjande		
Bild	Plan 1	154 m <sup>2</sup>	Central FRD	Plan 1	30 m <sup>2</sup>
Fritidsklubb/HK	Plan 1	99 m <sup>2</sup>	Källsortering	Plan 1	60 m <sup>2</sup>
Grupprum	Plan 2	30 m <sup>2</sup>	Varuinvtag	Plan 1	22 m <sup>2</sup>
Grupprum	Plan 2	30 m <sup>2</sup>	WC	Plan 1	10 m <sup>2</sup>
HK	Plan 1	98 m <sup>2</sup>	WC	Plan 1	23 m <sup>2</sup>
Musik	Plan 1	81 m <sup>2</sup>			145 m <sup>2</sup>
NO Frd.	Plan 2	12 m <sup>2</sup>	Lokalgrupp 10, Kommunikation. Samnyttjande		
NO Frd.	Plan 2	12 m <sup>2</sup>	Kommunikation	Plan 1	165 m <sup>2</sup>
NO Lab.	Plan 2	60 m <sup>2</sup>	Kommunikation	Soterräng	104 m <sup>2</sup>
NO Lab.	Plan 2	60 m <sup>2</sup>	plan		
NO Lab.	Plan 2	60 m <sup>2</sup>	Passage	Plan 1	30 m <sup>2</sup>
NO Lab.	Plan 2	60 m <sup>2</sup>	TH	Plan 2	58 m <sup>2</sup>
NO Lab.	Plan 2	60 m <sup>2</sup>	TH	Plan 2	71 m <sup>2</sup>
NO Lab.	Plan 2	60 m <sup>2</sup>	TH	Plan 2	71 m <sup>2</sup>
NO prep	Plan 2	18 m <sup>2</sup>	TH	Plan 1	71 m <sup>2</sup>
NO prep	Plan 2	18 m <sup>2</sup>	TH	Plan 1	45 m <sup>2</sup>
Rörelserum/musik/drama	Soterräng	79 m <sup>2</sup>	TH	Plan 1	45 m <sup>2</sup>
Rörelserum/musik/drama	plan		TH	Plan 1	45 m <sup>2</sup>
Rörelserum/musik/drama	Soterräng	136 m <sup>2</sup>	TH	Plan 1	58 m <sup>2</sup>
Slöjd	Soterräng	78 m <sup>2</sup>	Drift	Soterräng	148 m <sup>2</sup>
Slöjd	plan		Drift	Plan 3	304 m <sup>2</sup>
Trä- och metallslöjd	Plan 1	121 m <sup>2</sup>	Drift	Plan 3	303 m <sup>2</sup>
Trä- och metallslöjd	Plan 1	194 m <sup>2</sup>	Drift	Plan 3	373 m <sup>2</sup>
		1523 m <sup>2</sup>			1129 m <sup>2</sup>
Lokalgrupp 4, Administration, personal. Samnyttjande			Lokalgrupp 12, Föreningsliv. Uthyrning		
Admin.	Plan 1	335 m <sup>2</sup>	Förenings FRD	Soterräng	45 m <sup>2</sup>
KPR Personal	Soterräng	118 m <sup>2</sup>	plan	Plan 1	7 m <sup>2</sup>
Lärare/personal Inspira	Plan 1	107 m <sup>2</sup>	Förenings FRD	FRD	7 m <sup>2</sup>
Personal	Plan 2	107 m <sup>2</sup>	Förenings	FRD	59 m <sup>2</sup>
		667 m <sup>2</sup>	Skolbyggnad BRA Totalt		12969 m <sup>2</sup>
Lokalgrupp 5, Elevhälsa. Samnyttjande					
Elevhälsa	Plan 1	156 m <sup>2</sup>			
		156 m <sup>2</sup>			
Lokalgrupp 6, Matsal/samling/uppehåll. Samnyttjande, uthyrning					
Hjärta	Plan 2	383 m <sup>2</sup>			

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
RITAD AV LCA	HANDELÄGARE JSN	SKALA 1 : 500	

1:500 0 5 10 20

Section 3-3  
051:500  
0 5 10 20





## BRA - Idrottshallen

Lokalgrupp 1 - Skola, Idrott och Föreningsliv  
Plan 1  
Idrott 2172,5 m<sup>2</sup>  
Omkl/RWC 32,5 m<sup>2</sup>  
Omklädningsrum 463,4 m<sup>2</sup>  
Redskap 125,2 m<sup>2</sup>  
Lokalgrupp 1 2793,6 m<sup>2</sup>

## Lokalgrupp 2 - Idrott och föreningsliv

Plan 1  
Bas 4,1 m<sup>2</sup>  
Domarrum 7,3 m<sup>2</sup>  
Gymnastik redskap 22,9 m<sup>2</sup>  
Plan 2  
Förvaring 13,6 m<sup>2</sup>  
Gruppträning 179,2 m<sup>2</sup>  
Läktare 254,3 m<sup>2</sup>  
Mezzanin/Läktare 166 m<sup>2</sup>  
Passage 14,7 m<sup>2</sup>  
RWC 10,5 m<sup>2</sup>  
Stol 1,8 m<sup>2</sup>  
WC 9 m<sup>2</sup>  
Lokalgrupp 2 683,3 m<sup>2</sup>

## Lokalgrupp 3 - Skola

Plan 1  
Lararrum 27 m<sup>2</sup>  
Vilrum 7,3 m<sup>2</sup>  
Lokalgrupp 3 34,2 m<sup>2</sup>

## Lokalgrupp 4 - Föreningsliv

Plan 2  
FRD 16 m<sup>2</sup>  
Föreningsliv 47,5 m<sup>2</sup>  
Kök/Pentry 25,3 m<sup>2</sup>  
Lokalgrupp 4 88,9 m<sup>2</sup>

## Lokalgrupp 5 - Drift

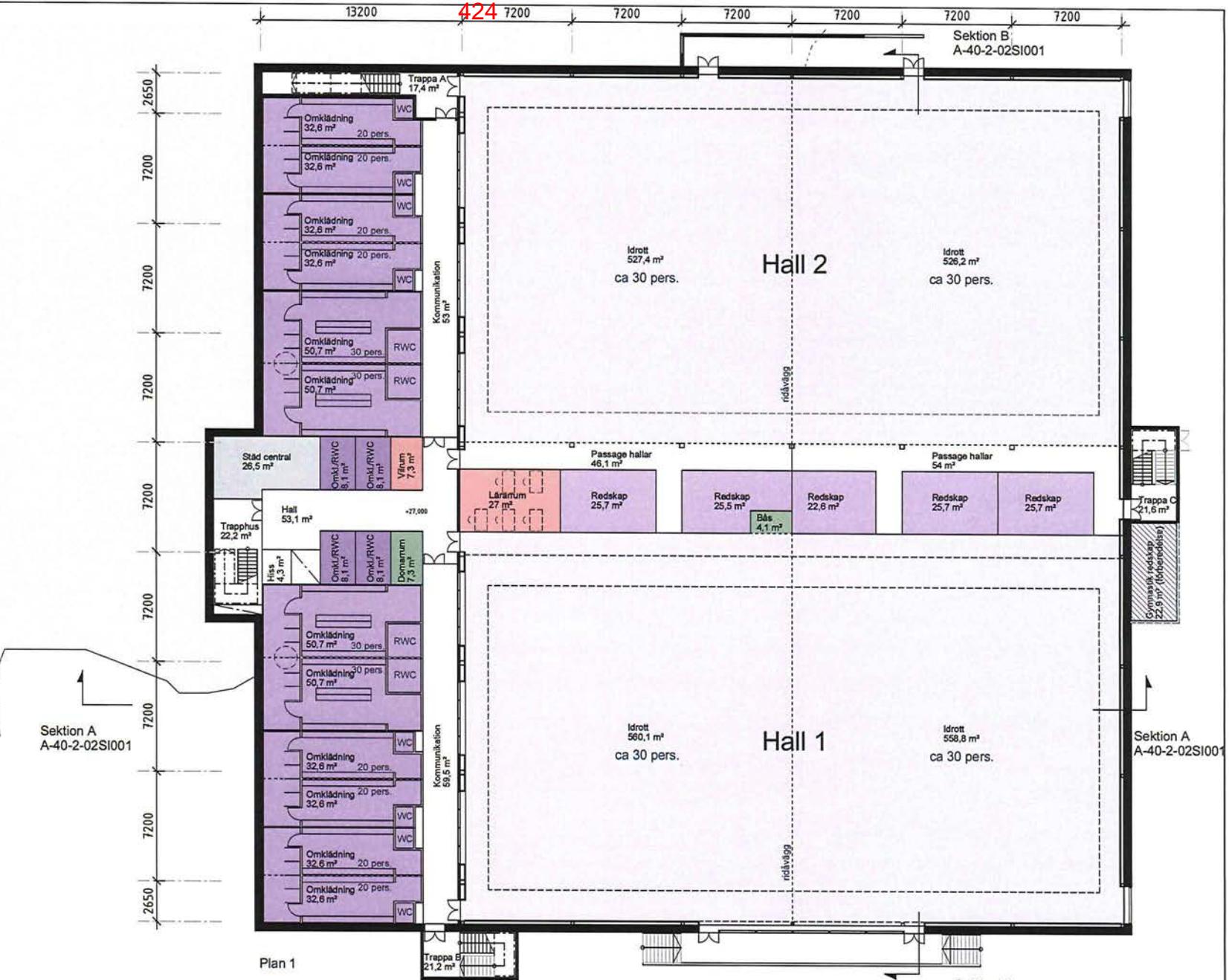
Plan 1  
Schakt 6,9 m<sup>2</sup>  
Städ central 26,5 m<sup>2</sup>  
Plan 2  
Fläktrum 162,7 m<sup>2</sup>  
Schakt 6,2 m<sup>2</sup>  
Sopor 6,1 m<sup>2</sup>  
UC 25,3 m<sup>2</sup>  
Lokalgrupp 5 233,7 m<sup>2</sup>

## Lokalgrupp 6 - Kommunikationsytan

Plan 1  
Hall 53,1 m<sup>2</sup>  
Hiss 4,3 m<sup>2</sup>  
Kommunikation 112,5 m<sup>2</sup>  
Passage hallar 100,1 m<sup>2</sup>  
Trappa A 17,4 m<sup>2</sup>  
Trappa B 21,2 m<sup>2</sup>  
Trappa C 21,6 m<sup>2</sup>  
Trapphus 22,2 m<sup>2</sup>  
Plan 2  
Entré/Skor 42,2 m<sup>2</sup>  
Hall 17,1 m<sup>2</sup>  
Hiss 4,3 m<sup>2</sup>  
Trappa A 7,9 m<sup>2</sup>  
Trappa B 21,2 m<sup>2</sup>  
Trappa C 21,2 m<sup>2</sup>  
Trapphus 24,6 m<sup>2</sup>  
Lokalgrupp 6 490,9 m<sup>2</sup>  
Totalt Idrottshallen 4324,5 m<sup>2</sup> BRA

## Förklaring

Utrymning

1:250  
0 1 5 10



**BILAGA 2**

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER****1 Tillstånd**

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt inneha relevanta och nödvändiga tillstånd, i förekommande fall inklusive bygglov, från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten. För det fall bygglov som krävs för verksamheten upphör är hyresgästen skyldig att omedelbart upphöra med verksamheten som inte längre tillåts, men ska ändå betala full hyra enligt hyresavtalet.

**2 Hyresobjektets omfattning och användning**

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten XXX med tillhörande byggnad. Byggnadens lokalarea uppgår till cirka XXX kvm. Lokalytan har inte uppmätts inför kontraktstecknandet och kan därför avvika från verkliga förhållanden. Hyresobjektet framgår av bilaga 1 till hyresavtalet.

Hyresobjektet uthyres för att användas till XXX.

**3 Hyresobjektets skick**

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick och godtar därför lokalens skick vid hyrestidens början. Hyresgästen har således inte rätt att ställa krav på avhjälplande av brister i lokalen som föreligger vid hyrestidens början. Hyresvärdens är dock skyldig att utföra sådant sedvanligt periodiskt underhåll som åligger hyresvärdens, med skäliga underhållsintervall.

**4 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar**

Det antecknas att hyresavtalet ingår i en större affär mellan parterna i vilken hyresgästen åtagit sig att avropa och hyresvärdens att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola.

Utöver om- och nybyggnadsprojekten enligt föregående stycke åtar sig hyresvärdens att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som hyresgästen från tid till annan begär, varvid parterna först ska samråda och komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna. De investeringar som hyresvärdens ska genomföra åt hyresgästen enligt denna punkt ska, med viss särreglering för sådana investeringar som omfattas av punkten 16, utföras i enlighet med bilaga 5 till hyresavtalet.

Hyresvärdens skyldighet att utföra investeringar enligt denna punkt förutsätter att hyresvärdens erhåller för åtgärderna erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärdens låter utföra investeringar på hyresobjektet i enlighet med hyresgästens begäran.

**5 Index**

Av det i kontraktet angivna beloppet – XXX kronor – skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980

**BILAGA 2**

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2016.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid från 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

**6 Fastighetsskatt**

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens erlägga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara 100 %.

**7 Drift och underhåll snöröjning och trädgårdsskötsel**

Parternas respektive ansvar för drift och underhåll samt snöröjning och trädgårdsskötsel m.m framgår av bilaga 3, gränsdragningslista.

**8 Allmänna ordningsföreskrifter**

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärdens vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iaktta vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, även som följa föreskrifter som utfärdas av myndighet. Hyresgästen ansvarar hyresrättsligt för såväl personal, elever, besökande och andra som inrymmes i hyresobjektet.

Hyresvärdens ansvarar för att inhämta tillstånd från konstnär eller annan berörd rättsinnehavare innan arbeten som påverkar konstföremål som är fast anbringade i byggnad eller på fastigheten utförs.

**9 Tekniska installationer, användning av kök mm**

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm, innefattande tecknande av utryckningsavtal, och andra tekniska installationer till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av sådana egna installationer i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger rätt att, vid temporära behov, i befintligt kök, om sådant finns i den förhyrda lokalen, använda detta även för att tillreda mat etc. även för andra kommunala verksamheter. Hyresgästen äger däremot inte rätt att använda köket för att tillreda mat etc. för icke kommunal verksamhet, utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

**10 Försäkring**

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärdens. Vid skada

## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som ska ersättas av hyresgästen, ska om och i den mån ersättning utbetalas från hyresvärdens försäkring, hyresgästens ersättningsansvar vara begränsat till hyresvärdens självrisk.

### **11 Städning**

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

### **12 Skyltar, belysning mm**

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil. Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning i anslutning till byggnader och i parkmiljö.

### **13 Brandskydd**

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskydds bilagan, bilaga 4.

### **14 Myndighetskrav**

Hyresvärdens ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsspecifika åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskydds nämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalen var gestaltad före tillträdet. Hyresgästen ansvarar även för fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav som avser tiden före hyrestidens början.

### **15 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt**

Hyresvärdens ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärdens genomförda installationer. Hyresgästen ansvarar, oberoende av vällande, för skador på utvändiga ytor/fasad, som beror på inbrott, skadegörelse, åverkan eller annan sådan brottslig handling och samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och i övrigt för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet.

### **16 Energi och miljöarbete**

Det åligger hyresvärdens att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärdens ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärdens åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen, förutsatt att besparingen står i rimlig proportion till kostnaden för

**BILAGA 2**

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

åtgärden samt under förutsättning att Hyresgästen ger sitt samtycke till åtgärden. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärdens, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning. Vid införande av sådant system för separat mätning ska hyresgästen fortsättningsvis själv betala för förbrukningen av ifrågavarande nyttighet, mot att hyresgästen erhåller en hyresreduktion hänförligt till att hyresvärdens inte längre bär kostnaden för ifrågavarande nyttighet.

Parterna ska i god anda komma överens om förutsättningarna för hur hyresgästen ska kompensera hyresvärdens för investeringen i separat mätning samt hur kostnadsbesparingen till följd av minskad förbrukning ska fördelas mellan parterna.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärdens låter utföra arbete till efterkommande av ovanstående avtalsförpliktelser.

### **17 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott**

Skulle någondera part i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten rätt till kompensation för den eventuella skada som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

### **18 Överlåtelse**

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga samtycke överläta hyresrätten.

### **19 Bevakning**

Hyresgästen ansvarar för och bekostar rondering och bevakning såväl invändigt som utvändigt.

### **20 Andrahandsupplåtelse**

Hyresgästen äger rätt att inom ramen för hyresgästens verksamhet i lokalen upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall hyresgästen skriftligen underrätta hyresvärdens om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärdens skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om hyresvärdens visar att sådan upplåtelse skulle innebära påtagliga men för hyresvärdens, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 26 nedan skall beaktas.

Korttidsförhyrningar såsom tillfällig uthyrning/upplåtelse för logi i samband med idrottsevenemang för ungdomsverksamhet behöver inte hyresvärdens tillstånd. Det åligger hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd hos brandmyndigheten och ansvara för att alla uppställda krav på utrymning och brandskydd för upplåtelsen är uppfyllda.

### **21 Pantsättning/inskrivning**

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.

**BILAGA 2**

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

**22 Övrigt**

I den mån hyresgästen underläter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, äger hyresvärdens rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

**23 Ändringar mm**

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärdens och hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i hyresavtalet och/eller eventuellt i ett mellan parterna träffat fastighetsöverlåtelseavtal omfattande den aktuella fastigheten. Utöver vad som där i anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av hyresvärdens och hyresgästen.

**24 Återställandeskyldighet**

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick ska hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet.

**25 Specifika villkor för hyresobjektet**

Hyresgästen har rätt till tillfart för trafik till aktuell byggnad på hyresobjektet.

**26 Mervärdesskatt**

Hyresvärdens har rätt att bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjekten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen (1994:200). Hyresgästen ska utöver hyran erlägga mervärdesskatt som är förenlig med mervärdesskattelagen.

Enligt nu gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan hyresvärdens bli skattskyldig till mervärdesskatt för stadigvarande uthyrning av fastighet till hyresgästen. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad samt att hyresgästen inte vidareuthyr fastigheten för användning i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt som bedrivs av någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. För att skattskyldigheten ska börja gälla krävs vidare att mervärdesskatt har angivits i faktura, vilken ska ha utfärdats senast sex (6) månader från den första dagen i den uthyrningsperioden som fakturan avser.

Om Hyresvärdens skattskyldighet för mervärdesskatt upphör på grund av ändrade lagregler, hyresgästens agerande eller av annan anledning och hyresvärdens därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt och/eller hyresvärdens förlorar avdragsrätt för mervärdesskatt på framtida investeringar enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som hyresvärdens är skyldig att erlägga betalning till Skatteverket. Om hyresvärdens förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på

**BILAGA 2**

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärdens för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter avseende lokalens nyttjande som medför att hyresvärdens påförs skattetillägg och kostnadsränta ska hyresgästen ansvara härför.

För det fall mervärdesskattelagens bestämmelser ändras så att uthyrningen medför obligatorisk skattskyldighet för hyresvärdens ska, på begäran av endera part, hyresvärdens och hyresgästen inleda diskussioner om hantering av mervärdesskatten. Detsamma gäller om regler med liknande effekt avseende skattskyldigheten införs.

Parterna har gjort bedömningen att fastigheterna Nacka Sicklaön (162:5) (Villa Lidforss) och Nacka Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende) nyttjas för icke-momspliktig verksamhet. Detta gör att Hyresvärdens inte kommer att kunna bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av dessa objekt. Parterna är eniga om att Hyresvärdens inte ska ha någon kompenstation av Hyresgästen med anledning av att avdragsrätt för mervärdesskatt saknas beträffande dessa hyresobjekt.

**Gränsdragningslista Bilaga 3**

Tillsyn:	Driftätgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avikelser.
Skötsel:	Driftätgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpande underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll:	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.
	<p>Om ansvarfördelningen inte framgår av nedanstående gäller under hyresförhållandet att Hyresvärdens svarar för och bekostar utvändigt underhåll av Fastigheten samt för underhåll av Fastighetens grundinstallationer och byggnadssystem. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av Hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av Hyresvärdens tillhandahållna inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.</p> <p>Ansvaret för Tillsyn och Skötsel omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktnings, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktnings äger Hyresvärdens rätt att låta utföra myndighetsbesiktnings på Hyresgästens bekostnad. Det åligger förpliktigad Part att utföra sina åligganden på fackmässigt sätt.</p>

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T	<b>TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER</b>				
T1	<b>UTEMILJÖ</b>				
<b>T1.1</b>	<b>Vegetationsytor</b>				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
<b>T1.2</b>	<b>Markbeläggningar</b>				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med tråbeläggning, t ex altandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
<b>T1.3</b>	<b>Fast utrustning på tomtmark</b>				
T1.31	Inhängnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksuggor, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärm tak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspelgar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skyltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	HG ansvarar för flaggor.
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverkfast monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utedöbler	HG	HV	HV	
<b>T1.4</b>	<b>Lös utrustning på tomtmark</b>				
T1.41	Utedöbler	HG	HG	HG	
<b>T1.8</b>	<b>Diverse på tomtmark</b>				
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
<b>T1.9</b>	<b>Övrigt på tomt</b>				
T1.91	Snöröjning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
	Handskottning och halkbekämpning på hårdgjorda ytor såsom entréer, trappor och sopsortering utförs vid behov under vardagar med start i god tid så att ett snöfritt/halkfritt möjligt slutresultat kan hinnas nå innan start till förskola/skola och övriga verksamheter.				

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Maskinell snöröjning och halkbekämpning på gångbanor, vägar, parkering och övriga hårdgjorda ytor utförs då halkrisk föreligger. De maskinbetungande arbetena skall alltid utföras, antingen innan skolstart eller efter skolstart inom skolornas avgränsade, stängda områden.				
	Snöröjning skall påbörjas då snödjupet är 50mm vid kallsnö och 50mm vid blötsnö.				
	Snöröjning/sandning skall planeras vara färdig under vardagar, om snöfallet tillåter, innan förskola/skolan startar vid 8.00 tiden.				
	Sandning skall ske med 2-4 mm sten.				
	Standarden på snöröjning och halkbekämpning skall minst motsvara den som den lokala ordningsstadgan föreskriver. Vinterjournal, som sandningsjournal, skall föras.				
	Sand tas upp och borttransporteras varje vår, en grovsopning på gång/Körbanor skall ha genomförts senast den 1 maj och en finsopning senast 15 maj.				
	Eventuella värmeslingor vid garagenedfarter skall funktions kontrolleras vid risk för halka.				
T1.93	Städning av markytör	HV	-	-	
<b>T2</b>	<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>				
<b>T2.1</b>	<b>Yttertak, skärmvägg o.d</b>				
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvattningsystem	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbrygggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvurar	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	
<b>T2.2</b>	<b>Fasader</b>				
T2.21	Fasadytor, fasadytör och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda & allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmars, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar., terasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
<b>T2.23</b>	<b>Fönster, Fönsterdörrar</b>				
T2.232	Skytfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glaskross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
<b>T2.24</b>	<b>Entreér, portar mm.</b>				
T2.241	Entreparter, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till köllare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar,lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
<b>T2.9</b>	<b>Övrigt byggnad utvändigt</b>				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utvändig	HG	HG	HG	
<b>T3</b>	<b>BYGGNAD INVÄNDIGT</b>				
	Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3.				Hyresgäst anvarar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Fönster, fönsterdörrar, entreer redovisas under T2.2	HG	HV	HV	
	Fönsterbänkar	HG	HV	HV	
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrapgaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler
	Infällda torkmattor	HG	HV	HV	HG städning
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Tak (ljudabsorbenter, innertaksbeklädnader, taklister)	HG	HV	HV	
	Ridåvägg/vikvägg	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalondon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Brändörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex brändörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätninjar. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalondon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknutna inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehabinredning, slöjdbänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrummen och hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem,, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
<b>T3.1</b>	<b>Driftutrymmen</b>				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	
<b>T3.2</b>	<b>Gemensamma utrymmen</b>				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	
T3.213	Korridorer	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
<b>T3.3</b>	<b>Enskilda utrymmen</b>				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
<b>T3.32</b>	<b>Lokaler</b>				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Förråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och fryskåp, diskmaskiner, kylbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten För Sågtorpsskolan gäller följande: i) inget planerat underhåll/utbyte under de första åtta åren från den dag parterna tillträtt hyresavtalet samt ii) för felavhjälpende underhåll ska Hyresvärdens svara för kostnader upp till 50 000 kr per år. Kostnader överstigande 50 000 kr ska delas lika mellan parterna.
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkyllar, kylmöbler, värmerier, värmehällar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Vårddutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
<b>T3.39</b>	<b>Övriga lokaler</b>				
T3.4	<b>Husgrunder</b>	HV	HV	HV	
T3.5	<b>Kallvindar</b>	HV	HV	HV	
<b>T3.9</b>	<b>Övrigt byggnad invändigt</b>				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändigt solskyddsanordning, persienner	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
<b>T4</b>	<b>VA-, VVS-, KYL-OCH PROCESSMEDIASYSTEM</b>				
<b>T4.1</b>	<b>VA-, fjärvärme- fjärrkylnät mm i mark</b>				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattennät, T ex servisledningar, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärvärmenät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
<b>T4.2</b>	<b>Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad</b>				
T4.21	<b>Tappvattensystem i byggnad</b> , T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegningspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
<b>T4.3</b>	<b>Avloppsvattensystem i byggnad</b> , t ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar.	HV	HV	HV	
T4.32	Sanitetsenheter, badkar, tvättställ, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.	HG	HV	HV	Hg ansvarar för att avhjälpa stopp i avlopp fram till stam.
<b>T4.4</b>	<b>Brandsläckningssystem</b>				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläckssystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
<b>T4.5</b>	<b>Kylsystem i byggnad</b>				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rumsmodell
<b>T4.6</b>	<b>Värmesystem i byggnad</b>				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värme produktions installationer	HV	HV	HV	
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributions installationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasrenings installationer	HV	HV	HV	
<b>T4.7</b>	<b>Luftbehandlingssystem</b>				
T4.71	Luftbehandlings installationer, T ex luftbehandlings aggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmeväxlare, luftfuktare och luftavfuktare.	HV	HV	HV	

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpende underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhet, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG´s ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spånsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skydds nät, T ex luftdon, skyddsgaller, skydds nät och filter för uteluftsintag och avlufs-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skydds nät	HV	HV	HV	
<b>T5 ELSYSTEM</b>					
<b>T5.1 Elkraftssystem</b>					
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utväntigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtaylor, HG's hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampor, golvlampor, sänglampor	HG	HG	HG	
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
<b>T5.2 System för spänningsutjämning</b>					
T5.21	Åskskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
<b>T6 TELE- OCH DATASYSTEM</b>					
<b>T6.1 Teletekniska säkerhetssystem</b>					
T6.11	System för branddetektering och brandalarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottsslarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larmer, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
T6.19	Hisslarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
<b>T6.2 Telesignalssystem</b>					
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
<b>T6.3 Tele- och datakommunikationssystem</b>					
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbtelefon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Interntelefonsystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationsystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationsystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
<b>T7 TRANSPORTSYSTEM</b>					
<b>T7.1</b>	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sopkomprimatorer, grovsopanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kårl och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
<b>T7.22 Hydraulhissar, lyftbord</b>					
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
<b>T7.3 Rulltrappor och rullramper</b>					
<b>T7.4 Lyftanläggningar</b>					
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
<b>T8 STYR- OCH ÖVERVAKNING</b>					
<b>T8.1 Styr- och övervakning för fastighetsdrift</b>		HV	HV	HV	
<b>T8.2 Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning</b>		HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning
<b>T9 ISHALL</b>					
<b>T9.1</b>	Sarg samt övriga puck/vht-skydd	HG	HG	HG	
<b>T9.2</b>	Halkmattor, andra förekommande vht anknuten inredning	HG	HG	HG	
<b>T9.3</b>	Belysning ishall ovan is	HG	HG	HG	Ljuskällor byts och bekostas av HG
<b>T9.4</b>	Tid-/resultattavla	HG	HG	HG	
<b>T9.5</b>	Säkerhetsanordning för konståkning	HG	HG	HG	HV ansvarar/bekostar eventuell ombyggnation och reinvestering
<b>T9.6</b>	Tvålautomater, sanitets/papperskorgar	HG	HG	HG	
<b>T9.7</b>	Tvål, toalettpapper/pappershandukar	HG	HG	HG	
<b>T9.8</b>	Verksamhetsspecifika installationer (VA/VVS/KYLA) för istillverkning	HG	HG	HG	
<b>T9.9</b>	Övrig verksamhetsanknuten utrustning	HG	HG	HG	
<b>T9.10</b>	Brandstegar invändigt	HV	HV	HV	
<b>T9.11</b>	Tryckluft	HG	HG	HG	

## **BRANDSKYDD SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) för LOKAL**

<b>Hyresvärd</b>	X
<b>Hyresgäst</b>	Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokal enheten

### **SYFTE**

Gränsdragningslistan syftar i första hand till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång till skyddsutrustning, underhåll av installationerna och för organisation/utbildning för eventuella nödsituationer. Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisorisk karaktär. *Listan skall signeras av hyresvärdens och hyresgästen.*

### **ANSVARSFÖRDELNING**

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra ägaransvar och hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter samt rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Det i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om Skydd mot Olyckor, SFS 2003:778.

**Hyresgästen**, Nacka Kommun ansvarar för att de krav och brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingåendet av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalens i anspråk.

**Hyresvärdens (Bolag)** ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell fastighet efter hyrestidens början är uppfyllda under hyresförhållandet.

**Därefter, under hyresförhållandet, fördelas ansvar och kontroll för lokalens/byggnadens brandskydd i enlighet med denna gränsdragningslista, dock med följande undantag**

- De installationer som installerats som frivilligt skydd hos hyresgästen, dvs. när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan om annat ej anges i hyreskontrakt.

### **SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE**

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med där tillhörande checklistor i enlighet med kraven i **Lagen om Skydd mot Olyckor SFS 2003:778**

### **RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN**

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärdens respektive hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

### **FÖRKLARING AV LISTAN:**

Första kolumnen **"Ansvarar för"** markerar vem som bär ansvaret för att respektive punkt finns och är i funktion. Andra kolumnen **"Kontroll av"** visar vem som ansvarar för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt. **X** i rubrikfältet innehåller att samtliga punkter i kolumnen under den rubriken ansvaras för såvida **ej X** finns för respektive punkt.

**Se sida Gränsdragningslista Brandskyddsarbete SBA för lokal**

Sign

Rev. Datum 2013-01-03

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD för LOKAL.****OBS!**

Gäller endast de punkter som finns på respektive verksamhet.

Tex finns det ej sprinkler behövs detta ej monteras eller kontrolleras.

	Hyresvärdens		Hyresgästen	
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
<b>Organisation</b>				
Personalens utb. avseende Brand och Riskhantering			X	X
Personalens utb. Kring brandtekniska installationer			X	X
Organisation vid utrymning och nödlägen			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten*			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten**	X	X		
<b>Vidarekopplat Brandlarm samt sprinkler</b>				
Automatiskt Vidarekoppl Brandlarm Installation & Prov	X	X		
Revisions-besiktning	X	X		
Larmtryckknappar/Larmdon	X	X		
Nödström Batteridrift	X	X		
Orienteringsritningar för Brand & Utrymningslarm	X	X		
Orienteringsritningar sprinklerinstallation	X	X		
Överföring till Räddningstjänsten	X	X		
Underhåll / Service Vidarekoppl Automatiskt Brandlarm	X	X		
<b>Underhåll / Service Internt Utrymningslarm</b>				
Internt utrymningslarm, kontroll & service			X	X
Brandvarnare montering	X			X
Brandvarnare batteribyte (avser lösa, ej fast monterade)			X	X
<b>Utrymningsväg/skyltar</b>				
Framkomlighet utrymningsväg			X	X
Ljuskällor i genomlysta/belysta utrymningsskyltar	X	X		
Nödströmförsljning/batteri i Utrymningsskyltar	X	X		
Efterlysande utrymningsskyltar			X	X
Reservkraftaggregat	X	X		
<b>Utrymningsplaner</b>				
Upprättade			X	X
Revidering			X	X
<b>Släckutrustning och släcksystem</b>				
Ansulex köksbrandsläckning/CO2 sprinkler			X	X
Stigarledningar	X	X		
Inomhusbrandposter	X			X
Handbrandsläckare, inköp, årsöversyn			X	X
Brandfilter			X	X
<b>Brandcellsgränser i och för hyresgästlokal</b>				
Branddörrar Installation	X			X
Dörr/magneter och dörrstängare, Låsanordning			X	X
Brandtätningar: kabel/rörgenomföringar i vägg *	X	X		
<b>Brandskyddsventilation</b>				
Rökluckor/fönster för brandgasventilation	X			X
Brandgasfläktar	X	X		
Styrning för brandventilation	X	X		
Imkanaler i kök	X	X		

Sign

<b>Brandfarlig vara Tillstånd</b>				
<b>Finn斯 giltigt tillstånd brandfarlig vara</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Förvaring i godkänt utrymme</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Utmärkning, Skytning</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Övrigt</b>				
<b>Brandvägar tillgång</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		
<b>Snöröjning och framkomlighet på tomt</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		
<b>Upprättande och revidering av insatsplan</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		
<b>Inbrottsalarm för hyresgästens lokaler</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Lastkajer belämningsring</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Containrar ej närmare fasad än 6 m</b>			<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Skriftliga instruktioner vid evenemang/övernattning</b> ***			<b>X</b>	<b>X</b>

Mall finns på: <http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattning/>

\* Gäller när Hyresgästen själva anlitar hantverkare som utför Heta arbeten. Kräver

Hyressvärdens tillstånd

\*\* Gäller när Hyressvärdens anlitar hantverkare som utför Heta arbeten

Signatur Signatur

--	--

\*\*\* Vid övernattning eller andra arrangemang måste den mall från

**Södertörns Brand Försvars Förbund SBFF vara komplett ifyllt och samtliga punkter uppfyllda!**

**Arrangören har det fulla ansvaret!**

Sign

Hyressvärd	Hyresgäst
------------	-----------

## Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar (Stavsborgsskolan)

Bilaga 5 till hyresavtal nr xxx ("**Hyresavtalet**") mellan Hemsö Cullberg Holding AB, org. nr. 556932-8080 ("**Hyresvärdens**") och Nacka kommun, org. nr. nr 212000-0167 ("**Hyresgästen**"). Hyresvärdens och Hyresgästens kallas nedan gemensamt för "**Parterna**" och enskilt för "**Part**".

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som ska utföras eller kan komma utföras inom fastigheten med anledning av punkten 4 i bilaga 2, Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet.

Punkten 1 reglerar den av Parterna planerade ny- och ombyggnaden inom fastigheten, enligt Särskilda bestämmelser, bilaga 2, punkten 4 första stycket, som innebär att befintliga skolbyggnader rivas och ersätts av nyuppförda skolbyggnader ("**Projektet**").

Punkten 2 reglerar andra framtida utbyggnader och nya byggnader inom fastigheten där den totala projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB).

Punkten 3 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB)).

Punkten 4 reglerar provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler, etc.).

Punkten 5 reglerar gemensamma bestämmelser för samtliga investeringar som Hyresvärdens genomför efter begäran från Hyresgästen (punkterna 1-4).

### 1 Projektet

#### 1.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärdens de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har avseende Projektet och Parterna ska därefter komma överens om närmare omfattning och utformning av lokalen enligt Projektet. Hyresvärdens ska därefter projektera den nya lokalen samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela det hyresobjekt som omfattas av Projektet. Hyresvärdens skyldighet att genomföra Projektet förutsätter att sådant nytt hyresavtal ingåts mellan Parterna senast tre år från den dag då Hyresvärdens tillträdde fastigheten i enlighet med köpeavtal mellan Parterna.

#### 1.2 Hyresvillkor

Efter att projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar föreligger ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela det hyresobjekt som omfattas av Projektet. Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 20 år från tillträdesdagen. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 aii) (baserat på total rivning och nybyggnad).

Media: Kostnaden för mediaförbrukning avseende el, värme, VA och varmvatten ingår i hyran.  
 Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärdens erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

I det fall det innan projektstart för Projektet konstateras att det föreligger något definitivt hinder (faktisk omöjlighet) som gör att Projektet inte kan genomföras som avsett, eller i överenskommen modifierad form, på grund av s.k. force majeure (bestående i krig, krigsfara, undantagstillstånd eller liknande händelse) eller gällande plan, bygglov, övriga erforderliga myndighetstillstånd, hänsyn till upphandlingsskyldighet avseende entreprenadarbeten eller annan liknande omständighet, vilket hinder inte med rimliga resurser går att avhjälpa, äger Part rätt att begära att Projektet avslutas. Hyresgästen har även rätt att avsluta Projektet om det efter genomförd upphandling, men före det att avtal tecknas med entreprenör, framgår att det längsta godtagbara anbjudet för entreprenaden (kontraktssumman) överstiger den preliminära/ uppskattade beräkningen av kostnaden för entreprenaden (kontraktssumman) med mer än 25 procent. Om Projektet avslutas av någon av Parterna i enlighet med vad som anges i detta stycke ska Hyresgästen utge kompensation till Hyresvärdens med 50 % av Köparens nedlagda och verifierade kostnader som blivit onödiga på grund av att Projektet inte blir av. Om ett hinder enligt ovan inte innebär definitiv omöjlighet, utan endast innebär tidsförskjutning av Projektet, ska Projektet genomföras med beaktande av den tidsförskjutning som följer av hindret (avseende bl.a. hyrestiden).

Om Projektet avbryts av Hyresgästen eller Hyresvärdens i enlighet med föregående stycke ska hyrestiden för ursprungliga lokaler ändras till tio (10) år från tillträdesdagen i Parternas köpeavtal.

## 2 Annan framtida ny- och ombyggnad inom fastigheten där projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB)

### 2.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärdens de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har. Hyresvärdens ska därefter projektera ny- och ombyggnaden baserat på Hyresgästens önskemål samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela hyresobjektet inklusive ny- och ombyggnaden.

### 2.2 Hyresvillkor

Efter att Parterna enats om omfattning och utformning av ny- och ombyggnaden och projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela hyresobjektet (både äldre och eventuella nybyggda delar). Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 15 år från tillträdesdagen, dock att om Parterna ingått hyresavtal enligt punkten 1 ovan ska hyrestidens utgång aldrig infalla vid en tidigare tidpunkt än hyrestidens utgång enligt sagda hyresavtal. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag

godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 ai).

Media: Hyresgästen svarar för kostnaden för mediaförbrukning avseende el (verksamhets- och fastighetsel), värme, VA, varmvatten och kyla.

Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Drift och underhåll: Ansvar för drift och underhåll fördelas mellan Parterna i enlighet med vad som följer av bilaga 3.

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärdens erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov. För det fall sådant myndighetstillstånd inte erhålls, och bristen inte förväntas kunna avhjälpas inom 2 år, har Hyresvärdens rätt att främträda det nya hyresavtalet. I förekommande fall ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens med 50 procent av dennes kostnader för projektering.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

### 3 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB)

I det fall Hyresgästen önskar genomföra en ombyggnad av befintlig lokal alternativt en begränsad tillbyggnad ska detta finansieras genom ett hyrestillägg på befintligt hyresavtal för aktuell hyresperiod. Tillägget baseras på nedanstående modell.

Den verkliga produktionskostnaden beräknad enligt bilaga 5 aii) ska ligga till grund för det sluttgiltiga hyrestillägget. Parterna ska innan arbetena påbörjas teckna tilläggsavtal avseende investeringen.

Hyresvärdens ska呈现出 den avskrivningsplan som gäller för investeringen. Vid avflytt ska Hyresgästen ersätta eventuellt restvärde av investeringen.

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Slutlig produktionskostnad \* (direktavkastningskrav om 6 % +/- differensen av 10-årig statsobligationsränta per den 1 oktober 2016 och 10-årig statsobligationsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas (då tilläggsavtal undertecknas)).

Beräkningsexempel:

Produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Direktavkastningskrav: 6 %

10-årig statsobligationsränta 1 oktober 2016: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 1 april 2018

10-årig statsobligationsränta 1 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 \* (6 % + QQQ-QQ %)

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 \* (6 % + QQQ-QQ %)

Hyresgästen ska istället för att välja ovanstående hyresförändring ha rätt att efter godkännande av Hyresvärdens på egen bekostnad utföra sådan investering. Alla byggnadsarbeten på Fastigheten ska utföras och dokumenteras fackmannamässigt samt uppfylla samtliga myndighetskrav.

#### 4 Provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler etc),

I det fall behov hos kommunen uppstår att snabbt tillskapa tillfälliga lokaler ska Hyresvärdens erbjuda sig att genomföra en sådan lösning. Detta ska finansieras genom ett tillfälligt hyrestillägg motsvarande Hyresvärdens självkostnad med skäligt administrativt påslag och skäligt vinstpåslag för att genomföra denna provisoriska lösning.

Skulle Hyresvärdens av olika skäl ej erbjuda sig att ta fram en lösning på detta lokalbehov äger Hyresgästen, efter samråd med Hyresvärdens, rätt att själv på egen bekostnad lösa det tillfälliga lokalbehovet inom den aktuella fastigheten, utan krav på någon form av ersättning från Hyresvärdens. Hyresvärdens ska aktivt medverka till att bygglov meddelas för ovan angivna åtgärder.

### 5 Gemensamma bestämmelser

#### 5.1 Tidplan

En tidplan ska upprättas av Hyresvärdens för varje tilläggs- och nyinvesteringsprojekt enligt punkterna 1-4 ovan.

#### 5.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärdens får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade sluttostnadsprognosens ska diskussioner föras Parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen.

#### 5.3 Övrigt

Parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna i projektet. Hyresvärdens ska vidta åtgärder för att i samråd med Hyresgästen göra projektet billigare än uppskattat. Programändringar som påverkar projektets funktion eller sluttostnad ska alltid godkännas av båda parter.

#### 5.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

#### 5.5 Projekteringskostnader

För det fall Hyresgästen, i annat fall än som anges i punkten 1.2 ovan, väljer att avstå från att genomföra ny- och ombyggnad som föreslagits av Hyresgästen, innan ny- och ombyggnaden påbörjats, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens för samtliga kostnader för projektering och övriga förgäveskostnader avseende den föreslagna ny- och ombyggnaden.

#### 5.6 Hyra under ombyggnad m m

För Projektet gäller följande. Hyresgästen ska, från den dag då evakuering för rivning genomförs till dess tillträdesdagen infaller enligt det nya hyresavtalet mellan Parterna, såsom hyra betala sextio (60)

procent av ett belopp som motsvarar hyran för den ursprungliga lokalén. Vidare ska Hyresgästen under Projektet, såsom ett tillägg till hyran, ersätta Hyresvärdens för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme, varmvatten, VA och kyla under genomförandet av Projektet.

För övriga ny- och ombyggnader gäller att Hyresgästen ska betala full hyra enligt befintligt hyresavtal under det att ny- och ombyggnaderna genomförs, oberoende av i vilken omfattning Hyresgästen kan nyttja lokalén. Hyresgästen accepterar, utan krav på hyresreduktion eller annan kompensation, de begränsningar i lokalens skick som ny- och ombyggnaden innebär. Vidare ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme, varmvatten, VA och kyla under genomförandet av projektet.

## Beräkning hyra (Stavsborgsskolan)

### 1 Hyra

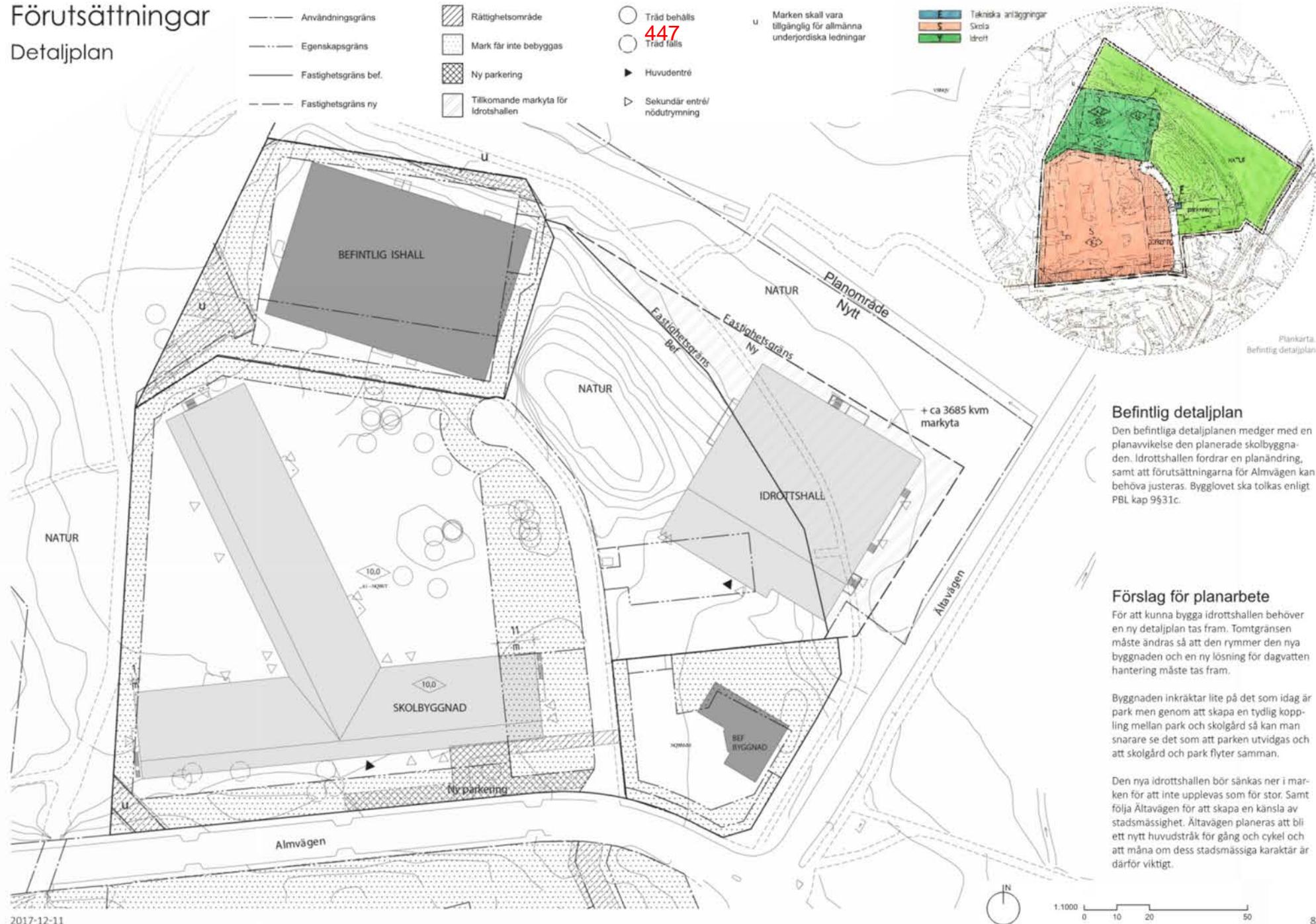
- 1.1 Hyra ska erläggas från och med Tillträdesdagen enligt Hyresavtalet. Utöver hyran ska Hyresgästen erlägga hyrestillägg enligt Hyresavtalet samt bekosta drift och underhåll enligt Hyresavtalet.
- 1.2 Hyran, exklusive tillkommande hyrestillägg, beräknas baserat på verlig produktionskostnad ("Produktionskostnaden") för att uppföra ny-/ombyggnation på fastigheten ("Ny-/ombyggnaden") enligt följande formel:
- (5,6 % x "Produktionskostnaden" / "Lokalens area i antal kvm BRA" + 280) x "Lokalens area i antal kvm BRA". Vid beräkning av antal kvadratmeter BRA ska senast gällande versionen av Svensk Standard tillämpas.
- Exempel. Antag att Produktionskostnaden för Ny-/ombyggnaden uppgår till 422 000 000 kr och att lokalen har en area om 12 000 kvm BRA. Hyran uppgår då till 26 992 000 kr per år (5,6 % x 422 000 000 kr / 12 000 kvm + 280) x 12 000 kvm.*
- 1.3 Produktionskostnaden utgörs av Hyresvärdens totala, faktiska och slutliga kostnad för att uppföra Ny-/ombyggnaden, inkluderande följande kostnader:
- 1.4 "**Projekteringskostnader**" (vilket avser alla kostnader för planering och förberedelser för uppförande/genomförande av Ny-/ombyggnaden och anslutande markanläggningar, såsom kostnader för ritningar, bygglov och detaljplaneändringar). I Projekteringskostnaderna ingår t.ex. kostnader för anlitande av arkitekter och andra tekniska konsulter liksom kostnader för upphandling av entreprenörer och konsulter;
- 1.5 "**Entreprenadkostnader**" (vilket avser alla kostnader som Hyresvärdens har att betala till den eller de entreprenörer och som anlitats för att utföra Ny-/ombyggnaden). Parterna är dock överens om att Hyresvärdens enbart är berättigad till ersättning för Entreprenadkostnader överstigande upphandlad kontraktssumma för entreprenaden, till den del överskridandet beror på
- Hyresgästens önskemål om ändrings- och tilläggssarbeten eller;
  - Kostnadsökning som berättigar Hyresvärdens entreprenör till tillkommande ersättning enligt bestämmelser i ABT 06, dock enbart till den del kostnadsökningen inte har orsakats av Hyresvärdens;
- 1.6 "**Byggherrekostnader**" (vilket avser alla kostnader (inklusive interna kostnader) Hyresvärdens har för byggledning, kontroll, besiktning, byggherreadministration, myndighetsavgifter och övriga kostnader

för att planera, leda och slutföra Ny-/ombyggnaden enligt Hyresvärdens interna redovisning. Vid beräkning av preliminär hyra inför Ny-/ombyggnaden ska preliminär Byggherrekostnad beräknas till tolv (12) procent av summan av preliminära Projekteringskostnader och Entreprenadkostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att den slutliga kostnaden ska motsvara Hyresvärdens faktiska kostnader och inte baseras på någon schablonmässig beräkning.);

- 1.7 **"Finansiella kostnader"** (vilket avser samtliga Hyresvärdens vid var tid gällande kostnader för finansiering under genomförandet av Ny-/ombyggnaden, oavsett om finansiering sker externt eller genom eget kapital);
- 1.8 **"Övriga kostnader"** (vilket, med undantag av evakueringskostnader, avser alla andra till Ny-/ombyggnaden direkt hänförliga kostnader, oavsett slag, som Hyresvärdens har för att genomföra Ny-/ombyggnaden i enlighet med hyresavtalet mellan parterna).
- 1.9 I kostnader enligt punkterna 1.4-1.8 ovan ingår även kostnad för mervärdesskatt i den mån Hyresvärdens saknar avdragsrätt för mervärdesskatt på berörda kostnadsposter.
- 1.10 Produktionskostnaden ska reduceras med summan av eventuella investeringsbidrag eller andra subventioner som Hyresvärdens kan komma att erhålla i anledning av uppförandet av Ny-/ombyggnaden.
- 1.11 Produktionskostnaden uppskattas preliminärt uppgå till ca **[ange]** kronor. Det noteras dock att angivet belopp enbart är en preliminär uppskattning och att den rörliga hyresdelen alltid ska fastställas baserat på den totala Produktionskostnaden beräknad enligt ovan.
- 1.12 Hyran utgör bashyra ("Bashyran"). Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till Hyran utgå med viss procent av Bashyrans enligt följande. Bashyran anses anpassad till indextalet för den oktobermånad som infaller närmast före Tillträdesdagen ("Bastalet"). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

# Förutsättningar

## Detaljplan



### Befintlig detaljplan

Den befintliga detaljplanen medger med en planavvikelse den planerade skolbyggnaden. Idrottshallen fordrar en planändring, samt att förutsättningarna för Almvägen kan behöva justeras. Bygglovet ska tolkas enligt PBL kap 9§31c.

### Förslag för planarbete

För att kunna bygga idrottshallen behöver en ny detaljplan tas fram. Tomtgränsen måste ändras så att den rymmer den nya byggnaden och en ny lösning för dagvattenhantering måste tas fram.

Byggnaden inkräktar lite på det som idag är park men genom att skapa en tydlig koppling mellan park och skolgård så kan man snarare se det som att parken utvidgas och att skolgård och park flyter samman.

Den nya idrottshallen bör sänkas ner i marken för att inte upplevas som för stor. Samt följa Altavägen för att skapa en känsla av stadsmässighet. Altavägen planeras att bli ett nytt huvudstråk för gång och cykel och att mäta om dess stadsmässiga karaktär är därför viktigt.

# Markplanering

## Situationsplan



### Skogen

Skogen är en spännande plats där barnen kan leka i en mer naturlig miljö på naturens villkor. För de yngsta är den kanske målet för en kortare utflykt, medan de större barnen kan tillåtas leka där på egen hand. Kullen tillgängliggörs med en trappa från idrottshallens entré, och spänger och små koir/tips inbjuder till rörelse och lek. Slanten på kullens norra sida där träden är större, leder ner mot parken i norr.



### Östra gården

Östra gården är den centrala delen av skolgården, där sparade träd och berg ger en inbäddande rumslighet. Här finns möjlighet till en mer småskalig gestaltning med olika rum och karakterer som resultat. Berget mitt på gården är inbäddat i Birgitta Muhrs skulptur "Utsikter" som bjuder in till klättring och lek. Gården präglas av många möjligheter till aktiviteter, med sandlådor, asfalstmålningar samt ett uteklassrum/samlingsplats med en gradäng där eleverna kan sitta. Gårdens nivåskillnader tas upp med sittmurar i kanterna mellan de olika lektyorna.



### Västra gården

Västra gården är terrasserad för att ta upp den kraftiga nivåskillnad som kommer av husets nedre suterrängplan. Tre stödmurar med anslutande sittraddränger tar upp höjdskillnaden mellan norr och söder. Därigenom skapas en pläner lekuta norrut. Gångvägen som löper längs gården kommer formidlig bli en viktig väg för elever att ta sig till skolan. Det kommer därför placeras många cykelparkeringar längs med den. Längs med skolbyggnaden planeras generösa plana aktivitetszoner för vistelse och funktioner.



### Entrétorget

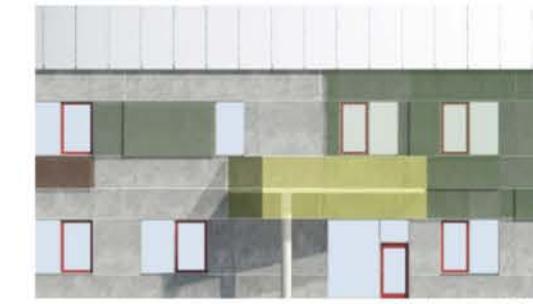
Området mellan Almvägen och skolbyggnaden i höjd med dagens busshållplats, har en tydlig men inbjudande karaktär mot skolan. Ett omsorgsfullt gestaltat torgrum närmast skolans huvudingång markerar entrén. En grön ridå av träd och delvis befryst lig naturmark, skapar en välkommen avgränsning mot Almvägen, samtidigt som den hjälper till att ta upp nivåskillnaden. Här finns både trappor och ramp.



# Fasader

Fasad mot söder och gavel mot väster

449



Fasad mot östra gården.  
Detalj

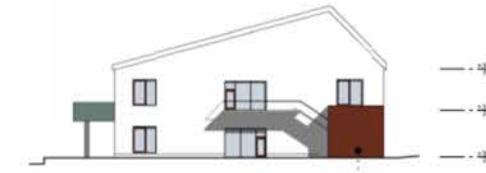
## Fasad Skolbyggnad

Prefabricerade genomfärgade vita betongelement och sträckmetall är de två mest tongivande materialen i skolbyggnadens fasader.

Sträckmetall i varierande kulörer och maskor står i kontrast till den tunga betongen. Med sin transparenta och varierande färg, inspirerad av de fyra årstiderna, skapar den ett spel mellan ljus och skugga. Likt ett trädslövverk i skogen ger den liv och variation i fasaden. Genom placering på utvalda platser, främst vid entréerna, markeras dessa samt att man skapar en koppling mellan idrottshallen och skolbyggnaden.



Fasad mot söder / höst och vinter



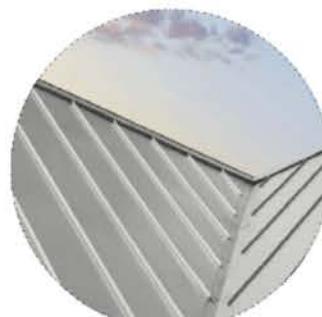
Gavel mot väster

Fönster / Partier



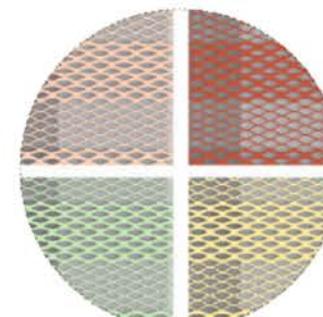
Referensbild

Tak



Referensbild

Sträckmetall



Referensbild

genomfärgad vit betong



Referensbild

Utvändiga trappor



Referensbild

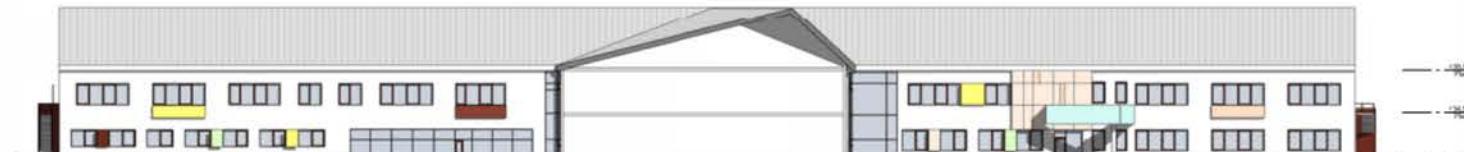
# Fasader

## Övriga fasader

450

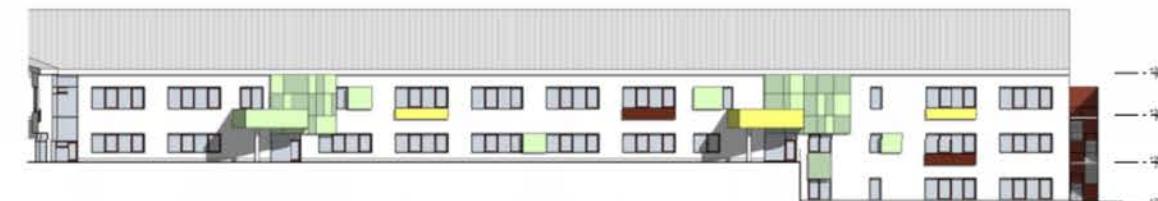


Gavel mot öster



Fasad mot norr / sommar

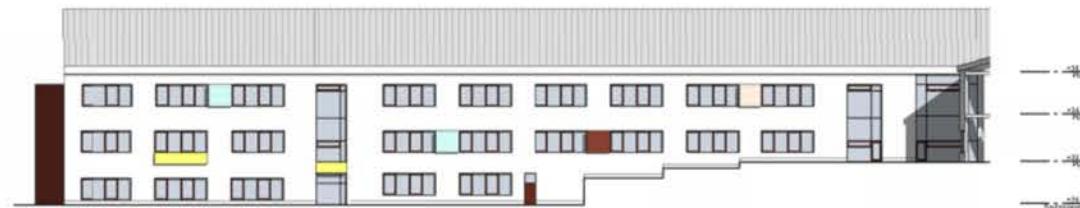
/ vår



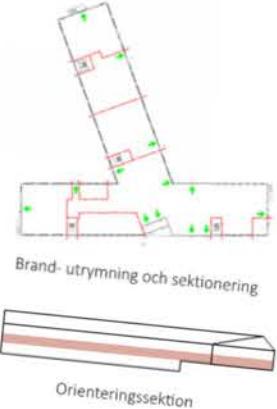
Fasad mot öster / sommar

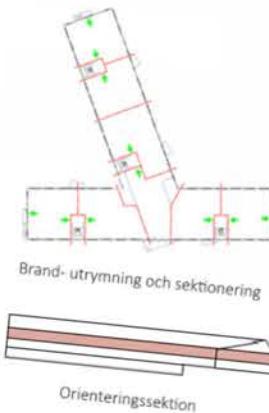


Gavel mot norr



Fasad mot väster / vår





# Planritningar

## Souterrängplan

453

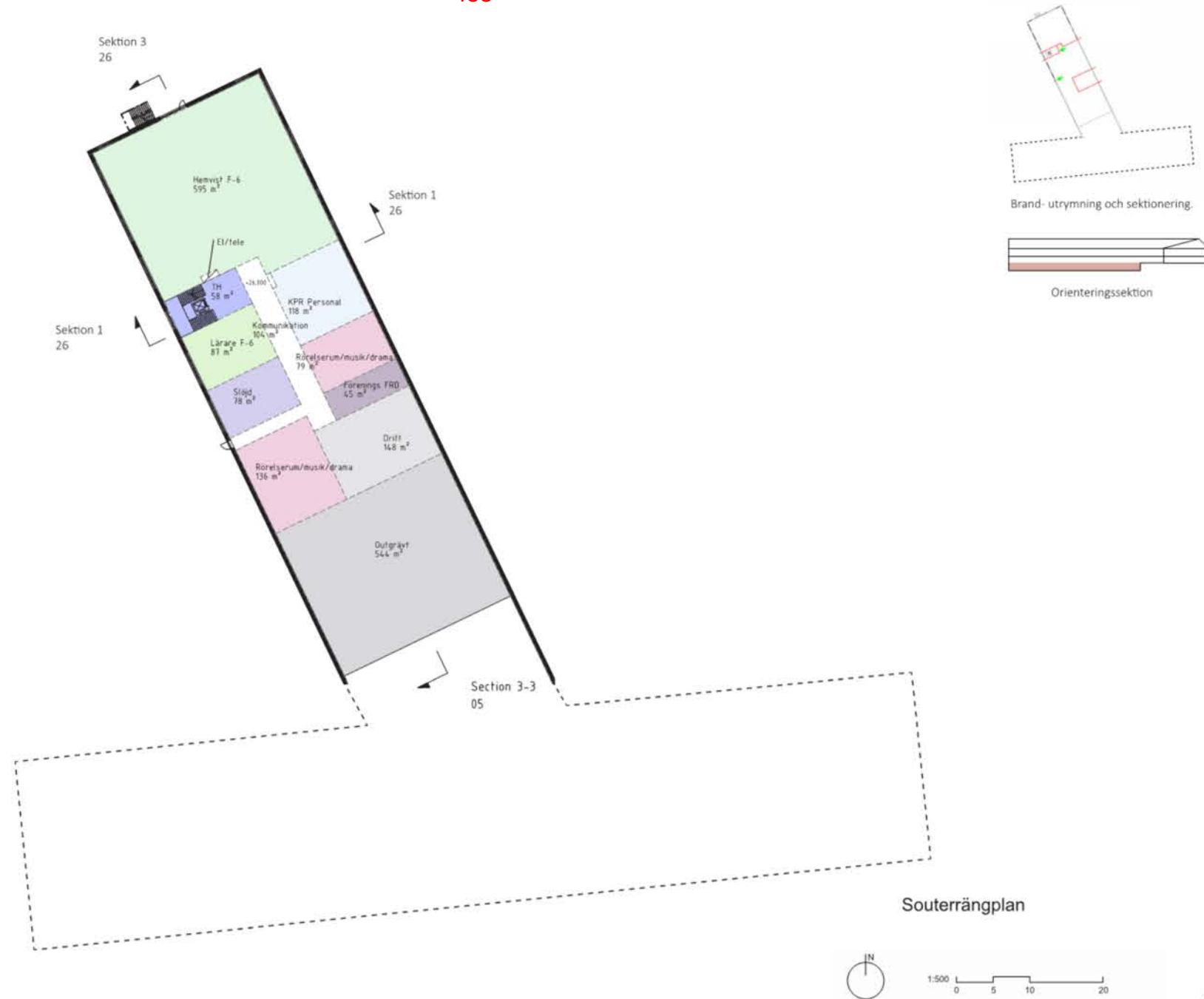




Illustration från Älvavägen

# Hall 1

## Perspektiv



455

### Mezzanin 100 personer

I direkt anslutning till entréhallen ligger mezzaninen som är resultatet av sammnyttande mellan cafeteria och läktaren. Mezzaninen är ett lite mer informellt sätt att se på matcher och fungerar också som kommunikationsyta för hela övervåningen.



Referensbild

### Läktare 300 sittplatser

Nacka kommun har idag ett stort behov av idrottsanläggningar, med en växande befolkning och ett aktivt föreningsliv kommer detta behov även att öka framöver. Hall 1 utförs med en läktare med 300 sittplatser för att klara kommunens behov men också möjliggöra matcher på nationell mästerskaps nivå.



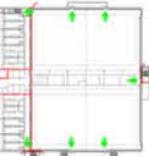
Referensbild

### Akustik

Eftersom idrottshallen ska användas för skolgymnastik måste den uppfylla samma akustiska krav som en undervisnings lokal. Cirka 65% av väggarna ska täckas av ljudabsorbenter eller akustikpaneler.

## Planritningar

## Plan 1



## Brand- utrymning och sektionering.

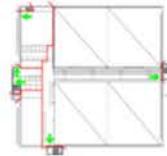


## Orienteringssektion



# Planritningar

## Plan 1



Brand- utrymning och sektionering.

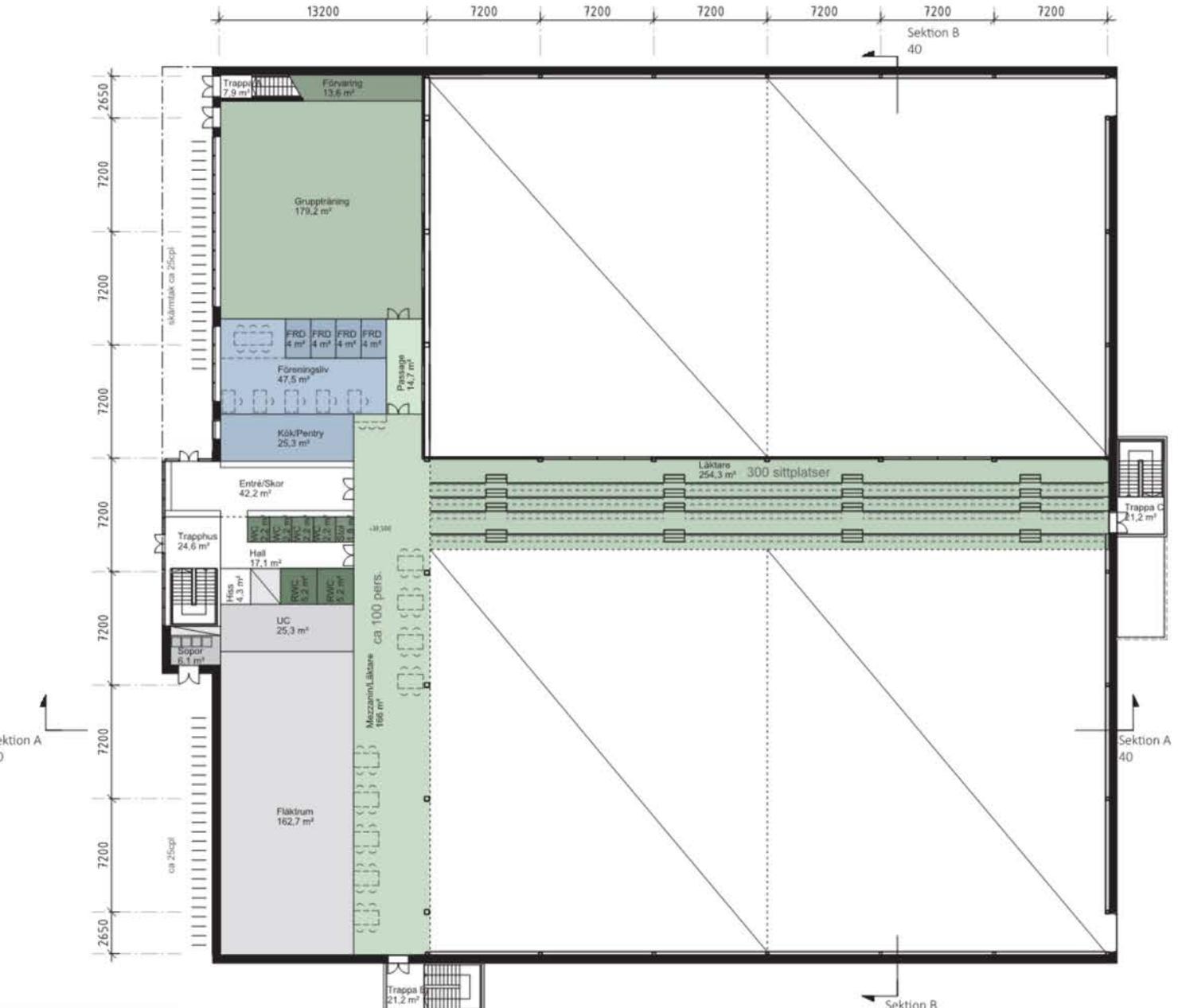


Orienteringssektion

457

13200 7200 7200 7200 7200 7200 7200 7200

Sektion B  
40



## Plan 2



1:250 0 1 5 10

Kommunstyrelsen

## **Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträtsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

### **Sammanfattning**

Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (6§, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överläta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträts- och sidoavtal kommer **de (vart syftar "de", bolaget är singularis)** överläta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträdden. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (§6, exploateringsavtalet). **HM begriper inte.**

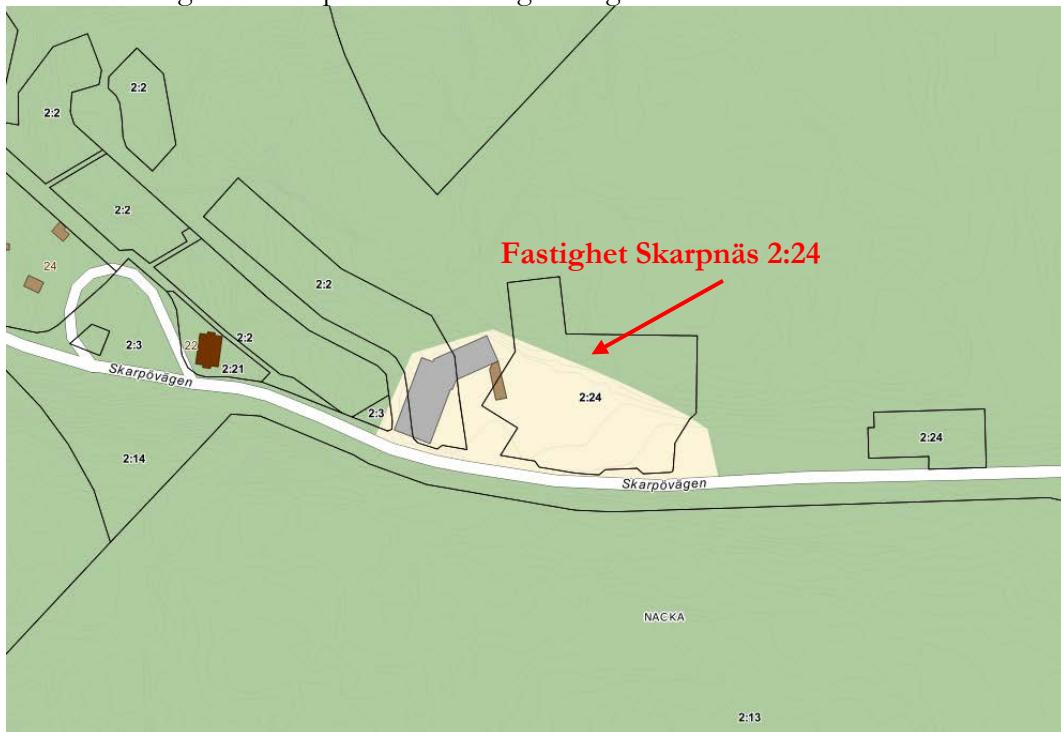
Tomträts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenvåningen. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska



hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståendet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

## Ärendet

Ärendet avser dels överlätelse av delar av exploateringsavtalet av den 29 september 2015 ("Exploateringsavtalet") avseende tomträttsoption från TF AB till Grafnäs, dels upplåtelse genom ett förslag på tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med densamme.



## Bakgrund och behov

I september 2015 antog kommunen en detaljplan för Telegrafberget och i samband med det ingicks ett exploateringsavtal med TF AB.

Exploateringsavtalet innehöll en option om tomträtt för flerbostadshus (§6 i exploateringsavtalet) och innebar att ett separat tomrättsavtal samt sidoavtal skulle upprättas den dag exploitören kunde uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna.

Tomträttsavgälden för upplåtelsen ska enligt exploateringsavtalet värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna var vid exploateringsavtalets ingående överens om att tomträttsavgälden för närvarande var värderad och beräknad till 135 kronor/kvadratmeter BTA per år.



Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningsställda lokaler och utedmiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara tre avdelningar och cirka 600 kvadratmeter LOA. Utemiljön till förskolan ska vara cirka 400 kvadratmeter och inhägnas med staket.

### **Överlåtelse av tomträattoption samt delar av exploateringsavtalet**

TF AB önskar överläta del av Exploateringsavtalet avseende option om tomträätt till sitt systerbolag Grafnäs Hyresrätt AB, org. nr. 559073-2334.

Enligt exploateringsavtalet ska TF AB kunna uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresräätterna som kommunen kan godkänna innan ett tomträattsavtal kan upprättas. TF AB föreslår Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") HM; Hur kan det bli ALM? som uppförare och förvaltare av hyresräätterna inom tomträätten. ALM och TF AB:s moderbolag har ingått ett avtal om att ALM ska överta samtliga aktier i Grafnäs när Grafnäs har inskrivits som tomträattsinnehavare i fastighetsregistret.

ALM har därmed åtagit sig att, såsom tillkommande ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträätten i enlighet med vad som föreskrivits i exploateringsavtalet samt tomträattsavtalet med tillhörande sidoavtal. ALM avser att långsiktigt både äga och förvalta de hyresräätter som uppförs på tomträätten. ALM:s intentioner och föreslagen överlåtelse kan därför anses ersätta det krav som ställs på uppvisande av samarbetsavtal enligt § 6 Exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet kräver överlåtelsen av delar av exploateringsavtalet kommunens medgivande.

### **Tomträattsavgäld**

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 1 473 750 kronor per år, under förutsättning att samtliga bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Sidoavtalet medger en nedsättning av avgälden under exploateringen, vilket innebär att de första två åren från upplåtelsedagen, 2018-03-26, är avgäldsfria.

Skulle hyresräätterna ombildas till bostadsräätter gäller den högre avgälden i tomträattsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresräätterna skulle ombildas till bostadsräätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

En värdering genomfördes i början av 2017 och fastställd markens värde till 5000 kronor/kvadratmeter BTA bostäder samt 1750 kronor/kvadratmeter BTA förskola. Avgälden har sedan beräknats utifrån ett sammanvägt pris för bostäder och förskola, utifrån en avgäldsränta om 4,5 procent.

## Huvuddrag av föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och där efter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan.





Grafnäs åtar sig att förmedla minst 50 procent av hyresrätterna via HSB Bosparskö. HSB Bosparskö utgör en öppen bostadsförmedling som är öppen för alla att gå med i, och bedöms utgöra ett likvärdigt alternativ till Stockholms bostadsförmedling AB.

I övrigt innehåller föreslaget sidoavtalet bland annat bestämmelser om att Grafnäs ska erhållit slutbesked inom fyra år från upplåtelsedagen. Om bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år ska Grafnäs utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträtsavgälden för varje påbörjad månad som slutbesked försenas.

## **Ekonомiska konsekvenser**

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer, så länge bostäderna upplåts med hyresrätt, en årlig avgäld om 1 473 750 kronor inkomma till kommunen från och med två år efter upplåtelsedagen. Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsränter gäller den högre avgälden i tomträtsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsränter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenvåningen. Kommunen står ingen risk.

## **Konsekvenser för barn**

Föreslaget tomträtsavtalet och sidoavtalet innebär att Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenvåningen.

## **Bilagor**

Bilaga 1: Föreslaget tomträtsavtal

Bilaga 2: Föreslaget sidoavtal

Bilaga 3: Överlättelse av delar av exploateringsavtalet

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare

Mellan Nacka kommun (org. nr 212000–0167), genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org. nr 559073–2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, nedan kallad **Tomrättshavaren** har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt ”**Tomrättsavtalet**” eller ”**denna avtal**”

### § 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till Skarpnäs 2:24 (”**Fastigheten**”). Kommunen upplåter från och med den 2018-03-26 (”**Upplåtelsedagen**”), eller den senare dag som parterna kommer överens om, Fastigheten i befintligt skick till Tomrättshavaren med tomrätt på de villkor som framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomrättshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomrättshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

### § 2 AVGÄLD

Den årliga tomrätsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, **TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM** (2 704 105) kronor. Avgäld utgår från och med Upplåtelsedagen.

Den ovan angivna tomrätsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomrätsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### § 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio (10) år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

### § 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [5219] kvadratmeter. Mindre avvikelse från den uppgivna arealen berättigar inte Tomrättshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

## § 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan, beviljat bygglov och i överensstämmelse med bilagt gestaltningsprogram, bilaga 1.

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med förskola i bottenplan. Byggnationen ska uppgå till minst 6910 kvm BTA. I enlighet med detaljplanen ska lokaler för förskoleändamål uppföras i bottenvåning och ska utgöra minst 600 kvm LOA med en tillhörande utedal om minst 400 kvm.

## § 6 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 5 bestämda nyttjandet får inte ske utan kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

## § 7 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivas utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

## § 8 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomrätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

## § 9 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomrätsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

## § 10 LÖSEN AV BYGGINAD M.M.

Om tomrätten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomrätten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnadernas och övriga anläggningarnas marknadsvärde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala

marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

### **§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger Tomrättshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomträdden från och med Upplåtelsedagen.

### **§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER M. M.**

Samtliga kostnader för anslutning av t.ex. vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomrättshavaren.

### **§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomrättshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträdden. Tomrättshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträdden ska Tomrättshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

### **§ 14 LEDNINGAR M. M.**

Tomrättshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomrättshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomrättshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomrättshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomrättshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomrättshavaren.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations eller ombyggnadsarbeten.

**§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande.

Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 16 TRÄD, BUSKAR OCH INTILLIGGANDE NATURRESERVAT**

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Kommunen. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvär för grannar, trafik och liknande.

Tomträttshavaren ska ta särskild hänsyn till anslutande naturreservat och naturmark. Inga ytor utanför fastighetsgränsen får ianspråkta. Inga åtgärder får vidtas utanför Fastighetens gränser utan medgivande från Kommunen.

**§ 17 YT- OCH GRUNDVATTEN**

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om Tomträttshavaren ändrar Fastigheten från dess ursprungliga skick på ett sådant sätt att det påverkar avrinningen från intilliggande allmän plats, ansvarar Tomträttshavaren för att ombesörja detta.

Ersättningsskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt och bebyggs.

**§ 18 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

**§ 19 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN**

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilds- och miljösynpunkt.

Om Tomrättshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomrättshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomrättshavaren eller att någon som Tomrättshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomrättshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomrättshavaren ej vållat förhållande som Tomrättshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomrättshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

## § 20 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal i en särskild handling lämnat garanti avseende Fastighetens skick. Med undantag för denna garanti upplåts Fastigheten i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomrättshavaren avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garanti. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomrättshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

.....

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

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Grafnäs Hyresrätt AB

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

Tomrättshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....

.....

.....

Mellan Nacka kommun (org.nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomrätten till fastigheten Nacka Skarpnäs 2:24 ("Fastigheten"), nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org.nr 559073–2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, så som innehavare av tomrätten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomrättshavaren** har träffats följande

## SIDOAVTAL

Nedan benämnt "**detta avtal**"

### § 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingången tomrättsavtal av den [datum] ("Tomrättsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomrättsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomrättsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde. Den i Tomrättsavtalet angivna definitionen för "**Upplåtelsedagen**" ska även gälla för detta avtal.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2018-03-26 till 2028-03-26, har i tomrättsavtalet bestämts till  
**TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor.**

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostads- och förskoleändamål, med upplåtelseformen bostadsrätt för bostäderna.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset (genomsnittliga priset) per ljus BTA (för förskola och bostäder), d.v.s. (**kvm ljus BTA \* kronor per ljus BTA = beräknad årlig avgäld**)

### § 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomrättshavaren åtar sig i och med undertecknatet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt. Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden (tio år från Tomrättsavtalets ingående) vara **ENMILJONFYRAHUNDRASJUTTIOTRETUSENSJUHUNDRAFEMTIO (1 473 750) kronor.** Denna reviderade avgäld baseras på värdering från oberoende extern värderare för upplåtelseform hyresrätt.

### § 4 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt, ska den årliga avgälden, för den andra avgäldsperioden, nedsättas till ett belopp som beräknas enligt nedan.

Avgälden ska baseras på markens värde med de begränsningar som följer av detta avtal. Värdetidpunkt utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden börjar att gälla. Kommunen ska senast ett halvår före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken och meddela tomrättshavaren den nya avgäld som

ska gälla för kommande tioårsperiod.

## **§ 5 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.**

Under en period av två år från upplåtelsesdagen enligt Tomrättsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomrätsavgälden sättas ned till noll (0) kronor.

## **§ 6 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM**

Om upplåtelseformen förändras från hyresrätt till bostadsrätt utgår utöver ändrad tomrätsavgäld i enlighet med tomrätsavtalet även ett engångsvite om tio (10) miljoner kronor ställt mot Tomrättshavaren.

## **§ 7 SOCIALT BOENDE**

Tomrättshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent (5%) av de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja dessa lägenheter innan Tomrättshavaren tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att tomrättshavaren lämnat information om lägenheternas utformning och ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som är aktuella att hyra.

## **§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING**

Tomrättshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresrätter som upplåts via HSB Bosparkö.

## **§ 9 BEBYGGELSE**

Tomrättshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus, med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvm LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

Bebyggnelsen ska i huvudsak ske i överensstämmelse med bilagt gestaltningsprogram, bilaga 1.

## **§ 10 TIDPLAN FÖR BEBYGGELSE**

Tomrättshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomrättshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomrättshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomrätsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked (interimistiskt eller slutligt) meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomrättshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomrätsavgålden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilds- och miljösynpunkt.  
Om Tomrättshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomrättshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmittel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomrättshavaren eller att någon som Tomrättshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomrättshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive erhålla slutbesked,
- d) annat av Tomrättshavaren ej vållat förhållande som Tomrättshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomrättshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

## **§ 11 GARANTI AVSEENDE FASTIGHETENS SKICK**

Kommunen garanterar att Fastigheten på Upplåtelsedagen är sanerad i sådan omfattning att Fastigheten kan användas för verksamhet i enlighet med gällande detaljplan utan att Tomrättshavaren orsakas kostnader för sanering eller andra avhjälpendeåtgärder enligt miljöbalken.

## **§ 12 LÖPTID OCH GILTIGHET**

Detta avtal löper under Tomrätsavtalets första två avgåldsperioder (totalt tjugo år från Tomrätsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomrättshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt detta avtal, äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

## **§ 13 ÖVERLÅTELSE**

Vid överlåtelse av tomrätten ska Tomrättshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomrättshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomrättshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till tio procent (10%) av köpeskillingen av den överlåtna tomrätten, dock minst fem (5) miljoner kr, från Tomrättshavaren.

## **§ 14 INSKRIVNING**

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Nacka den ..... den

För Nacka kommun För Grafnäs Hyresrätt AB

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....  
Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....  
Tomrättshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

# Överlåtelse av del av exploateringsavtal gällande tomträttsoption

## Bakgrund

Mellan Nacka kommun ("**Kommunen**"), org nr 212000-0167, och Telegrafberget Fastighets AB ("**TF AB**"), org nr 556688-5348, c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, har den 29 juni 2015 träffats exploateringsavtal för del av fastigheten Skarpnäs 2:24, KFKS 2015/803-050 (§204), ("**Exploateringsavtalet**"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomrätt som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresränterna som Kommunen kan godkänna (6§, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överläta rättigheterna och skyldigheterna för delar i Exploateringsavtalet till Grafnäs Hyresrätt AB ("**Grafnäs**"), org nr 559073–2334, c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, som är systerbolag till TF AB och som båda helägs av BÅM 3 Holding AB som i sin tur ingår i HSB BOSTAD AB koncernen.

BÅM 3 Holding AB har ingått avtal med Telegrafberget Holding 4 AB ("**ALM**"), org nr 559073-1997, ett dotterbolag till ALM Equity AB, om överlåtelse av samtliga aktier i Grafnäs. ALM kommer att tillträda aktierna när Grafnäs har inskrivits som tomrättsinnehavare i fastighetsregistret. ALM har åtagit sig att, såsom ny ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträdden i enlighet med vad som föreskrivs i Exploateringsavtalet och Tomrättsavtalet med tillhörande Sidoavtal. ALM avser även att långsiktigt äga och förvalta de hyresränter som uppförs på tomträdden. Detta avtal kan därför anses ersätta det samarbetsavtal som villkoras av 6 § i Exploateringsavtalet.

Mot bakgrund av vad som anges ovan träffar Parterna följande överenskommelse om överlåtelse av delar av Exploateringsavtalet rörande option för tomrätt.

Det innebär att Grafnäs ensam får teckna ett tomrättsavtal samt sidoavtal med Kommunen.

## Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet

### 1. Parter

Telegrafberget Fastighets AB, org nr 556688-5348, nedan "**TF AB**"

Grafnäs Hyresrätt AB , 559073–2334, nedan "**Grafnäs**".

Benämns gemensamt nedan "**Parterna**".

## 2. Överlåtelsen

TF AB överläter härmed samtliga rättigheter och skyldigheter enligt § 6 i Exploateringsavtalet till Grafnäs. Grafnäs åtar sig härmed samtliga rättigheter och skyldigheter i de delar av Exploateringsavtalet som berör del av fastighet Skarpnäs 2:14, enligt nedan.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

§ 3 Ikraftträdande

§ 4 Bolagets garantier

### **§ 6 Option avseende upplåtelse av tomträtt för flerbostadshus – del av Skarpnäs 2:14**

§ 12 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

§ 13 Upplagsplats och vegetation

§ 14 Utbyggnadsordning/Tidplan/etappindelning

§ 15 Byggtrafik

§ 16 Samordning

§ 17 Etablering

§ 18 Svartarbete

§ 24 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 25 Stompunkter

§ 27 Tvist

§ 28 Kontaktorgan

§ 29 Ändringar och tillägg

§ 30 Överlåtelse fastighet

§ 31 Överlåtelse av avtalet

TF AB utträder därmed som part ur §6 i Exploateringsavtalet och de delar som berör tomträttsoption och Grafnäs ikläder sig samtliga förpliktelser. Rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet kvarstår dock för de övriga av TF AB:s fastigheter som berörs av Exploateringsavtalet.

### **3. Villkor**

Parterna är medvetna om att beslut om överlätelse av delar av exploateringsavtal fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att avtalets giltighet kräver kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som vinner laga kraft.

### **4. Bilagor**

Bilaga 1: Exploateringsavtal mellan Kommunen och Telegrafbergets Fastighets AB  
daterat 29 juni 2015

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna erhållit varsitt och Kommunen ett exemplar.

Stockholm den:

Telegrafberget Fastigheter AB

Stockholm den:

Grafnäs Hyresrätt AB

.....  
Jonas Erkenborn  
ordförande

.....  
Jonas Erkenborn  
ordförande

.....  
Stig Ahlén  
styrelseledamot

.....  
Stig Ahlén  
styrelseledamot

Nacka den:

Nacka kommun

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

## EXPLOATERINGSAVTAL FÖR **TELEGRAFBERGET**

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen org. nummer 212000-0167 och TELEGRAFBERGET FASTIGHETS AB, c/o Forsen Projekt AB, Box 208, 101 24 Stockholm, org.nr 556688-5348, nedan kallat Bolaget, träffas följande exploateringsavtal avseende Telegrafberget, Nacka kommun.

### § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet, illustreras i bilaga 12 och innefattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, Skarpnäs 2:20 samt del av fastigheterna Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4, Skarpnäs 2:5, Skarpnäs 2:6, Skarpnäs 2:13, Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs S:1. Exploateringen avser att uppföra i huvudsak bostäder men även lokaler och en småbåtshamn. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., i Nacka kommun, upprättad i september 2010 och godkänd i miljö och stadsbyggnadsnämnden i maj 2011. Se bilaga 1.

Exploateringsområdet är från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader. Ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Parterna är mot den bakgrunden överens om att Kommunen bygger hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, (närmare beskrivet i bilaga 4A) och att Bolaget bygger resterande delar av den allmänna platsmarken (närmare beskrivet i bilaga 4B).

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
- Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering med tillhörande bilagor A, B.
- Bilaga 3 Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering - Kajanläggningar.
- Bilaga 4A Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar etapp 1a & 1b (de delar av den allmänna platsmarken som utförs i Kommunens regi).
- Bilaga 4B Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, etapp 2-5 (de delar som ska utföras i Bolagets regi).

Bilaga 5 Projektering och Produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar. Samma förutsättningar gäller för kommunen för de delar som kommunen utför.

Bilaga 6 Gestaltningsprogram.

Bilaga 7 Miljökonsekvensbeskrivning.

Bilaga 8 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.

Bilaga 9 Tidplan samt etappindelning för allmänna anläggningar som utförs i exploitörens regi (vilken överläts utan ersättning till kommunen efter färdigställande).

Bilaga 10 Stompunkter inom området.

Bilaga 11 Avtal mellan Lidingö och Bolaget om VA försörjning till Telegrafberget.

Bilaga 12 Illustrerar exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet.

Bilaga 13 Säkerhet i form av modersbolagsborgen

### § 3 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parters undertecknande av avtalet (vilket inträffar efter det att Kommunfullmäktige har antagit detaljplanen).

### § 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

## § 5 MARKÖVERFÖRINGAR

### Allmän platsmark

Bolaget överför till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Skarpnäs 2:3, 2:5 och 2:2 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheterna som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas fastighetsägare/verksamhetsutövaren. Bolaget betalar även samtliga förrättningskostnader. Detta innebär att bolaget ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba kommunen.

Del av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:13 och S:1, som markerats i bilaga 2A, skall utgöra allmän plats enligt detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättnings. Bolaget ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringen, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader. Bolaget bekostar dessutom eventuell marksanering av överförläna områden.

### Kvartersmark

Kommunen överläter till Bolaget de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark för radhus, och som markerats i bilaga 2B. Den del av Skarpnäs S:1 som skall utgöra kvartersmark för radhus kommer att överföras till Bolaget via lantmäteriförrättnings. För det överlätna området ska Bolaget till Kommunen erlägga en ersättning om 15 500 000 kr.

Utnyttjar Bolaget fler än 10 stycken byggrätter ska Bolaget erlägga tilläggslikvid om 1 550 000 kr/radhusenhet. Någon reduktion av ersättningen ska ej ske i det fall byggrätterna understiger vad som anges i denna punkt.

Tillträdesdag är den dag då fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja exploateringsområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Kommunen svarar för att de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ska utgöra kvartersmark och överföras till Bolaget är sanerad till den nivå som krävs för den planerade verksamheten på platsen.

Marköverföringarna mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering enl. bilaga 2.

Samtliga överföringar sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättnings. Sådana smärre justeringar skall inte påverka villkoren för marköverföringarna.

## § 6 Option avseende upplåtelse av tomrätt för flerbostadshus - del av Skarpnäs 2:14

Kommunen ger Bolaget möjlighet till upplåtelse av tomrätt för del av Kommunens fastighet Skarpnäs 2:14, belägen inom detaljplaneområdet. Denna del skall utgöra kvartersmark där flerbostadshus ska uppföras med hyresrätt som upplåtelseform.

Ett separat tomrättsavtal samt sidoavtal som reglerar upplåtelseformen hyresrätt kommer att upprättas mellan Kommunen och Bolaget den dag Bolaget kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätena som Kommunen kan godkänna, dock senast 3 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Optionen är till alla delar förfallen utan rätt till ersättning för någondera parten efter att optionstiden som löper 3 år från och med laga kraft vunnen plan löpt ut. Bolaget äger inte rätt till någon ny option eller rätt till ekonomisk ersättning.

Tomrättsavgäld för upplåtelsen ska värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna är överens om att tomrättsavgälden för närvarande är väderad och beräknad till 135 kr/kvm BTA/år. Kommunen svarar för att den aktuella marken är sanerad till den nivå som krävs för respektive verksamhet vid datum för tomrättsavtalets undertecknande.

Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningställda lokaler och utemiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara 3 avdelningar och vara cirka 600 m<sup>2</sup> LOA. Utemiljön till förskolan ska vara ca 400 kvm och inhägnas med staket.

Om optionen inte kommer till stånd med Bolaget äger kommunen såsom fastighetsägare rätt att ansluta till VA inom planområdet. Anslutningsavgiften ska högst uppgå till ett belopp motsvarande Nacka kommuns egen, vid tidpunkt gällande VA-taxa.

## § 7 SERVITUT

Parterna träffar ”Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering” i överensstämmelse med servitutsavtal i Bilaga 3 för följande rättighet:

Kommunen upplåter till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:3, vilken ägs av Bolaget, servitut avseende rätten att för kajanläggningar anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats.

Konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän gata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen.  
Anläggningarna/konstruktionerna vardera på kvartersmark och allmänplatsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra.

Bolaget ska, om behov uppstår, till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:14, vilken ägs av Kommunen, upplåta servitut avseende rätten att för allmän väg anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra kvartersmark.

Servitutsområdena ska detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för gatuanläggning och bostadsbyggande genomförs.

De servitut som bildas ska innehåra att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar.

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

## § 8 GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VA-FÖRSÖRJNING

Detaljplaneområdet ansluts med vatten och spillvattenledningar till Lidingös kommunala VA-nät. Kommunen medger att Bolaget söker ledningsrätt, alternativt bildar en gemensamhetsanläggning med liknande rätt, för de vatten- och spillvattenledningar som erfordras för bebyggelsen på kvartersmark. Medgivandet gäller dock endast allmän platsmark vid kaj där ledningar kan komma att behöva korsa, eventuellt även för kort sträcka längs med kaj följa, allmän väg vid något ställe. Eventuellt kan ledningsrätt för att korsa någon del av allmän lokalgata inom detaljplaneområdet bli aktuell om inga andra alternativ till ledningsdragningar via kvartersmark föreligger. Avtal avseende vatten och spillvatten mellan Bolaget och Lidingö kommun återfinns i bilaga 11.

## § 9 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna dagvattenledningar med tillbehör. Bolaget förbinder sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

### Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området ska bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättnings.

### Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

### Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll, mm inom skälig tid informera ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Denne ska snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

#### Föreskrifter

Bolaget får inte inom det upplåtna området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än 10 meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

#### Ersättning

Någon ersättning för ledningsrätsområdet ska ej betalas.

### **§ 10 FASTIGHETSBILDNING**

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföringar enligt § 5, eventuell servitutupplåtelse enligt § 7 samt ledningsrätt enligt § 8-9. Bolaget svarar för samtliga med avtalets och detaljplanens genomförande förenade förrättningskostnader.

Bolaget bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

### **§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Exploateringsområdet är dock från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader och ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till och delvis kan innesluta varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Kommunen är för övrigt markägare till del av marken inom områdets östra del där radhus och flerbostadshus planeras att byggas och således delfinansiärer till uppförande av allmän platsmark.

Kommunen och Bolaget är med bakgrund av ovan överens om följande:

Kommunen svarar för och bekostar utbyggnad av hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1. Överstiger denna kostnad 20 miljoner SEK exklusive moms bekostar Bolaget överskjutande del efter fakturering från kommunen.

Bolaget projekterar, utför och bekostar utbyggnaden av resterande delar av den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet, etapp 2-5.

Etappindelningen redovisas i bilaga 9

Fakturering sker enligt § 19 och § 21.

Kommunen respektive Bolaget projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande Omfattnings- och utförandebeskrivningar för allmänna anläggningar (Bilaga 4A och 4 B). Bilaga 4A, kommunens del, etapp 1, omfattar i huvudsak vägkonstruktion med dagvatten. I övrigt åligger alla andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet Bolaget att ombesörja och bekosta, se bilaga 4B, etapp 2-5. (Ex. naturmark, park, lek, avfall mm mm)

Etapp 1, den som sker i kommunens regi, sker först. Tidpunkt för projektering, upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget. Parterna är överens om att kommunen redan innan detaljplanen vunnit laga kraft ska ha som ambition att starta upp arbeten med projektering och förberedande utredningar inför en kommande upphandling av entreprenaden för etapp 1. Projekteringen påbörjas efter det att detaljplanen antagits men innan den vunnit laga kraft. En förutsättning för ovan är att kommunen erhåller nyttjanderätt till området.

I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft ersätts kommunen av Bolaget för nedlagda kostnader häftförliga till dessa arbeten. Arbetena påbörjas efter separat beställning.

Innan Bolaget startar sina exploateringsarbeten av etapp 2-5 ska besiktning ske av etapp 1. Efter godkänd slutbesiktning av etapp 1 övertar kommunen huvudmannaskapet vilket sker utan toppbeläggning och finplanering av anläggningarna.

I det fall Bolaget önskar utföra förberedande arbeten såsom geologiska undersökningar/projekteringsarbeten inom etapp 2-5 innan det att etapp 1 är helt färdigställd ska först godkännande ges av Kommunen och dennes entreprenör. Bolaget ansvarar i det fallet för att arbetena sker utan någon som helst påverkan på Kommunens genomförande och färdigställande av etapp 1.

När hela detaljplanområdet anses färdigställt skall ny besiktning av etapp 1 ske. Vid eventuella skador eller slitage av anläggningarna skall åtgärder för återställande ske av Kommunen på Bolagets bekostnad.

Toppbeläggning och finplanering sker först därefter.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för de allmänna anläggningarna som kommunen uppför ansöker Kommunen om detta men Bolaget bekostar loven.

Kommunen övertar huvudmannaskapet för etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar.

Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits.

Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören.

Därutöver gäller bilaga 5 ”Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar” vilken ska gälla för samtliga allmänna anläggningar oavsett om de utförs av Kommunen eller Bolaget.

## § 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget utför och bekostar all exploatering på kvartersmark inom området. Anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak följa gestaltningsprogrammet bilaga 6.

Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande i huvudsak enligt gestaltningsprogram och illustrationsplan. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Den kvartersmark som utgörs av småbåtshamn, kontor, handel och restaurang (grå färg på detaljplanekartan) ska utgöra en egen fastighet och får inte ingå i någon av bostadsrättsföreningarnas åtaganden.

I miljökonsekvensbeskrivningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen uppfylls.

## § 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 8.

## § 14 UTBYGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar byggs ut i den ordning som redovisas i bilaga 9. Kommunen bygger först etapp 1 varefter Bolaget tar över och bygger resten.

## § 15 BYGGTRAFIK

De eventuella skador som uppkommer på infartsgatan, etapp 1, under tiden för Bolagets arbeten, ersätts av Bolaget, och regleras i § 11.

Med hänsyn till miljöeffekterna av de omfattande transporter som projektet medför, har Bolaget målsättningen att transporter till viss del ska kunna ske med båt.

Bolaget förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten. Under

utbyggnad av etapp 1, som utförs av Kommunen, ansvarar Kommunen för skyltning avseende Kommunens arbeten. Bolaget står kostnaden.

Trafikanordningsplan ska upprättas av Bolaget och godkännas av Kommunen.

## § 16 SAMORDNING

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade.

Därutöver gäller bilaga 5 ”Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar”.

## § 17 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

## § 18 SVARTARBETE

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Bolaget förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

## § 19 ERSÄTTNINGAR

### Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Budgeterat belopp för huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, bilaga 4a, är 20mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms. Överstiger kostnaden 20 mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms svarar Bolaget för denna merkostnad. Utöver detta åtgärder och bekostar bolaget resterande del av allmän platsmark inom detaljplaneområdet (bilaga 4b) som efter färdigställande överlämnas till Kommunen utan ersättning.

### Ersättning för detaljplane- och exploateringsavtalsarbeten.

Efter antagen detaljplan ersätter bolaget kommunen retroaktivt för alla kommunens nedlagda kostnader som kan hänföras till arbeten med detaljplane- och exploateringsavtalsarbetet sedan projektstart 2004. Bolaget ska inför ett antagande av planen ha godkänt dessa kostnader. Kommunen är skyldig att inför ett godkännande ta fram underlag som kan styrka kostnaderna.

Den upparbetade kostnaden faktureras bolaget som en punktkostnad direkt efter det att detaljplanen antagits.

Bolaget ersätter fortsatt kommunen för kommunens och kommunens konsulters arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t ex granskning, besiktning, kontroll, kartor, mättjänster, uppföljning av avtalsvillkor mm).

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. (I det fall entreprenadkostnader blir aktuellt att debitera.) Bolaget erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge. Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från Kommunen.

Myndighetsutövning faktureras separat enligt taxa.

Bygglovavgiften kommer att reduceras med den så kallade planavgiften.

#### Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

#### Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev. åtgärder. Kommunen debiterar Bolaget kostnaderna.

### **§ 20 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Kommunen är idag inte huvudman för Vatten och Avlopp(VA) inom planområdet och området ingår således inte i Nacka kommuns verksamhetsområde för VA. Befintliga byggnader VA-försörjs idag via sjöledningar till Lidingö och fortsättningsvis kommer hela planområdet försörjas på samma sätt. Avtal mellan Lidingö kommun och Bolaget bifogas – se bilaga 11.

Eventuellt kan kostnader för anslutning och drift för dagvatten att tillkomma.

### **§ 21 GATUKOSTNADER**

Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

**Moms**

Den del av kostanden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Bolaget för. Ersättning kan ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av kommunen. Alla kostnader som exploateren hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningekostnader. Fakturering sker på det sätt kommunen anger.

**§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Bolaget ersättningar och vite enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

**§ 23 SÄKERHET**

För fullgörandet av Bolaget skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet i form av en bankgaranti eller annan säkerhet som Kommunen kan godkänna. Säkerheten ska uppgå till ETTHUNDRAMILJONER (100 000 000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar, utfört arbete och återstående arbeten, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 11 och 5% till godkänd 5 års garantibesiktning. Kommunen värderar och beslutar om nedsättning av säkerhet efter ansökan från Bolaget.

Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Bolaget, värderas och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Bolaget undertecknar detta avtal där en kopia av underlaget för säkerheten kommer att utgöra bilaga 13 i exploateringsavtalet.

**§ 24 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, sländer, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolaget bekostnad.

**§ 25 STOMPUNKTER**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören. Stompunkter inom området redovisas i bilaga 10.

*Kommentar: stompunkterna kan lämpligen inventeras innan byggnation.*

## § 26 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte ny detaljplan enligt § 2 antas senast den 2016-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

## § 27 TVIST

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

## § 28 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 29 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 30 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 25 miljoner kronor i penningvärde 2015-05-05, att vid överlätelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlätelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlätelse av mark inom [område] daterad ..... ("Exploateringsavtalet") Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlätelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlätelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.*

*Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."*

Vid överlätelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om detaljplaneområdet vid tidpunkten för överlätten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom detaljplaneområdet. Vid överlätelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlätelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln  $LV = (TV/TB) * LB$ , där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom detaljplaneområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlätelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlätelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlätelsehandlingen.

### § 31 ÖVERLÄTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

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

Nacka den 5.11.2015  
För Nacka kommun

MATTS GERTZ  
MATS GERTZ

Nacka den 29/6 2015  
För Telegrafberget Fastighets AB  
JAN AKIL  
JAN AKIL  
HÅKAN LINDBERG  
HÅKAN LINDBERG

Loggat den  
ULF CRICHTON

JK

K

JG

490

Exploateringsavtal för Telegrafberget - projekt 9395

2015-06-29

15(15)





**ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE  
om fastighetsreglering för delar av fastigheterna  
Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs 2:2, 2:3 och 2:5**

## **§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun org nr 21200-0167 genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, såsom ägare till fastigheten Skarpnäs 2:14 och Telegrafberget Fastighets AB, org.nr 556688-5348 såsom ägare till fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3 och 2:5 nedan kallad exploitören, träffas följande överenskommelse:

## **§ 2 MARKÖVERFÖRINGAR**

### **Allmän platsmark**

Bolaget överför till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Skarpnäs 2:3, 2:5 och 2:2 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheterna som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas fastighetsägare/verksamhetsutövaren. Bolaget betalar även samtliga förrättningskostnader. Detta innebär att bolaget ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba kommunen.

Del av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:13 och S:1, som markerats i bilaga 2A, skall utgöra allmän platsmark enligt detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättnings. Bolaget ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringen, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader. Bolaget bekostar dessutom eventuell marksanering av överförda områden.

### **Kvartersmark**

Kommunen överläter till Bolaget de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark för radhus, och som markerats i bilaga 2B. Den del av Skarpnäs S:1 som skall utgöra kvartersmark för radhus kommer att överföras till Bolaget via lantmäteriförrättnings. För det överförda området ska Bolaget till Kommunen erlägga en ersättning om 15 500 000 kr.

Utnyttjar Bolaget fler än 10 stycken byggrätter ska Bolaget erlägga tilläggslikvid om 1 550 000 kr/radhusenhet. Någon reduktion av ersättningen ska ej ske i det fall byggrätterna understiger de 10 byggrätterna.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Kommunen svarar för att de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ska utgöra kvartersmark

och överföras till Bolaget är sanerad till den nivå som krävs för den planerade verksamheten på platsen.

Samtliga överföringar sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättnig. Sådana smärre justeringar skall inte påverka villkoren för marköverföringarna.

### § 3 ERSÄTTNING

Exploatören betalar till kommunen 15,5 miljoner och eventuell tilläggsersättning för kvartersmarken på tillträdesdagen. För överföring av allmän platsmark ska ingen ersättning utgå.

### § 4 TILLTRÄDE

Tillträdesdag är den dag då fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

### § 5 ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra denna överenskommelse om fastighetsreglering skall inlämnas till Lantmäteriet av Nacka kommun.

Denna ansökan och överenskommelse är upprättad i tre(3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett har av kommunen översänts till lantmäterimyndigheten.

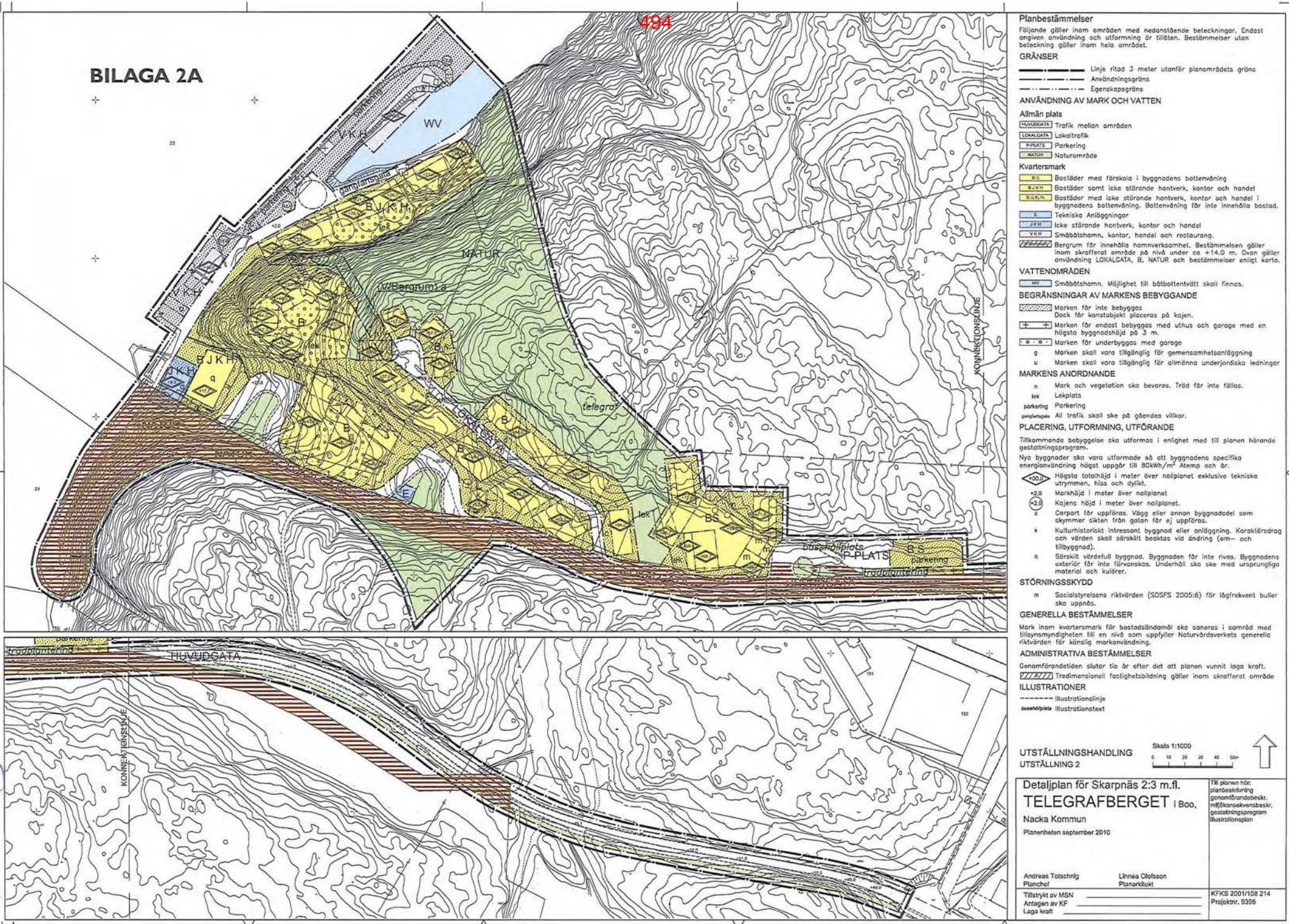
Nacka den .....  
För Nacka kommun

Nacka den 29/6 2015  
För Telegrafberget Fastighets AB

Kommunstyrelsens ordförande

*Jean Ahlinder*  
*JAN AHLINDER*

*Jean Ahlinder*  
*NACKA LINDEA*









# Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering för kajanläggningar

---

Utbyggnad av kajanläggning som kräver tekniska förankringar säkerställs med nedan beskrivna förutsättningar

## 1 Fastighetsreglering

**Nytt servitut belastande allmänplatsmark. (Se kartskiss nedan)**

Ändamål: Kajanläggning

Kommunen upplåter till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:3, vilken ägs av Bolaget, servitut avseende rätten att för kajanläggningar anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats.

Konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän gata inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen. Anläggningarna/konstruktionerna vardera på kvartersmark och allmänplatsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra.

## 2 Ersättning

Någon ersättning för servitutupplåtelsen ska inte betalas.

## 3 Ansökan om lantmäteriförrättnings

Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra denna överenskommelse om fastighetsreglering skall inlämnas till Lantmäteriet av Nacka kommun.

Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar som förrättningslantmätaren anser nödvändiga. Förrättningskostnaden ska betalas av Bolaget.

---

Nacka den .....

För Nacka kommun, ägare av den allmänna platsmarken

Nacka den 29/6 2015

För Telegrafberget Fastighets AB, ägare till fastighet Skarpnäs 2:3

JAN AHLINDER

HÅKAN WÄRN



**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp  
1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

**Omfattnings- och utförandebeskrivning för  
allmänna anläggningar för Etapp 1a-1b****Innehåll**

<b>1 Allmänna anvisningar .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Gata.....</b>	<b>3</b>
2.1 Omfattning .....	3
2.2 Funktionskrav .....	3
2.3 Utförandekrav .....	3
2.4 1a Skarpövägen, från Kummelnäs industriområde fram till vändplats för bussar.....	4
2.5 1b Skarpövägen, från vändplats för bussar till infart radhusgata.....	4
<b>3 Vändslinga för bussar samt allmänna parkeringsplatser .....</b>	<b>4</b>
3.1 Omfattning .....	4
3.2 Funktionskrav .....	5
3.3 Utförandekrav .....	5



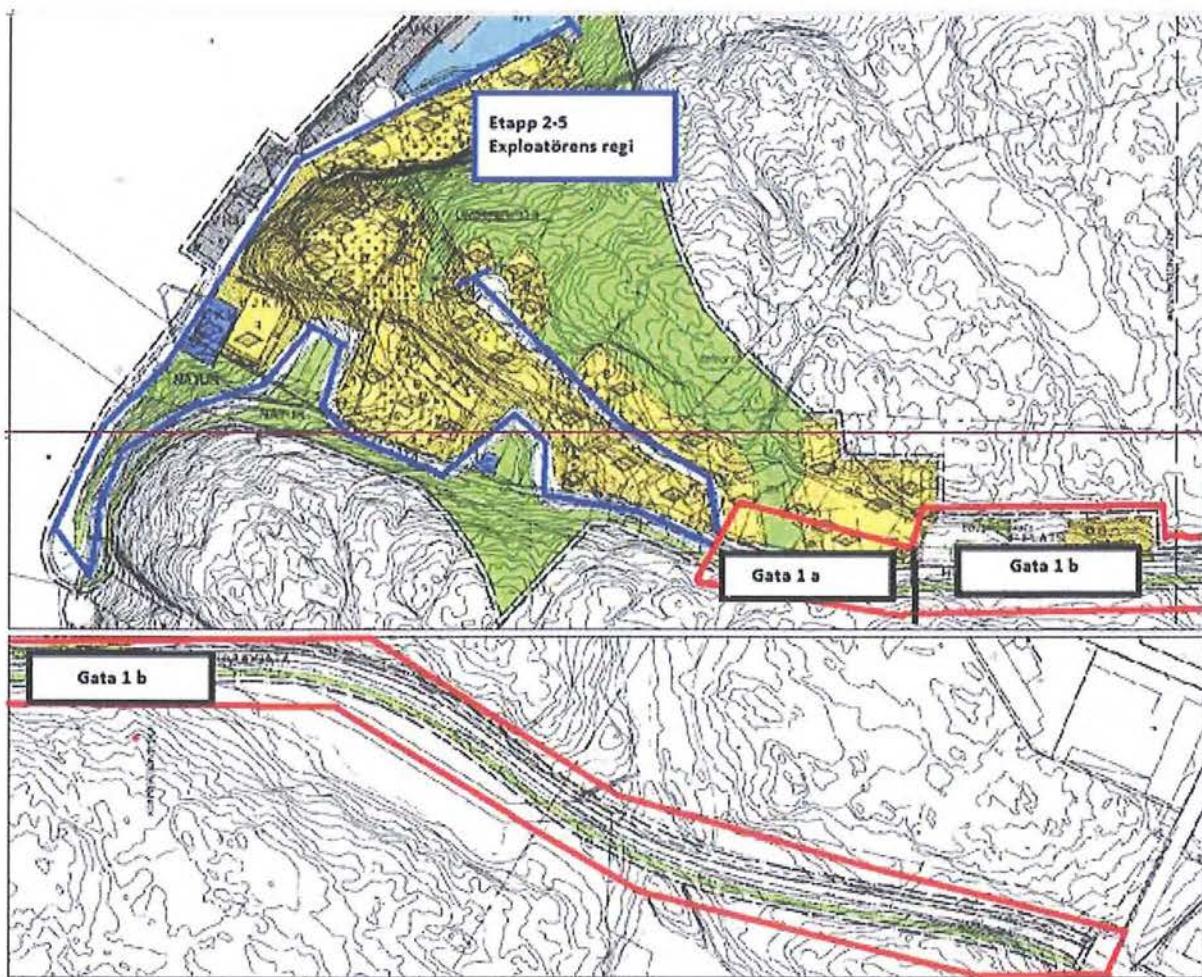
**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp 1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

**1 Allmänna anvisningar**

De allmänna anläggningarna utförs enligt denna omfattningsbeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.



**Karta:** Berört område markerat med rött.

De allmänna anläggningarna är för detaljplanens genomförande indelad i två skilda omfattnings- och utförandebeskrivningar. Etapp 1a-1b respektive Etapp 2-5. Den ena, Etapp 1a-1b, utgör underlag för projektering, upphandling och byggnation i Kommunal regi. Den andra, Etapp 2-5, utgör istället underlag och krav för de delar av de allmänna anläggningarna som kommer att ske i privat regi. Dessa delar kommer efter färdigställande och godkänd slutbesiktning att överlämnas till kommunen.

**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp  
1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförandebeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-13, Vägverkets publikation VGU (den aktuella versionen vid tidpunkten för projektering), RiBuss 14, Nacka kommuns Tekniska handbok samt övriga branschsspecifika föreskrifter.

I den mån det finns motstridiga uppgifter eller där ingen särskild beskrivning eller hänvisning finns, gäller omfattning och utförande enligt gestaltningsprogram. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande.

Räcken, stolpar och andra synliga smides-/stål detaljer ska utföras som pulverlackade eller med krympplast i mörkgrå färg – om inget annat anges.

Utrustning och möblering, vägmärken, papperskorgar samt uppstickande och mer vertikala ytor såsom plank, murar, konstverk, "spår och lämningar" (utrustning från industripoken) etc. skall klotterskyddas.

## 2 Gata

### 2.1 Omfattning

Gatans omfattning framgår av gestaltningsprogrammet.

### 2.2 Funktionskrav

Gatan är den enda tillfartsvägen på land och ska tillgodose trafikbehovet för boende, besökande och arbetande befolkning i det framtida bostadsområdet på Telegrafberget. Parkering ska ha funktion besöks- och handikapparkering.

RIBUSS 14 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) ska tillämpas vid projektering av gatan.

Gatan och dess sidområden utformas så att kravet "trygg och säker" uppfylls.

Avkörningsskydd och vägräcken utförs enligt gällande branschnorm (VGU). Fallskydd, trådstängsel typ Gunnebo, monteras där höjd mot gatuområdet överstiger 1.5m.

### 2.3 Utförandekrav

Komplett geoteknisk undersökning ska utföras.

**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar Etapp  
1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Det kommunala vägnätet dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1) och gångbanor/parkvägar för bärighetsklass 2 (BK2). Överbyggnadstjocklek enligt geoteknisk utredning med eventuella förstärkningsåtgärder. Vägar/gångbanor och gång och cykel(gc)-banor beläggs med vid tidpunkten Kommunens gällande beläggningsskall och AG.

Väg och gång och cykelbana skall vara belyst och placeras i bakkant på stödremsa gångbana.

**2.4 1a Skarpövägen, från Kummelnäs industriområde fram till vändplats för bussar**

Huvudgata från Kummelnäs industriområde fram till vändslinga för bussar ca 665 meter.

Gatan byggs med Sr 0,25 m + GC 2,5 m + K 7,0 m + Sr 0,25 m med kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Totalt ska vägområdet vara 15,0 meter inklusive sidoområden.

Gatan avvattnas mestadels via diken så att rening och infiltration/fördröjning erhålls men kortare kulverteringar kan erfordras. Dagvattnet leds i huvudsak till Rudträskan och vidare till recipienten Saltsjön. Den norra delen av huvudgatan leds norrut mestadels i dagvattenledning till recipienten Saltsjön. Dagvatten ska renas/fördröjas innan utsläpp till recipienten.

**2.5 1b Skarpövägen, från vändplats för bussar till infart radhusgata**

Lokalgata från vändslinga för bussar fram till infart till radhusgata, ca 115 meter.

Gatan byggs med Sr 0,25 m + GC 2,5 m + K 6,5 m + G 1,75 m + Sr 0,25 m + sidoområde mot fastighetsgräns 0,5 m på den nora sidan. Gångbanan ska utformas så att den länkar ihop med gångbana på **Gata 2, Radhusgata** (se bilaga 3). På sträckan utförs avlämningsfickor/besöksparkering på gatans norra sida fram till infart till **Gata 2, Radhusgata** (se bilaga 3).

Gatan avvattnas mestadels via diken på den södra sidan så att rening och infiltration/fördröjning erhålls men kortare kulverteringar kan erfordras. Dagvatten ska renas/fördröjas innan utsläpp till recipienten.

**3 Vändslinga för bussar samt allmänna parkeringsplatser**

**3.1 Omfattning**

Vändslingans samt parkeringsplatsens omfattning framgår av gestaltningsprogrammet.

*MJ*

*J* *J*

## Bilaga 4A – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar Etapp 1a-1b

## till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

### **3.2 Funktionskrav**

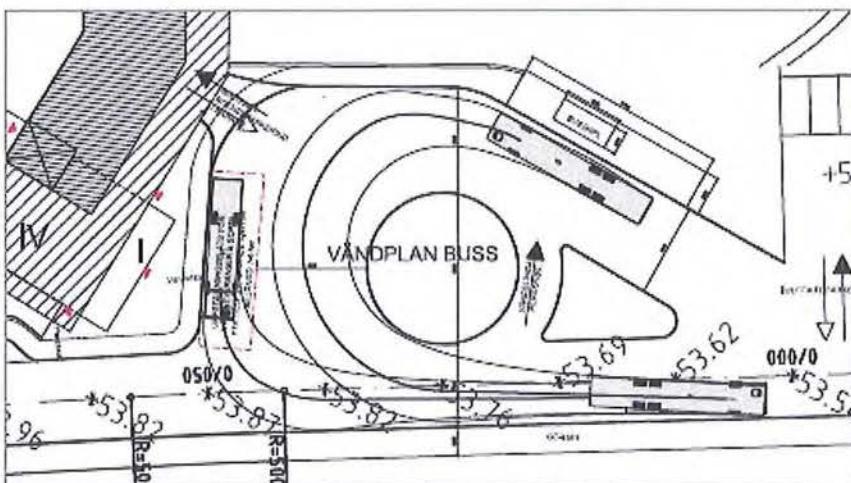
RIBUSS 14 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) och RiTill (tillgänglighetsanpassat busstorg) ska tillämpas vid projektering av vändslinga och hållplatser. Även SL ska bjudas in att vara delaktig i utformningen av platsen.

### 3.3 Utförandeckrav

Vändslinga, busshållplats samt angöring för avfallsfordon/lastbilar

Vändslingan samt angöringsplats dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1) och gångbana med hållplatser för bärighetsklass 2 (BK2). Överbyggnadstjocklek enligt geoteknisk utredning med eventuella förstärkningsåtgärder. Vändslingan och gångbana beläggs med vid tidpunkten Kommunens gällande beläggningsskatt och AG.

Färdig kantstenshöjd 16 cm samt beläggning/plattor/regnskydd enligt utformningsstandard. Vändslingen med gångbana och hållplatser ska vara belyst.



**Bild:** utformning av vändslinga, bild från Gestaltningsprogram Telegrafberget.

## Parkeringssplats

Allmänna P-platser, norr om huvudgatans slut, vid bussvändslinga, skall utföras asfalterad och förses med oljeavskiljare för dagvatten innan anslutning till allmänt dagvattennät kan ske. P-platser skall målas upp och skyttas och vara belyst. P-platsen dimensioneras för klassning BK 2.

Grönytor

Anslutande grönytor samt ytor i cirkulationen ska ha inslag av planteringar, träd samt gestaltande belysning. Spolpost ska finnas i cirkulationen för bevattningsändamål.

**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp  
1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Utförningen av grönytor ska ske i samråd med kommunen.



**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

**Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

**Innehåll**

<b>1 Allmänna anvisningar .....</b>	3
<b>2 Gator .....</b>	4
2.1 Omfattning .....	4
2.2 Funktionskrav .....	4
2.3 Utförandekrav .....	5
2.4 Etapp 2    Lokalgata radhusgata.....	5
2.5 Etapp 3    Lokalgata, serpentinväg ner till Saltsjön.....	5
2.6 Etapp 4    Lokalgata utmed Saltsjön inklusive rörspontskaj med erosionsskydd.....	6
2.7 Etapp 5    Gångfartsgata från vändplan till östlig vändmöjlighet .....	6
<b>3 Belysning.....</b>	7
3.1 Omfattning .....	7
3.2 Funktionskrav .....	7
3.3 Utförandekrav .....	7
<b>4 Rörspontskaj med erosionsskydd.....</b>	7
4.1 Omfattning .....	7
4.2 Funktionskrav .....	7
4.3 Utförandekrav .....	7
<b>5 Stödmurar .....</b>	8
5.1 Omfattning .....	8
5.2 Funktionskrav .....	8
5.3 Utförandekrav .....	8

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för  
Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

<b>6 Vatten och avlopp .....</b>	8
<b>7 Dagvatten.....</b>	8
7.1 Omfattning.....	8
7.2 Funktionskrav .....	8
7.3 Utförandekrav .....	9
<b>8 Avfall.....</b>	9
8.1 Omfattning .....	9
8.2 Funktionskrav .....	9
8.3 Utförandekrav .....	10
<b>9 Park &amp; natur .....</b>	10
9.1 Omfattning.....	10
9.2 Funktionskrav .....	10
9.3 Utförandekrav .....	10

2

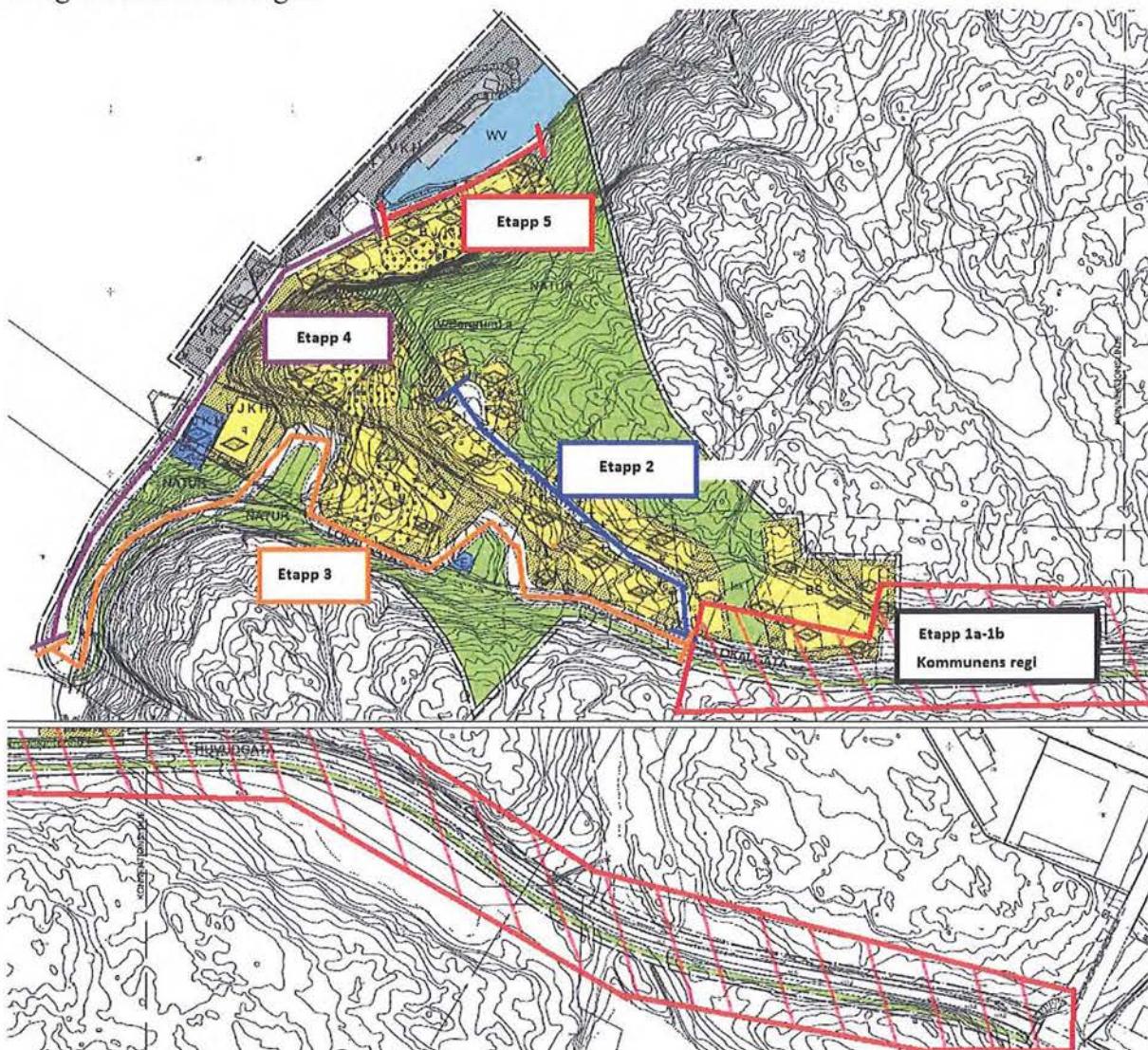
**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

## 1 Allmänna anvisningar

De allmänna anläggningarna utförs enligt denna omfattningsbeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.



De allmänna anläggningarna är för detaljplanens genomförande indelad i två skilda omfattnings- och utförandebeskrivningar. Etapp 1a-1b respektive Etapp 2-5. Den ena, etapp

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

1a-1b, utgör underlag för projektering, upphandling och byggnation i Kommunal regi. Den andra, etapp 2-5, utgör istället underlag och krav för de delar av de allmänna anläggningarna som kommer att ske i privat regi. Dessa delar kommer efter färdigställande och godkänd slutbesiktning att överlämnas till kommunen.

För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförande beskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-13, Vägverkets publikation VGU (den aktuella versionen vid tidpunkten för projektering), Trafikverkets TRVK Bro 11 samt Pålkommissionens rapport 106, Författning BFS 2012:11 H 14, Nacka kommuns Tekniska handbok inklusive Bilaga S samt övriga anläggningsbranschs specifica föreskrifter.

I den mån det finns motstridiga uppgifter eller där ingen särskild beskrivning eller hänvisning finns, gäller omfattning och utförande enligt gestaltningsprogram. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande.

Räcken, stolpar och andra synliga smides-/ståldetaljer ska utföras som pulverlackade eller med krympplast i mörkgrå färg – om inget annat anges.

Utrustning och möblering, vägmärken, papperskorgar samt uppstickande och mer vertikala ytor såsom plank, murar, konstverk, "spår och lämningar" (utrustning från industripoken) etc. skall klotterskyddas.

## 2 Gator

### 2.1 Omfattning

Gatornas omfattning framgår av gestaltningsprogrammet.

### 2.2 Funktionskrav

Gatorna ska tillgodose trafikbehovet för boende, besökande och arbetande befolkning i det framtida bostadsområdet på Telegrafberget. Parkering ska ha funktion besöks- och handikapparkering.

In- och utfarter till samtliga garage i området ska utformas på ett trafiksäkert sätt.

Avkörningsskydd och vägräcken utförs enligt gällande branschnorm (VGU).

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Fallskydd, trådstängsel typ Gunnebo, monteras där höjd mot gatuområdet överstiger 1.5m.

**2.3 Utförande krav**

Gator och gc-stråk på allmän plats beläggs och utföres i huvudsak enligt gestaltningsprogrammet.

Det kommunala vägnätet dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1) och gångbanor/parkvägar för bärighetsklass 2 (BK2). Överbyggnadstjocklek enligt geoteknisk utredning med eventuella förstärkningsåtgärder. Vägar/gångbanor och gc-banor beläggs med vid tidpunkten Kommunens gällande beläggningssklass och AG.

Kantsten skall vara av granit som sätts i betong. Färdig höjd 12 cm, infarter försänks till 6 cm.

Vägmärken och vägvisningar ska utföras med reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

**2.4 Etapp 2 Lokalgata, radhusgata**

Lokal återvändsgata från Lokalgata **Etapp 3** cirka 200 meter inklusive vändplan.

K 5,0 m samt G 1,75M + Sr 0,25 m. Kantstöd av granit sätts utefter sydvästra sidan mot fastighetsgräns. Kantsten mot grönyta på kvartersmark har färdig höjd 16 cm, övrig kantsten har färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Vändplan utförs med radie 9,0 m.

Dagvatnet ska utjämns och avledas för att inte bli stående på gatan samt omhändertas på ett sätt som renar och infiltrerar. Det ska säkerställas att vatten inte rinner in på privata fastigheter.

**2.5 Etapp 3 Lokalgata, serpentinväg ner till Saltsjön**

Lokalgata från infart till radhusgata till och med skarp kurva vid Saltsjön, cirka 400 m.

Gatan byggs som en serpentinväg med erforderliga bräddökningar i kurvor för dimensionerande trafik Lbn med Sr 0,25m + G 1,5m + K 6,5m + Sr 0,25m. Plats ska ges för erforderligt sidområde för räcke och/eller mur.

Gatan förses med dagvattenledning för omhändertagande av ytdagvatten. På gatans södra sida utförs ett drändike med dränledning som förses med strömningsavskiljande fyllning där dagvatten överleds till dagvattenledning. Kupolsilar för uppsamling av strömmande dagvatten på skärvdike utförs, och kopplas till dagvattenledning.

H  
JC  
5  
M

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

**2.6 Etapp 4, Lokalgata utmed Saltsjön inklusive däckkaj på pålar med erosionsskydd**

Lokalgata från skarp kurva vid Saltsjön fram till gångfartsgata på kaj, längd cirka 280 meter.

Sr 0.25m + K 6.0 m + G 1.75 + Sr 0.25, dimensioneras för klassning BK1.

Dimensioneringsförutsättningar enligt Eurocode med hänvisning till TK Bro samt enligt allmänna anvisningar.

Kajkonstruktionen utförs som däckskaj på pålar med erosionsskydd alternativt plattformskaj på pålar. Där utfyllnad sker ska dess utbredning och belastningsförutsättningar fastställas för slänt.

Enskilda kajanläggningar som byggs utanför allmän plats konstrueras och utförs så dessa ej belastar konstruktionen för allmän plats och inte hindrar underhåll på utförd allmän anläggning.

Betongkonstruktioner för befintliga dykdalber samt övriga betongkonstruktioner riks utmed hela sträckan i allmän platsmark och återfylls. Eventuella dragstagsförankringar riks.

Vändplan utförs med radie 9m.

Gatan avvattnas via dagvattenledning samt utlopp i Saltsjön. För område utmed bergsektion anläggs sidområde som skärvdike med dränledning.

**2.7 Etapp 5 Gångfartsgata från vändplan till östlig vändmöjlighet**

Belagd köryta/gångyta 4,0 m, längd cirka 110 meter. Vändmöjligheten utförs som T-vändning för snöröjningsfordon samt mindre transportbilar. Gångfartsgatan gestaltas och möbleras så att trafiken sker på gåendes villkor.

Dimensioneringsförutsättningar enligt Eurocode med hänvisning till TK Bro samt enligt allmänna anvisningar.

Kompletterad geoteknik tydliggör metod för strandskoning/kajkonstruktion, släntstabilisering, förstärkning och erosionsskydd, se **Etapp 4** för utförande.

Enskilda kajanläggningar som byggs utanför allmän plats konstrueras och utförs så dessa ej belastar konstruktionen för allmän plats och inte hindrar underhåll på utförd allmän anläggning.

Avledning av dagvatten sker antingen via spygatter med utsläpp i saltsjön eller via dagvattenledning.

6

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

## **3 Belysning**

### **3.1 Omfattning**

Belysning omfattar hela detaljplaneområdet samt provisoriska vägar utanför området. Då gestaltande belysning är mycket svår att projektera i tidiga skeden, ska projektet möjliggöra gestaltande belysning (typ spotlights på mast/stolpe) på tre ännu icke identifierade platser.

### **3.2 Funktionskrav**

Funktion av säker och trygg miljö ska uppnås där det inte är uppenbart omöjligt. I det fallet belysningen stör sjöfarten ska belysningen anpassas därefter. Belysningen ska vara energieffektiv och lätt att sköta.

Belysning får ej utföras så att bländrisk uppstår för sjöfarten.

### **3.3 Utförandeckrav**

Vid utförande av belysning gäller följande dokument. Vid motstridiga uppgifter gäller de i uppräknad ordning:

1. Gestaltningsprogram
2. Nacka kommun Teknisk Handbok

## **4 Däckskaj på pålar med erosionsskydd**

### **4.1 Omfattning**

Däckskaj på pålar med erosionsskydd ca 280 meter (alternativ plattformskaj på pålar).

### **4.2 Funktionskrav**

Kajen ska dimensioneras och utföras för att klara L 100 enligt Eurocode vilket motsvarar 120 år samt klassas med BK1 samt enligt allmänna anvisningar.

### **4.3 Utförandeckrav**

Slänten ska stabilitetssäkras samt förses med erosionsskydd av ordnad strängsten eller liknande.

Kajen ska utföras som en däckskaj på pålar med erosionskydd alternativt en plattformskaj på pålar. Pålarna ska förses med isskydd enligt gällande isskyddsklassificering. Alternativa lösningar av anläggningskonstruktioner kan diskuteras vidare vid detaljprojektering, givet att de uppnår angivet funktionskrav och har motsvarande prestanda som ovannämnda kajtyper.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

## 5 Stödmurar

### 5.1 Omfattning

Gata 3, serpentinväg ner mot Saltsjön förses med stödmurar. Även på andra plaster inom detaljplanen ska stödmurar uppföras där så krävs

### 5.2 Funktionskrav

Stödmurar ska dimensioneras och utföras för att klara L 100 enligt Eurocode vilket motsvarar 120 år.

### 5.3 Utförandeckrav

Betongmurar och liknande stödmurskonstruktioner utförs enligt Nacka kommunens tekniska handbok, **Bilaga S Krav på konstbyggnader**.

Murar förses med erforderliga dräneringar. För att undvika vattenströmning i fyllnadsmaterial ska tätskärmar utföras. Murar och trappor som syns från Saltsjön ska gestaltas så att de smälter in i naturen. Detta görs genom att använda naturmaterial som exempelvis granit och betong.

Bergskärningars sidoområden ska säkerställa hanteringen av dagvatten samt eventuell svallis.

## 6 Vatten och avlopp

Vatten- och spillovattenledningar med tillhörande anläggningar ska byggas som enskild VA-anläggning och kopplas till Lidingö. Korsning med allmän platsmark skall redovisas. Servitut kommer att erfordras. Exploatören ansvarar för att spolpost för bevattningsändamål i etapp 1 kan upprättas. Detta ska ske i samråd med kommunen.

## 7 Dagvatten

### 7.1 Omfattning

Exploatören ska beakta att arbeten utanför detaljplanegräns kan komma att behöva utföras, med detta menas mindre arbeten i anslutning till detaljplanegränsen. Förbindelsepunkter för dagvatten upprättas i erforderlig omfattning.

### 7.2 Funktionskrav

Vid normal nederbörd fördröjs och renas gatudagvatten i exempelvis skärvdiken.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Vid regnmängder över dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor ska gatudagvattnet, via ytavledning, nå recipienten utan att fastigheter och allmän platsmark utsätts för skador. Exploatören skall redovisa slutlig lösning under projektering.

Dagvatten som ansluts till kommunens dagvattenledning från kvartersmark ska vara renat genom exempelvis infiltration. Rening av dagvatten är dock ej nödvändig om vattnet kommer från icke trafikerade anlagda ytor. Detta kan exempelvis vara, takvatten från sedumtak, eller gröna gårdar. Dagvatten från icke trafikerade anlagda ytor kan släppas direkt till recipienten

**7.3 Utförande krav**

Framtagen dagvattenutredning ska följas vid projektering och utbyggnad av området.

Upprättade förbindelsepunkter för dagvatten förses med spolbrunn 0,3 meter utanför fastighetsgräns.

Förbindelsepunkter upprättas i erforderlig mängd. Spolbrunnar placeras 0,3 meter utanför kvartersgräns. Brunnar förses med Nacka lock.

## 8 Avfall

**8.1 Omfattning**

Exploatören ska beakta olika typer av metoder för avfallshämtning. Det kan vara soprum med kärl, bottentömmende behållare samt sopsug. Slutgiltig lösning ska samrådas med kommunens Avfallsenhet.

**8.2 Funktionskrav**

För tömning av kärl behövs en fri höjd på ca 5 meter. Eventuella avfallsutrymmen bör ha egen entré och nära till uppställningsplats för hämtfordon. Avståndet mellan soprummet och stannstället för hämtningsfordonet bör inte vara längre än 10 meter. Sopbilen får inte hindra annan trafik när den står stilla och avfall lastas i. Lyft över vägar, gång- och cykelbanor samt parkeringsplatser bör inte förekomma vid tömning av bottentömmende behållare.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

**8.3 Utförandekrav**

Matavfallsinsamling sker inom Nacka kommun, varför utrymme även denna insamling ska beaktas i planeringen.

Övriga fraktioner som exempelvis plast och kartong, bör ges möjlighet att kunna tas omhand separat.

## 9 Park & natur

**9.1 Omfattning**

Parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt gestaltningsprogram.

Då det utan detaljprojektering är svårt att beskriva omfattningen av samtliga anläggningar, är utgångspunkten för avtalet att förutom denna omfattnings- och utförandebeskrivning, ska kommunens Tekniska handbok gälla

Anläggningar skall utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De skall också utföras så att skaderisker förebyggs så att utedmiljön bli trygg och säker.

**9.2 Funktionskrav**

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed gång- och cykelstråk respektive gångstråk är det ett riktvärde att parksoffor och papperskorg sätts upp var 50:e meter.

**9.3 Utförandekrav**Lekplats

Lekyta utformas med gunglek, sandlek, klätterlek samt rutschlek. För att garantera allmänhetens säkerhet ska lekplatser utformas och godkännas så att europeisk standard för säkerhet på lekplatser/lekredskap uppfylls. Bänkar med papperskorg, regnskydd samt planteringsyta ska finnas i anslutning till leken. Lekplatser ska utformas så att det inte går att springa direkt ut på gatan/gångbanan. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att lekplatsen går att nå med skötselfordon.

Naturmark

Alla ytor städas från ev. främmande föremål. Naturmark röjs och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförande beskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

gamla grunder, brunnar etc. Skydd av naturmark under utbyggnadstiden regleras i separat avtal (vegetationsavtal, bilaga 6).

**Trädvård**

Befintliga träd i anslutning till allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallningsbehov samt säkerhetsbeskärning. Arbetena skall utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara de biologiska värdena. Företaget ska godkännas av kommunen.

**Städning, röjning, gallring m.m**

Icke anlagda ytor städas från ev. främmande föremål i form av utfyllnader, växtavfall, gamla stolpar, metallskrot, virke etc. Kantzoner röjs och gallras vid behov. Branta delar ses över så att inte lösa delar av berget, växtdelar eller annat riskerar att falla ner på ytor nedanför.

**Fallskydd**

Sträckor där fallskydd erfordras skall lokaliseras och utföras. Terrängen är bitvis mycket brant.

**Gångstigar i naturmark - princip**

Gångstigar enligt planillustration utförs som 1,5m breda grusade stigar. Enstaka steg eller kortare terrängtrappor med handledare anläggs om terrängen är svårframkomlig.

**Livräddningsutrustning**

Livräddningsutrustning ska finnas utmed strandlinjen.

H

CC

V

SG



## **Projektering och produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar för etapp 2-5.**

### **STATUS**

Detta dokument är avsett att användas i kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar på allmän mark och kvartersmark.

Nacka Kommun förutsätter att Exploatören för in detta dokument tillsammans med exploateringsavtalet i sina entreprenadhandlingar. Därmed ska entreprenören få bättre möjlighet att bedöma den arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena skall kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med kommunen. Kommunen kommer i etapp 1 att följa liknande princip i sin entreprenad där exploatören har rätt att åt motsatt håll få insyn i de delar av entreprenaden som anses relevant för exploatören, i samspel mellan parterna.

### **PROJEKTERING - LEVERANS AV HANDLINGAR OCH GRANSKNING**

Vad som sägs nedan gäller både permanenta och provisoriska anläggningar.

Exploatören ansvarar för att ta fram bygghandlingar och trafikanordningsplaner som är i överensstämmelse med exploateringsavtalet med bilagor samt detaljplanen med tillhörande beskrivningar. Syftet med kommunens granskning är att säkerställa utförandet enligt gestaltningsprogram, omfattningsbeskrivning och kommunens tekniska standard på anläggningarna. Kommunens granskning av handlingarna fritar inte exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att avtalet följs.

Exploatören beställer i god tid nybyggnadskarta och eventuell projekteringskarta som underlag för projekteringen. Exploatören är medveten om och accepterar att kommunen har begränsningar i vilka filformat, versioner och ritmanér som kan erbjudas vid leverans av digitalt kartmaterial.

Granskningsprocessen läggs fast i tidplan som upprättas gemensamt. Innan projektering påbörjas skall kontaktlista med rollfördelning läggas fast.

Exploatören tar i god tid initiativ till de underhandskontakter som krävs med kommunen före leveranser av handlingar. Parterna är överens om att tidigt samarbete ska eftersträvas så att slutlig granskning kan ske så effektivt som möjligt. Granskning enligt nedan genomförs i två skeden där systemhandlingar granskas i första skedet och slutlig granskning med detaljnivå motsvarande bygghandling i andra skedet.

Granskningshandlingar ska vara kompletta och redovisa samtliga allmänna anläggningar som ska byggas ut. Handlingar för granskning ska redovisa både parkanläggningar, belysning och VA så att man ser hur dessa kommer att fungera tillsammans. Handlingar som ska redovisa gestaltning skall redovisa helheten för projektet så att kommunen vid granskningen kan bedöma hur gestaltningen i olika delar fungerar tillsammans. Samtliga handlingar märks granskningshandling. Kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser enligt detaljplan samt

aktuella fastighetsgränser skall redovisas på ritningarna. Samtliga befintliga ledningar och eventuella kulvertar ska redovisas.

Vid granskningsmöten skall exploitören redovisa hur handlingarna säkrar att anläggningarna följer exploateringsavtalet och detaljplanen. Kommunen ska vid mötena ge de förtigliganden som krävs för att anläggningarna ska erhålla en för kommunen godtagbar standard.

Synpunkter dokumenteras skriftligt. Om kommunen anser att exploitörens redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i alltför hög grad avviker från vad som kan godtas skall nytt granskningsmöte bokas och handlingar levereras enligt ny överenskommen tid.

När granskningshandling levereras skall till denna bifogas en redovisning av hur synpunkter vid granskningsmötet och underhandskontakter beaktats.

All dokumentation ska vara väl sammanhållen och får inte innehålla information som inte är relevant för kommunen.

Under projekteringen ska exploitören även samråda och inhämta godkännande med SL om hållplatsutformning. Exploitören ska också samråda med Kommunens driftentreprenör för belysning.

## **INFÖR PRODUKTION**

Exploitören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan som kan godkännas av kommunen. Av planen skall framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning och tider för provisorier.

Särskilt skall redovisas trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar och allmänhetens nyttjande av allmän plats. Särskilt viktigt är att det är planerat för säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk mm under byggtiden. Konsekvenserna av avstängningar med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter ska belysas.

Exploitören svarar för att trafikanordningsplaner upprättas i god tid.

Senast två dagar före byggstart skall kommunen erhålla 2 omgångar bygghandlingar, en pappersuppsättning och en digital.

Innan entreprenad arbeten påbörjas skall syn hållas. Vid syn skall entreprenadområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen skall dokumenteras på sätt som överenskoms av parterna.

## **PRODUKTION**

Produktionsplanen ska hållas aktuell och förändringar ska ske i samråd med kommunen.

M  
L

S

J

2

**Bilaga 5 – Projektering och produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar för etapp 2-5**  
**till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.**  
**2015-06-29**

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvaras. Brister i säkerhet för allmänheten som kommunen påtalar skall åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner kan alltid omprövas om trafiksäkerheten så kräver, oavsett datering av planen.

Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör orsakar skador på allmänna anläggningar skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som är möjligt.

Eventuella erforderliga omläggningar av VA, fjärrvärme, el-, tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

### **SAMORDNING**

Exploatören skall svara för samordningen med samtliga ledningsägare så att ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

### **KONTROLL, BESIKTNING OCH GARANTI**

Kommunen har rätt att utöva den tekniska kontrollen av de allmänna anläggningarna som kommunen finner erforderlig. En av kommunen anlitad byggkontrollant kommer kontinuerligt att följa exploateringens fortlöpande på bekostnad av exploatören samt delta i exploatörens slutbesiktningar av deletapper.

Allt eftersom de allmänna anläggningarna färdigställts i etapp 2-5 och relationshandlingar enligt nedan överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktningar göras av exploatören. Besiktningarna utses av kommunen efter samråd med exploatören.

Omedelbart före start av finplaneringar och toppbeläggningar görs en gemensam syn mellan parterna av underliggande anläggningar, synen ska innefatta filmning av ledningar. Eventuella brister åtgärdas före finplanering och toppbeläggning.

I samband med kommunens övertagande av de allmänna anläggningarna görs en slutbesiktning av finplanering och toppbeläggning samt en slutbesiktning av de eventuella åtgärder som utförts efter syn mellan exploatören och dess anlitade entreprenör.

Kommunen övertar etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar.

Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits.

Allmänna anläggningar så som parker och lekplatser kan slutbesiktgas och övertas av kommunen först när hela exploateringen är färdigställd.

Slutbesiktningar skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig

Från det datum som kommunen tar över anläggningarna gäller 5 års garantitid. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktningen. Garantifel definieras enligt ABT 06.

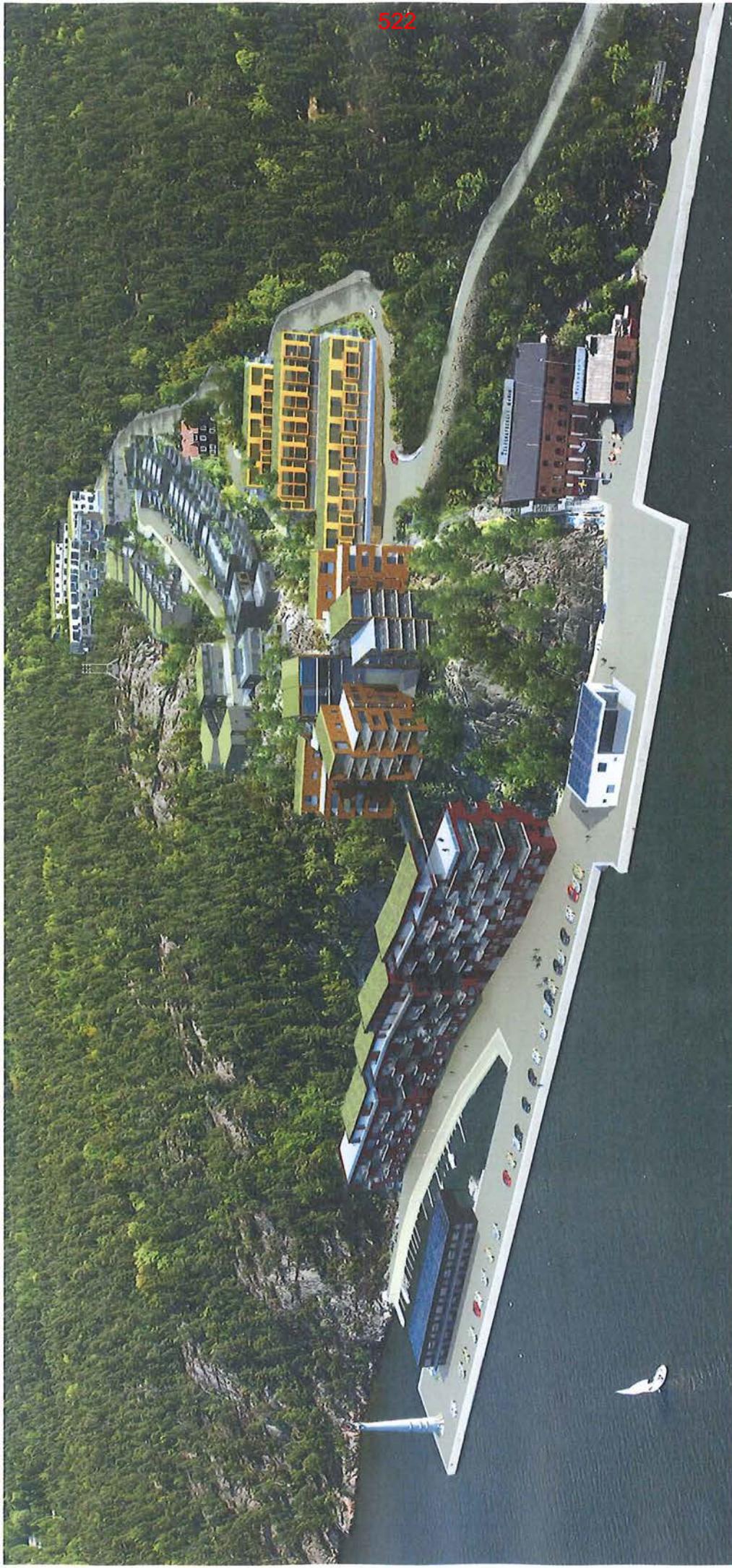
Kommunen vill få möjlighet till kontroller och insyn i exploatörens arbete med anläggande av ledningsdragningar av vatten och spillvatten.

## RELATIONSHANDLINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen anges i Teknisk Handbok.

## KLOTTER

Entreprenadområdet ska hållas fritt från klotter under byggtiden. Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på exploatörens bekostnad.



Gestaltningsprogram

TELEGRAFBERGET

UTSTÄLLNINGSHANDELING  
September 2010  
Dnr. KFKS 108/2001214  
Projektnr. 9395

CCS

**Medverkande**  
 Gestaltningsprogrammet har utarbetats av Telegrafberget  
 Fastighets AB och Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB i samråd med  
 Nacka kommun. Programmet är sammanställt av Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB.

**Nacka kommun**  
 Birgitta Held-Paulie Miljöbevakning  
 Per Johansson Plan- och utredningsingenjör  
 Susanne Moberg Expoaterinsingenjör  
 Mahmood Mohammadi Plan- och utredningsingenjör  
 Linnéa Olofsson Planarkitekt  
 Elisabeth Rosell Landskapsarkitekt  
 Tord Runnäs Planarkitekt  
 Gisela Tibblin Kommunantikvarie

**Telegrafberget Fastighets AB**  
 Jan Ahlinder Markägare och byggherre  
 Leif Hernborg Markägare och byggherre  
 Lars-Göran Floser Projektledare  
 Charlotte Casserfelt Miljösamordnare

**Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB**  
 Britt Almqvist Arkitekt SAR/MSA  
 Carl-Johan Vesterlund Arkitekt MSA  
 Märten Bäckman Arkitekt MSA  
 Theresa Högman Arkitekt SAR/MSA

<b>0. GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET</b>	<b>4</b>
Sammanfattning	
Syfte	
<b>1. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING</b>	<b>5</b>
Illustrationsplan	6
<b>2. BESKRIVNING AV OMRÄDET</b>	<b>8</b>
Vegetation, markförhållanden och topografi	
Kulturmiljö, Riksintressen och strandskydd	9
<b>3. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV</b>	<b>10</b>
Planmotiv	
Programskiss	11
Placering av hus	12
<b>3. UTFORMNING -ALLMÄN PLATS</b>	<b>13</b>
Vägar, Trappor	
Parkering	15
Gångstigar och Strandpromenad	
Torg (bussvändslunga)	
Belysning, skyltar och möblering	16
Andra offentliga rum (lek)	
Trygghet och säkerhet	
Tillgänglighet	
Återuppförande av den optiska telegrafen	
<b>5. UTFORMNING -BEBYGGELSE</b>	<b>17</b>
Kajhus	
Fyrhus	20
Loggiaradhus	22
Radhus på kullen	24
Skogshus	27
Kaj	29
<b>6. MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING</b>	<b>30</b>

## GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

### SAMMANFATTNING

Telegrafberget utvecklas till ett område med bostäder, service och verksamheter. Bebyggelsen utformas i varierande byggnadstyper beroende på de olika delområdenas förutsättningar. Kvalitéer som närbild till värdefull natur, närbild till vatten, utblickar och gångstråk lyfts fram. Den befintliga småbåtshamnen rustas upp och kompletteras med restaurang. Planeringen avser att öka tillgängligheten till området och säkra allmänhetens tillgång till stranden där en ny strandpromenad kan utgöra en del av en sammanhängande promenad längs med Nackas nordvästra kust och vidare bort mot Hasseludden. På toppen av Telegrafberget återställs telegrafen, tillgänglig för allmänheten.

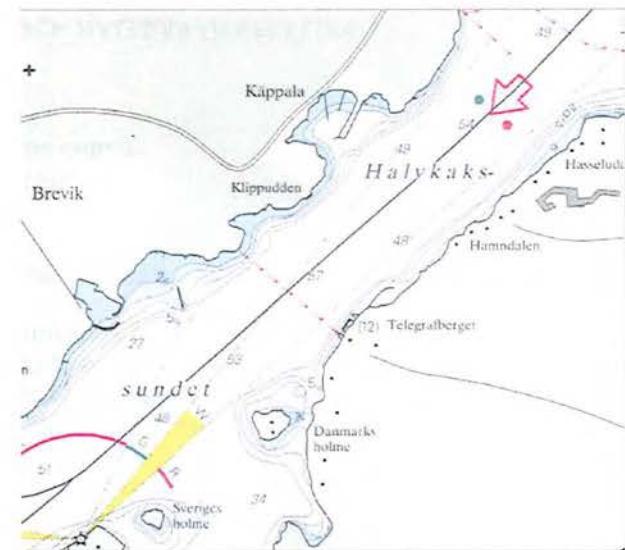


Telegrafberget sett från inloppet mot Stockholm

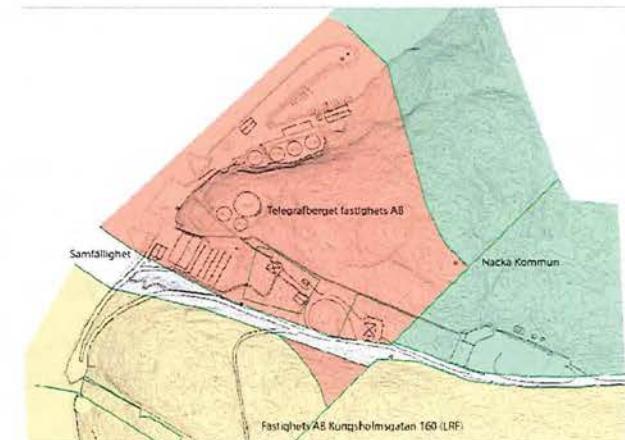
### SYFTE

Gestaltningsprogrammet utgör en planhandling som slår fast grundläggande gemensamma kriterier för utedrift och bebyggelse i samband med det fortsatta detaljplanearbetet och projekteringen.

Gestaltningsprogrammet skall tydliggöra områdets karaktär och säkerställa att de kvalitéer som arbetats fram inom projektet realiseras. Detta kommer som ett komplement till detaljplanen att knytas till exploateringsavtalet.



Sjökort



Karta över fastighetsägare

## ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING

### STRANDSKYDD & ALLMÄN TILLGÄNLIGHET

- Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten.
- Det ska vara lätt och säkert att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar som terrängen medger.
- Utsiktspunkter på berget och dess omnejd säkras för allmänheten.
- Telegrafen på berget återuppförs samt görs tillgänglig för det rörliga friluftslivet via nya stigar.
- Bebyggelsen och kajen ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Gränssnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark ska utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Kollektivtrafiken ska ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjligheter för kollektivtrafik på vattenvägar.
- Instängslat område öppnas upp för att bli del av naturreservatet.
- Allmän parkering för naturreservatets besökare och båtpendlare anläggs vid områdets entré.
- Gästhamn bidrar till att öka allmänhetens tillgänglighet och bidrar till att utveckla sjölivet och turismen.

### NATURVÄRDEN, TOPOGRAFI OCH VEGETATION

- Byggnader ska anpassas till platsens befintliga förutsättningar. Träd ska om möjligt sparas och nivåskillnader tas tillvara.
- Gator ska anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terrängen.

- Bryggor och vatten nära verksamheter ska anpassas till vattenmiljöns och farledens krav.

- Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark behålls sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

### BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

- Nya byggnader ska anpassas till det rådande gestaltningens mönstret med släpp mellan och ovan varje bebyggelsegrupp; stora byggnader samlas i grupper och små utformas som solitärer; identiska upprepningar får ej förekomma (ur Kvalitetsprogram för "Nackas norra kust" 1999).
- Bebyggelsens skala och volym anpassas till existerande industribebyggelse och landskapsbild.
- Bebyggelsen underordnas landskapsbildens horisontlinje och bebyggelse på bergsslutningen anpassas för att minimera exponeringen mot farleden.
- Bebyggelsen i varje delområde utformas med egna byggnadstyper för att bäst anpassa sig och ta tillvara på de topografiska möjligheter platsen erbjuder samt skapa en tydlig varierad karaktär hos området som helhet.
- Bebyggelsen utformas för att understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, befintlig bebyggelse, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.
- Bebyggelsen formas med tydliga gränser mellan privata och offentliga rum, så att såväl boende och besökare kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Detaljer och material i fasader utformas efter varje område för att bäst anpassa sig och relatera till sin omgivning och den befintliga bebyggelsen.
- Tak och taklandskap ska utformas med sedumtak för att minimera den visuella inverkan från högre markhöjder.
- Värdefull befintlig bebyggelse bevaras och underhålls.

### MARKPLANERING

- Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas. Skarpövägen skall anpassas till naturreservatets krav på bevarande av biotoper och spridningssamband för växter och djur.
- Allmänna gator och platser ska vara hårdgjorda och utformas med tanke på områdets omgivningar.
- Dagvatten ska där så är möjligt synliggöras och omhändertas lokalt.
- Bra mikroklimat eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet.
- Gårdar ska ha omsorgsfull markbehandling, lummiga, intima vrår med träd, spåljéer och vatten, trygga lekområden och skyddade uteplatser.
- Markbeläggning ska i störst möjliga utsträckning utföras öppen för infiltration.

### MILJÖ OCH HÄLLBAR UTVECKLING

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.
- Användadet av förnyelsebar energi ska maximeras
- Koldioxidtillskottet ska minimeras
- Energibehovet ska minimeras
- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, förskola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.

## ■ 1. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING



### *Illustrationsplan, skala 1:4000*



## ■ 2. BESKRIVNING AV OMRÅDET

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlgqvist & Almqvist arkitekter AB

### VEGETATION, MARKFÖRHÄLLANDEN OCH TOPOGRAFI

Norra Boo ingår i ett för Stockholmsregionen unikt och dramatiskt naturgeografiskt/topografiskt område med inslag av berg i dagen och branta bergsslutningar mot Saltsjön. Endast i skrevor, dalsänkor och dalgångar förekommer mineraljord och humus som är en förutsättning för högre vegetation.

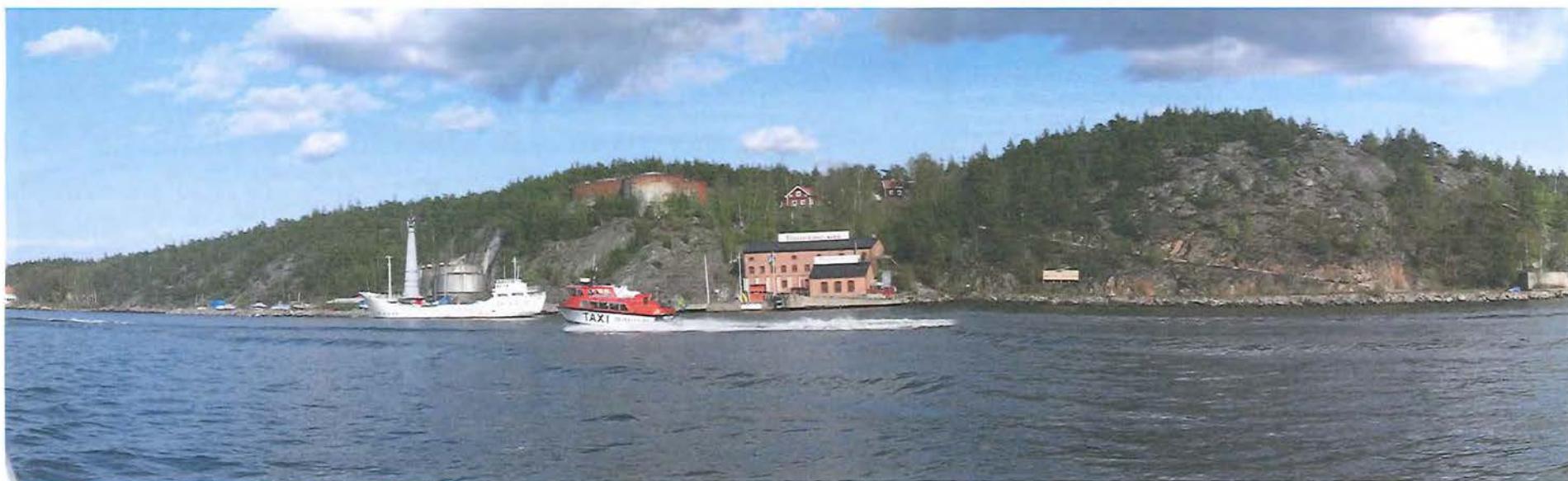
Telegrafberget är en del av Nackas norra kust. Landskapet sluttar dramatiskt ned mot Halvkaksundet i nordväst. Bergsbranterna inom området är starkt präglade av den tidigare industriverksamheten. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Berget erbjuder en strålande utsikt från området, ut över havet och Lidingö på andra sidan sundet.

Den övergripande grönstrukturen inom planområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna där hällmarksskog dominerar. På de brantaste bergpartierna är jordtäcket tunt eller obefintligt och träden står glest. Högre upp är berghällarna något tätare beväxta med tallar som fått fäste i den tunna och magra jordmånen. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av vildvuxna lövträd med inslag av barrträd.

Träden inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen men enstaka äldre tallar förekommer också och har mätts in. Dessa har naturvärde av lokal betydelse. Planområdet gränsar i söder och norr till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hällmarkstallskog och gammal barrskog.

Planområdet gränsar till det planerade Skarpnäs naturreservat. Vägen inom området är en fortsättning av Skarpvägen och leder till hamnplanet. Den är smal och på sina ställen brant. Lutningar upp till 1:6 förekommer. Inom planområdet är möjligheten till promenader begränsade på grund av topografi och avstängningar.

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt. Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhangande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.



Telegrafberget, vy från vattnet, cisterner på berget, gönstruktur med karga hällmarker

**KULTURMILJÖ**

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Platsen där den telegrafen låg ger en utblick över Stockholms inlopp men ligger på en svårtillgänglig plats i området.

Vid sekelskiftet användes platsen som lastningsplats för fotogen senare övergick användningen till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973.

På kajen finns två äldre tegelbyggnader, en inrymmer idag restaurang och den andra kontor, konferens och hantverkslokaler. Längre inåt land, i områdets sydöstra del finns två bostadshus som tidigare används till tjänstebostäder, samt en mindre lagerbyggnad invid Skarpvägen som nu inrymmer

några mindre hantverksföretag. De två tegelbyggnaderna samt det södra bostadshuset är kulturhistoriskt värdefulla.

Hamnplanen används för båtpläggning och reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. Platsen utgör ett viktigt landmärke för Stockholms inlopp.

**RIKSINTRESSEN**

Stora delar av planområdet är riksintresse för kulturmiljövården liksom för kust- och skärgård samt farled.

**STRANDSKYDD**

För övervägande del av planområdet gäller strandskydd.



Oljetanken Caltex cardiff



### 3. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV

*E*  
Telegrafberget är väl synligt från Halvkakssundet och utgör en viktig blickpunkt i Stockholms inlopp.

*J*  
Vid 45 – 50 meters nivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns den natur som skapar bergets horisontlinje.

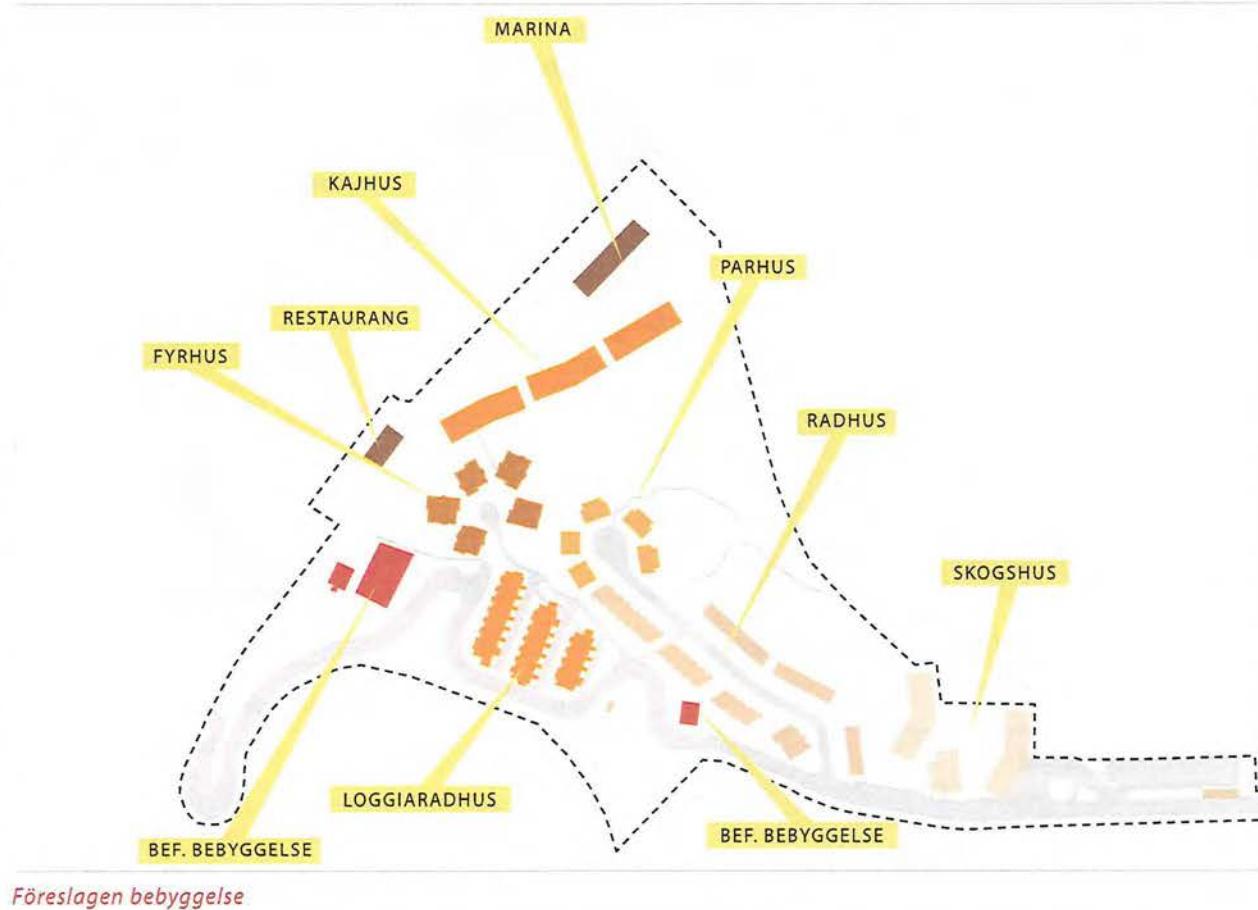
Den föreslagna bebyggelse kommer med sin utformning och placering inte inskränka på denna horisontlinje. Bebyggelsen är i huvudsak placerad på redan anspråkstagen mark i dalgången och utmed Skarpövägen samt på de lägen där oljecisterner idag finns. Anpassning av den nya bebyggelsen till terrängens förutsättningar är ett viktigt ledmotiv.

#### PLANMOTIV

Den tänkta exploateringen beräknas ge ett tillskott på cirka 300 bostäder fördelade mellan flerbostadshus, radhus och parhus. Efter utbyggnad finns totalt ca 3000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler för att driva och utveckla de verksamheter som pågår i området i dag.

Den planerade blandningen av bostäder, service och verksamheter skapar en levande miljö som förädlar och utvecklar Telegrafberget med dess unika förutsättningar med närhet till vatten och natur samt den vidunderliga utsikten över Stockholms inlopp.

Utbyggnad av den marina verksamheten är främst tänkt att bidra till att utveckla sjölivet för de boende i närområdet. Möjlighet ges till ytterligare ytor för båtservice, försäljning och kontorsverksamhet. Genom att också möjliggöra för realiseringen av en gästhamn bidrar detta till främjande av sjösporten inom regionen.



## 3. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV

Nacka kommun • Telegrafberget • Försen projekt AB • Ahlgqvist & Almqvist arkitekter AB



### ■ 3. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlgqvist & Almqvist arkitekter AB

E

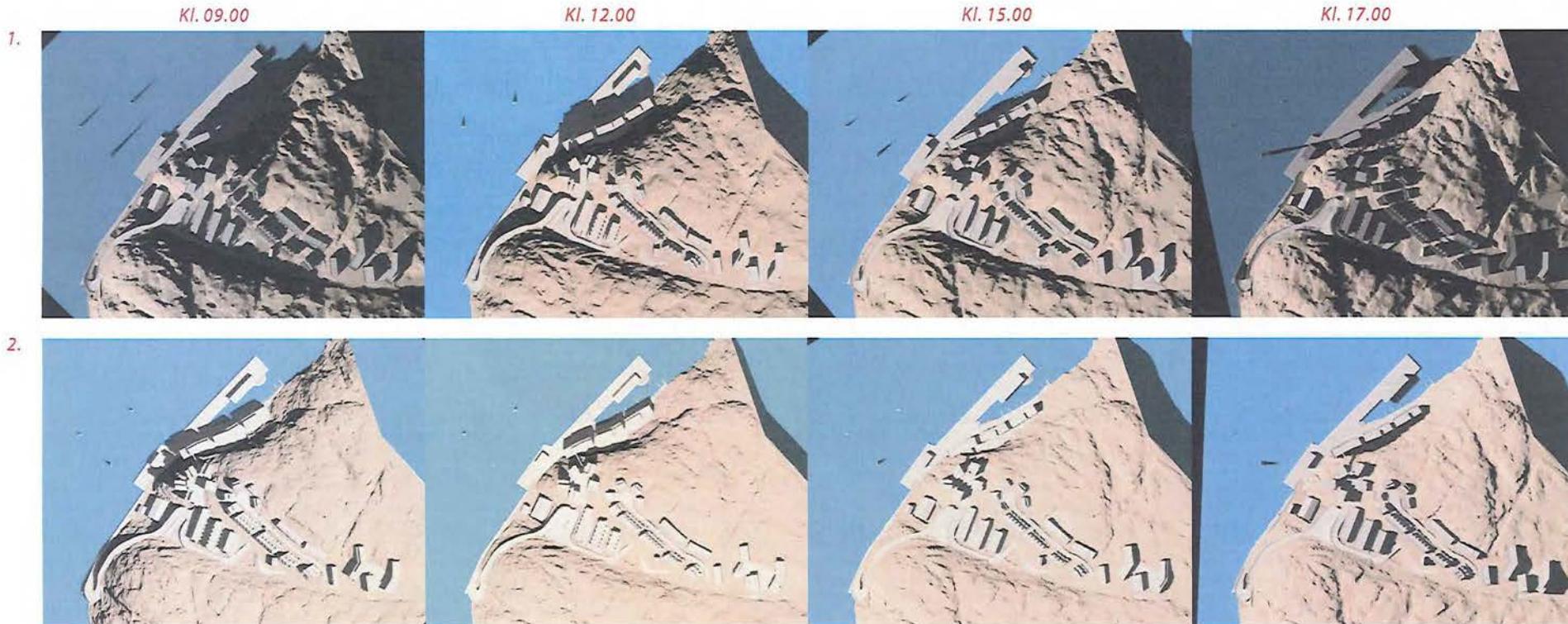
#### PLACERING AV HUS

Vind, sol och topografin i området är mycket styrande för placeringen av husen.

A

Placering och utformningen av den nya bebyggelsen tar stor hänsyn till den rådande topografin. Husen placeras så att främst redan i anspråkstagen mark utnyttjas för ändamålet. Bebyggelsen är uppdelad i flera grupper med olika förutsättningar och skilda uttryck, för att bryta ned skalan och göra möjligt att anpassas till platsen. Bevarad vegetation, utsikt och soliga bal-

kongplatser alternativt uteplatser är övergripande mål vid placeringen. Den förbättrade bilvägen nedför berget kommer att underlätta tillgängligheten till kajen, naturområdet och försörjer den nya bebyggelsen. Värdefulla träd ska sparas.

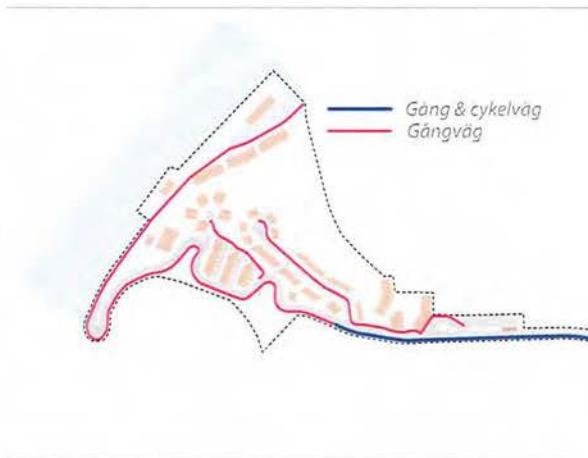


Solstudier 1. Vårdagjämning 2. Midsommarafton

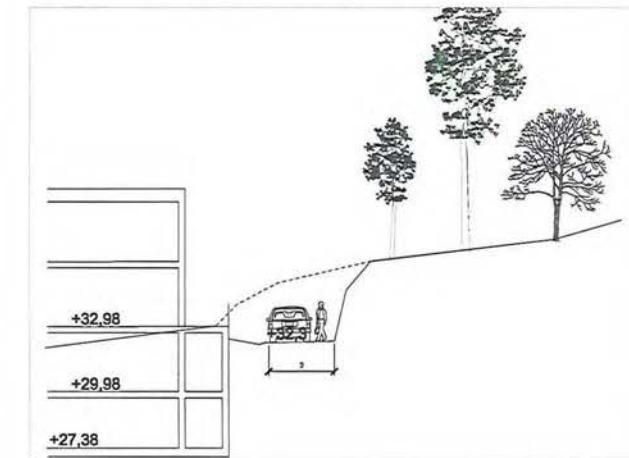
**VÄGAR, TRAPPOR**

Skarpövägen skall utformas med tanke på säkerhet med god belysning och vara överblickbar. Vägen skall också medvetet minimeras i bredd och utformas så att den förstår gå genom naturreservatet. Skarpövägen fram till bussväntslingan utformas enligt SL:s krav, därefter delvis något brantare men lutningen skall aldrig överstiga 10 procent. Vägarnas möte till angränsande tomter markeras med dikesen, mur eller kantsten. Vägarnas hierarkier skall också uttryckas i dess utformning.

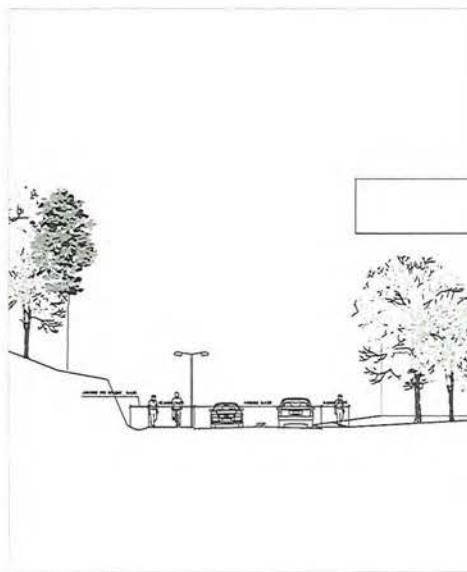
Stödmurar och trappor ska utföras i naturmaterial som exempelvis granit och betong samt kläs med vegetation i de lägen där de exponeras mot farleden. Färger ska vara naturnära. Bergskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag.



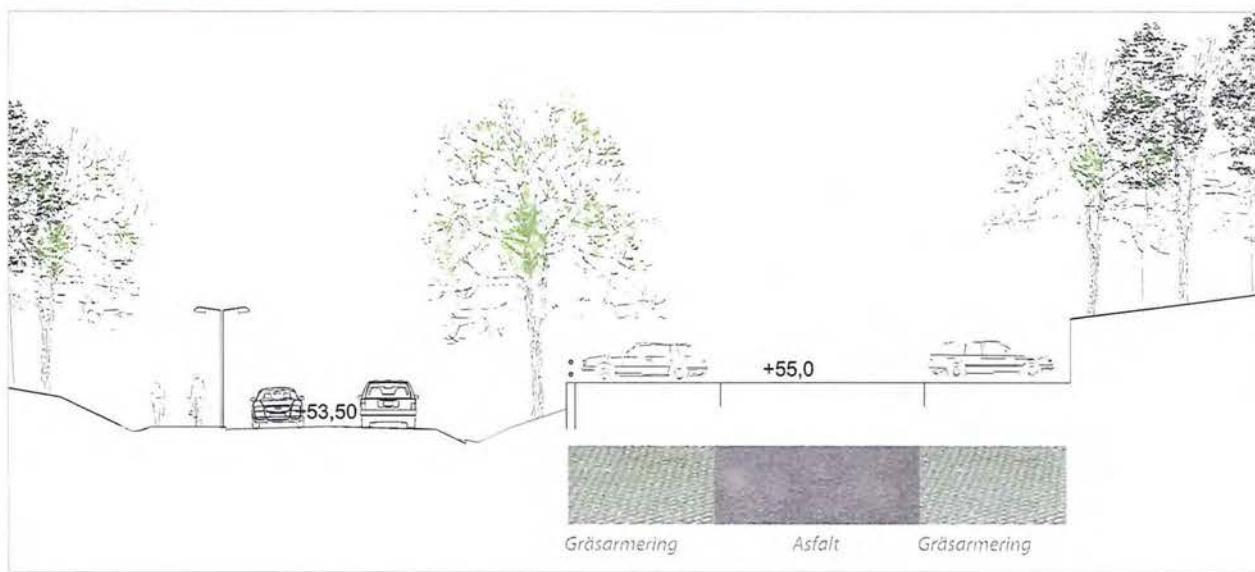
Gång- och cykelvägar



Sektion A-A



Sektion B-B

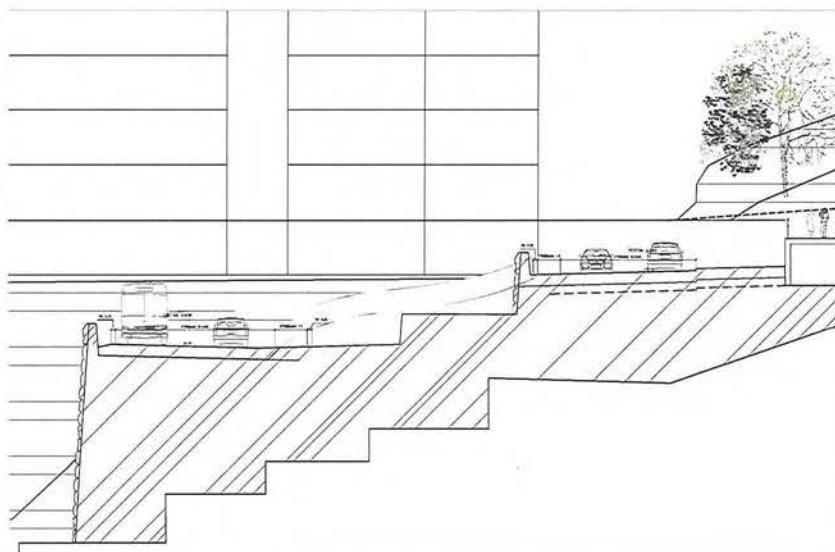


Sektion C-C

## ■ 4. UTFORMNING - ALLMÄN PLATS

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlgqvist & Almqvist arkitekter AB

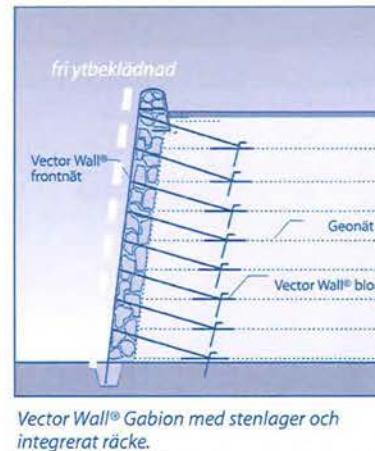
*V*



Sektion D-D



Stödmur klädd med vegetation

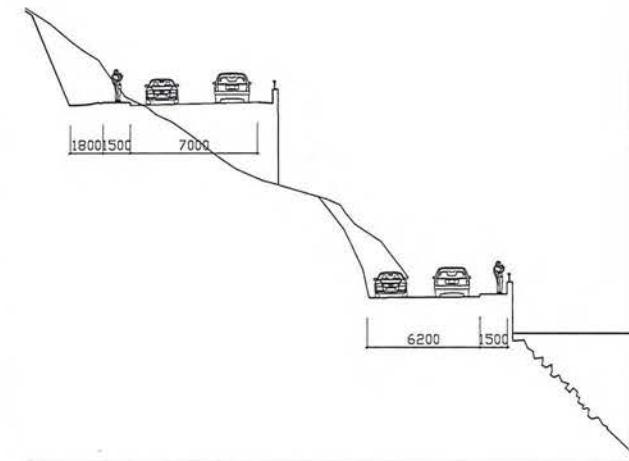


Skalmurskonstruktion  
Gabion/Blockstensmur



Referens stödmur, Katarinavägen, Stockholm

*H*



Sektion E-E

*JH*

**PARKERING**

Parkering för boende ska ske på tomtmark, kvartersmark och i garage under loggiaradhusen och flerfamiljshusen. För parhus och radhus anordnas två biluppläggningplaster per fastighet. Bilparkering för verksamheterna vid kajen sker på kajplanet.

En infartsparkering kombineras med besöksparkering för naturreservatet i sydöstra delen av området. Parkeringens markbeläggning ska vara asfalt samt gräsarmering.

**GÅNGSTIGAR OCH STRANDPROMENAD**

Avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska tydliggöras och tillgängligheten till kringliggande naturmark ska säkerställas. GC-banan från Kummelbergets industriområde förlängs och ansluter fram till villavägen. Vidare följer gångvägar lokalgatan ut till Fyrhusen och villavägen.

Området ansluter till ett större sammanhängande naturområde, blivande Skarpnäs naturreservat. Telegrafbergets utbyggnad ska samverka med detta syfte bland annat genom

att skapa förutsättningar för en tillgänglig strandpromenad. Målet är att gynna det rörliga friluftslivet. En allmäntillgänglig gata leder genom området längs stranden och ansluter till naturmarken i det blivande Skarpnäs naturreservat. Ett tidigare för allmänheten delvis avstångt område med vissa säkerhetsrisker öppnas upp och blir tillgängligt för att besöka utsiktsplatsen för gamla telegrafen. En förstärkning av strandskroningen är nödvändigt på grund av farleden. Denna möjliggörs av områdets upprustning och utbyggnad. Stigar ska terränganpassas och inom vissa delar erfordras skyddsräcke. För att underlätta för de boende att förflytta sig mellan kajen och berget skapas en gångbro mellan kajhusen och fyrhusen.

**TORG (BUSSVÄNDSLINGA)**

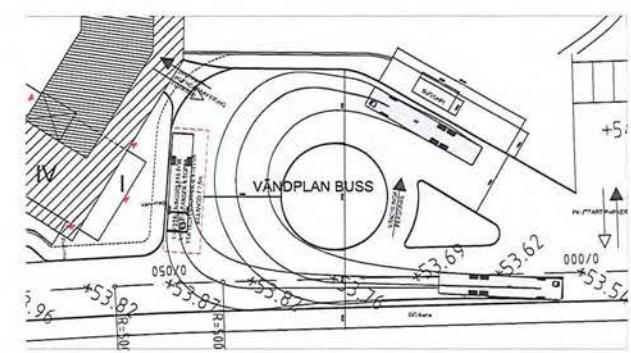
I öster, vid områdets "entré" i anslutning till skogshusen och förskolan, anläggs en busshållplats med tillhörande väntkur. Torget är vändplats för bussar och angöring för renhållningsbilar och leveranser till bostäderna och förskolan.

**REFERENSER**

Trappor av sten, stödmur



Spänger på berg



Bussvändslinga

**BELYSNING, SKYLTRAR OCH MÖBLERING**

Den utrustning som ex. bänkar, papperskorgar, armaturer och de tekniska installationer som ska användas vid offentliga sträck och gaturum ska anpassas i färg och karaktär till omgivningen. Skyltar och gatubelysning ska ha ett samordnat modernt/industriellt/marint utseende.

**ANDRA OFFENTLIGA RUM (LEK)**

Generellt placeras lekplatser på kvartersmark i anknytning till varje delområde. På allmän plats planeras för två lekplatser. Mellan radhusen och skogshusen anläggs en yta för bollek. Vid utsiktsplatsen vid villagatan anläggs en lekplats.

**TRYGGHET OCH SÄKERHET**

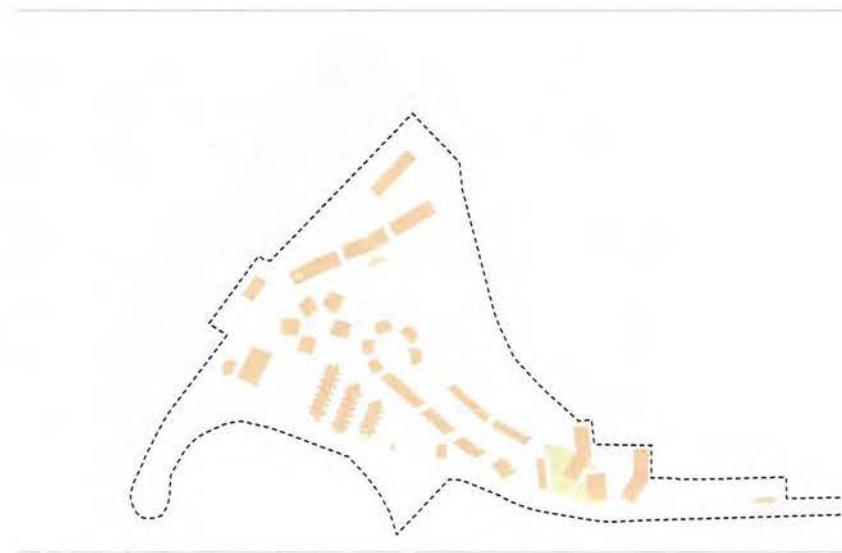
Gaturum, platser, gång och cykelsträck ska upplevas bekväma, trygga och lätt att överblicka så att det är lätt att orientera sig. De ska ha god belysning. Parkeringar är placerade så att de är översiktbara från bostadshus eller närliggande trafiksträck samt är väl upplysta och har tydliga avgränsningar. Även Skarpövägen ska upprustas så att den upplevs som bekväm, trygg och lätt att överblicka samt ges god belysning. För att säkra fallrisken vid branter på berget anläggs räcken/stängsel på kritiska platser.

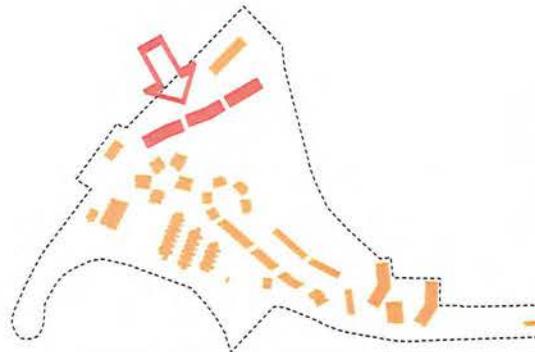
**TILLGÄNLIGHET**

Gator och gångsträck ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivhållplatsen och kajen. På kvartersmark i anslutning till fyrrhusen placeras en gångbro som ansluter till hiss i kajhusen.

**ÅTERUPPFÖRANDE AV DEN OPTISKA TELEGRAFEN**

En viktig del av Telegrafbergets historia är den optiska telegrafen. Det som idag återstår är endast fundamentet för den gamla telegrafmasten och några infästningsrester. Ett återuppförande av detta minnesmärke skulle väl samverka med det intilliggande naturreservatets syfte och bör därför byggas.

*Översikt lekytor**Den gamla telegrafstationen***REFERENSER***Lekplatser*

**KAJHUS**

Cisternerna vid kajen avlägsnas och ersätts med bostäder. Byggnaderna placeras med visst avstånd från det sedan tidigare vertikalsprängda berget. Byggnadsvolymerna delas upp i tre delar vilket öppnar gårdsrummet mot vattnet och bryter ned skalan. Volymerna böjs för att följa bergets formationer. Bottenvåningen innehåller lokaler för kommersiella verksamheter, kontor och parkering. Plan 2 - 5 1/2 (indrägen) i den lägre byggnadsvolymen, plan 2 - 6 1/2 (indrägen) i den mellersta byggnadsvolymen och plan 2 - 8 1/2 (indrägen) i den högre består av bostäder. Husen utformas med områdets industriella karaktär och det marina läget i åtanke. Materialen är anpassade till den befintliga bebyggelsen på kajen med sin industriella karaktär med marina inslag. Fasaden mot gården utförs i ljusare kulörer för att bidra till variation och en ljusare gård. Taken på de indragna takvåningarna förses med solceller i kombination med solfångare. I flerbostadshusets bottenvåning planeras för kommersiell verksamhet med bakomliggande båtförvaring. Det finns även ett befintligt bergrum med möjlighet till framtida förvaring av båtar. Gångbron som kopplar samman Fyrhusen och Kajhusen utföres i glas och stål för att ge ett lätt intryck.



Kajhus sett från kajen



Telgrafberget från syd-väst



Kajhus från vattnet



Sektion F-F

**GÅRD**

Kvarteret har en gemensam gård mellan husen och bergväggen. Den utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med trädäck och vegetation i form av blom- och bärbuskar skapar en lummig grön miljö. Slutningarna utanför den anlagda gårdsytan bevaras som naturmark. Det idag cementerade vertikalsprängda berget friläggs och säkras om möjligt för att få en trevligare gård.

**LEK**

På en del av gården samt på taketerrass i anslutning till gångbron anläggs lekplatser för de mindre barnen. En samlingslokal för området placeras på den översta terrassen.

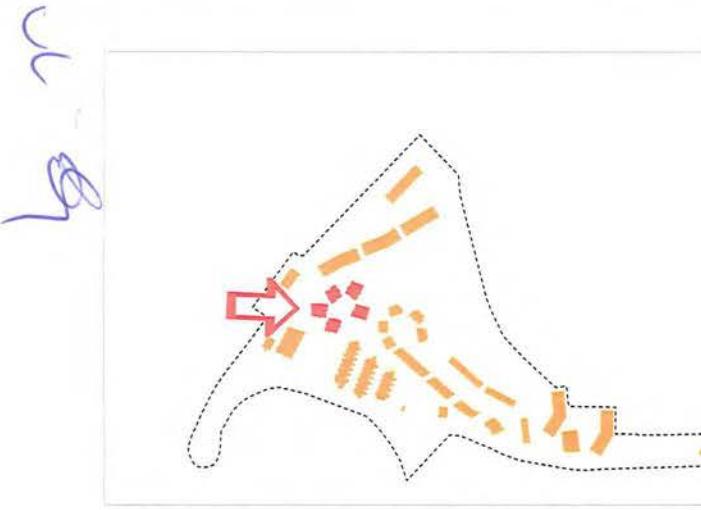
**REFERENSER**

Trädäck

*Sluseholm, C.F. Möller, Köpenhamn  
(manipulerad)*



Lummig gård

**FYRHUS**

De tre större cisternerna uppe på bergshyllan ersätts av en sammanhållen bebyggelse. För att anpassa till det känsliga läget och bevarandet av den gröna horisontlinjen överskrider inte de befintliga cisternernas utbredning i höjd och plan i någon större utsträckning. Höjden över havet ger bostäderna milsvidd utsikt över Saltsjön. Husen placeras likt ljusen från en fyr. De uppdelade huskropparna tar ner skalan och maximrar utsikten från bostäderna. Fyrhusen har uppglasade fasader mot fjärden som inramas av relativt slutna sidofasader, klädda med lätt skivbeklädnad av material som betonar och bygger vidare på områdets industrikaraktär (tex corténstål). Mer uppbrutna fasader i ljusare kulörer vänder sig mot den skyddade och intima gröna gården i söder. Då byggnaderna är förlagda i olika riktningar med de uppglasade fasaderna åt fjärden, kan nattetid det ljusskenet som återges påminna om en lysande fyr.

*Modell av fyrhus**Elevation fyrhus*

**GÅRDEN**

Byggnadernas placering ger en gemensam gård som ansluter mot berget i öster, med öppningar med utsikt mot vattnet. Gården utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med grus och vegetation i form av två solitära vårdträd planteras.

Gården trappas i nivåer ned mot anslutande berg för att undvika höga kanter mot berget och möjliggöra för sittplatser mot utsikten.

**LEK**

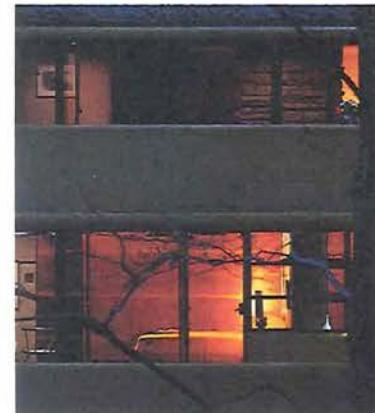
På en del av gården anläggs en lekplats för de mindre barnen.

**UTFORMING AV KVARTERSGATA**

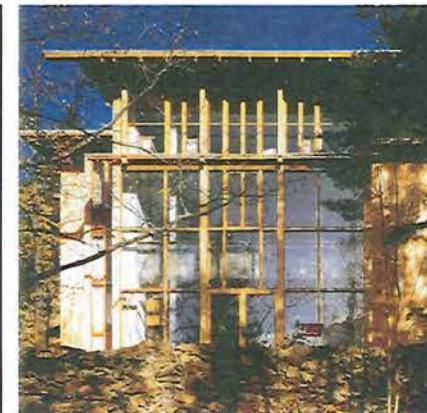
Gatan som leder fram till gården utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsmerad betong.



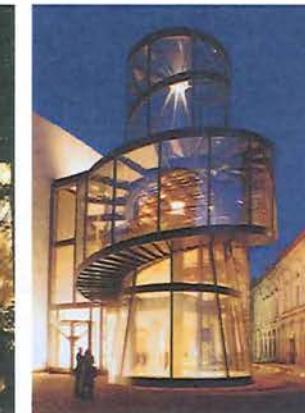
Vistors centre, RCR, Spanien

**REFERENSER**

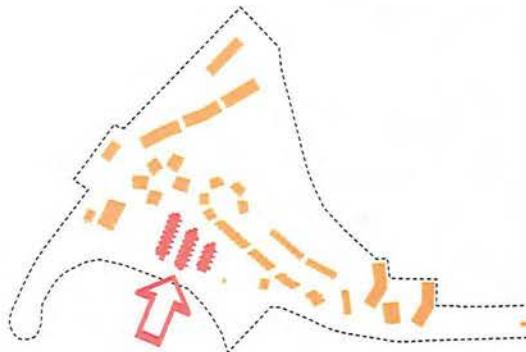
Ljusa fasader med varm insida  
mot gården, Falling Water,  
Frank Lloyd Wright, USA



Villa Ås, Björns Hovstad, Norge



Inspiration till uppglaserade  
trapphus Deutsches Museum,  
Leoh Ming Pei, Berlin



## LOGGIARADHUS

De redan existerande terrasserna med sina naturstensmurar som tidigare använts som lagringsplatser för oljefat går tvärs över dalsänkan. På samma sätt placeras loggiaradhusen i dalsänkans förlängning upp mot den befintliga arbetarstaden. Loggiaradhusens terrassering ger utsikt mot vattnet med en entrésida mot gatan och terrass mot sjösidan. Utformningen är småskalig och varierad. Byggnaderna består av radhus i 2 våningar med 1 våning lägenheter ovanpå samt källarvåning med privat garage som angöres med gemensam ramp från lokalgatan. Materialen är trä och skivmaterial i höstfärger.



Sektion G-G

## UTFORMNING AV KVARTERSGATA

Gränsen mellan gata och privat tomt markeras tydligt med upphöjda privata terrasser på husens ena sida och murar/plank/häckar mot uteplats och förråd i gatuliv på motstående sida.



Sektion, kvartersgata

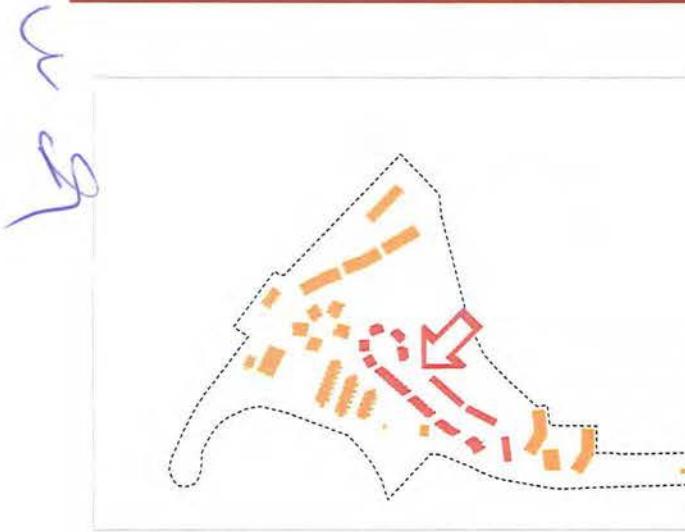


## REFERENSER



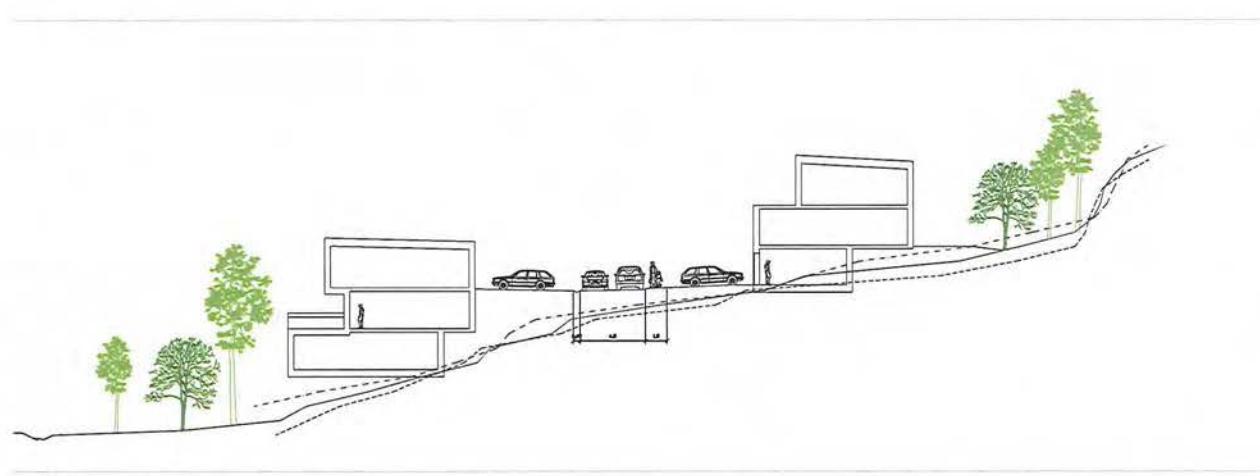
Radhus, BO Arkitekter, Norge





#### RADHUS PÅ KULLEN

På de tallbevuxna bergsplattorna nedanför bergskronet försäkras radhus. Villorna står delvis på plintar i terrängen för att begränsa ingrepp i naturen. Husen placeras så att de utnyttjar hur berget faller undan och väningsarnas tak- och plinthöjder anpassas för att begränsa plinthöjden till max 2 meter. Betydelsefulla träd och uttrycksfulla hällar tas tillvara och de nya husen fogas in där emellan. För att minimera ingreppet i naturen gäller för radhusen på vägens västra sida att den enda tillrättalagda privata tomtmarken begränsas till den gång som ansluter varje villa till gatan (och de trädäck som kragar ut från byggnadskroppen). Radhusen på motstående sida av vägen, får trädgårdar som ansluter mot berget och tydligt begränsas av murar. Radhusens platser för utomhusvistelse utgörs endast av byggnadernas taktytor samt dess anslutning mot vägen för att spara så mycket natur som möjligt. För att ytterligare kompensera för den naturmark som tas i anspråk är de tak som ej utnyttjas som terrasser seduntak. Marken mellan husen bevaras som naturmark.



#### Sektion H-H

Husen ska ej nå över horisontlinjen/trädtoppar samt ha dova färger som smälter in i omgivande växtlighet mot farleden för att begränsa exponeringen. Radhusen ska i sitt uttryck vara lätt. De gröna taken gör att husens inverkan på utsikten från bergstoppen minimeras. Carports utformas utan väggar för god sikt och säkerhet. Det sydöstra bostadshuset som ligger i anslutning till villorna är kulturhistoriskt intressant och kommer att bevaras med samma användning som i dag.

#### UTFORMING AV KVARTERSGATA

Gatan utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsmarmerad betong. I strategiska lägen planeras för släpp/avstånd mellan husen för att möjliggöra för allmänheten att passera genom bebyggelsen och nå målpunkter så som Telegrafen på bergets topp.



Elevation Radhus

SEPTEMBER 2010

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET 25

## LEK

I anslutning till utsikten anläggs en lekplats som omgärdas av naturmark.

## REFERENSER

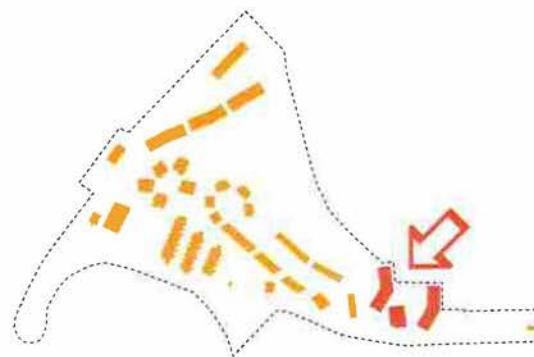


Lekplats



Kusnacht, Weber&amp;Oertli, Schweiz.





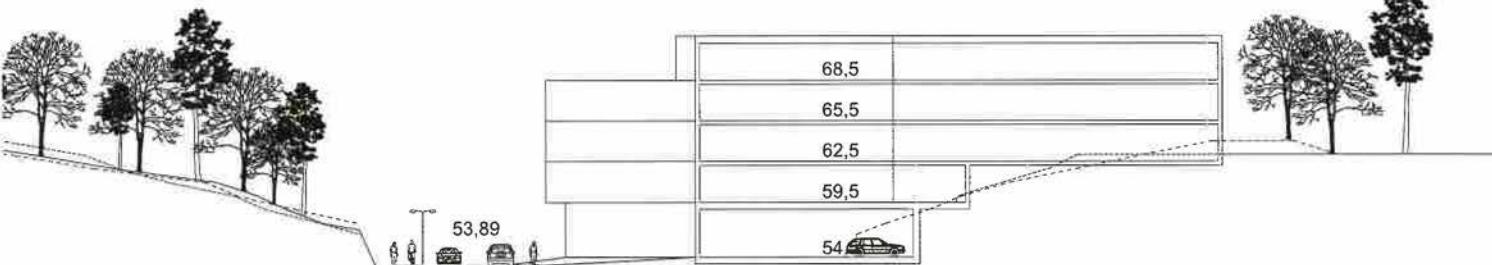
#### SKOGSHUS

Vid områdets entré mot söder och Orminge placeras 3 bostadshus med fyra och en indragen våning i sitt högsta läge. Husen anpassas efter terrängen med gemensamt garage i bottenvåningens bakkant mot berget är husen 2 1/2 våningar varav en indragen. I framkanten av byggnadernas gemensamma bottenplan placeras en förskola (55 barn 3 avd). Husen utförs i skivmaterial/zinkplåt/trä i skogsfärgar.



## LEK

Lekplats för förskolan anläggs på markplan framför förskolan. Separat mindre småbarnslekplats för de boende placeras i på gården mellan husen.



Sektion I-I

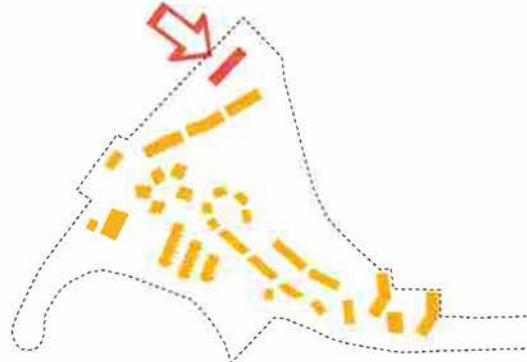
## REFERENSER



Balkonger, Waldemars hage,  
Dark arkitekter, Oslo



Gårdsmiljö

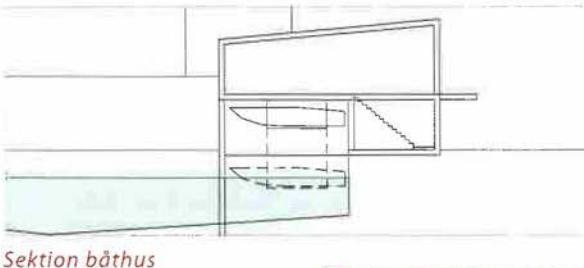


## KAJ

Karaktären av industrikanalen ska bevaras. De två befintliga tegelbyggnaderna på kajen som är kulturhistoriskt intressanta kommer att bevaras. I det större av husen planeras för en blandning av bostäder och lokaler medan det mindre behåller samma användning som idag. På kajen förläggts båthus med båtplats och kontor i två våningar. Husen utförs i stål och glas. Deras skala skapar en övergång mellan fjärdens låga horisontella yta och byggnaderna vid bergets fot. Marinan består i övrigt av en småbåthamn och verksamheter av kommersiell art samt en restaurang i anslutning till vattnet. Kajens utformning och möblering bygger vidare på den industriella karaktären, med enkla pollare och bänkar av betong, samt belysning drivna av solceller. Kajens markbeläggning utformas med betongelement med kanter av corténplåt. Restaurangen är i sitt uttryck lätt och utförd i stål och glas. I övrigt planeras yta för uteservering och möjlighet för en utomhusscen.

För att motverka stöld och förstörelse vid den utbyggda marina verksamheten föreslås en hamnvakt tillika bostad vid inloppet till den norra båthamnen.

## REFERENSER



Sektion båthus



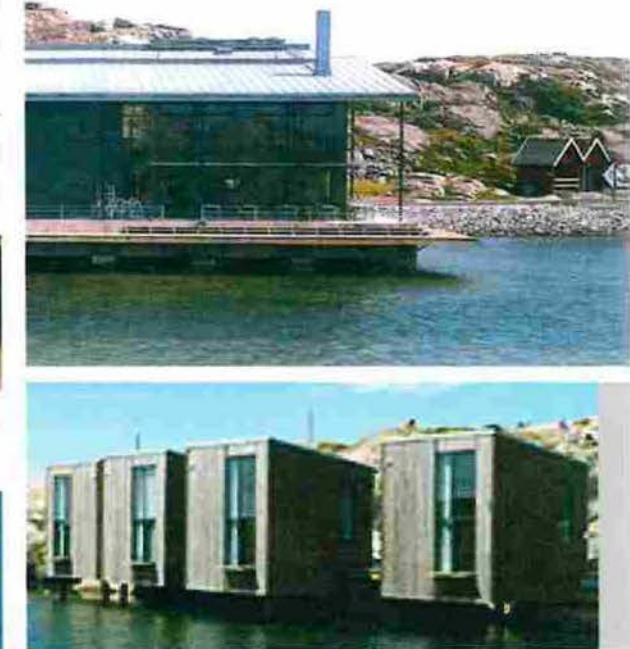
Pollare i betong



Bänk i betong



Solcellsdriven belysning



Akvarellmuseum, Bruun &amp; Corfitsen, Tjörn



GlashusEtt, Tengbom arkitekter, Hammarby sjöstad



Befintliga tegelhus på kajen



Sjövärme



Solceller kombinerade med solfångare.



Sedumtak

#### HÅLLBAR UTVECKLING

##### Ekologiskt program för Telegrafberget

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.

##### Lokalisering

- Ny bebyggelse placeras på tidigare industrimark.
- Placering anpassas till befintlig terräng, växtlighet och väderstreck.
- Telegrafbergets läge ger en god livsmiljö med närbild till naturupplevelser och friluftsliv, både på land och vatten, möjligheter till goda kommunikationer genom att använda vattnet som transportmedium.

##### Kretslopp

- System för sopsortering skall installeras och möjligheter till kompostering av organiskt avfall beaktas. Kommunens krav på avfallshantering uppfylls.
- Målet är att minimera behov av transporter för avfallshantering inom området.
- Som system vid val av byggnadsmaterial kommer SUNDA HUS och till viss del Byggvarudeklarationen att användas.

- Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

##### Energiförsörjning

- Byggnaderna blir mycket energieffektiva.
- Området kommer att förses med vattenburen värme.
- Sjövärme kommer att utvinnas genom att värmeväxlare placeras i anslutning till småbåtshamnen.
- Kajhusen och båthusen kommer att förses med solceller kombinerade med solfångare.
- Projektet har satt som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkomms genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solceller kombinerade med solfångare och värmeväxling av spillovattnet, vilket ger en energiförbrukning (ca 40 kWh/m<sup>2</sup> år) som är mindre än hälften av normen (110 kWh/m<sup>2</sup> år).
- Det finns också stora möjligheter till att klara noll koldioxidutsläpp genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

#### ENERGIKALKYL

##### Utformning

BBR	110 kWh/m <sup>2</sup>
-----	------------------------

Bättre Klimatskal	-12
-------------------	-----

- fönster 1,1
- täthet
- extra isolering vind
- extra isolering vägg

S-VVX	-10
-------	-----

Solvärme	-12
----------	-----

<b>SUMMA:</b>	<b>76 kWh/m<sup>2</sup></b>
---------------	-----------------------------

Sjövärmepump	-35
--------------	-----

<b>TOTALT</b>	<b>40 kWh/m<sup>2</sup> år</b>
---------------	--------------------------------

Elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten

**Byggnader**

- Ett miljöprogram finns framtaget som kommer att styra projektering och byggskede.
- Materialval ska anknyta till den marina miljön och platsens industriella historia.
- Material väljs med livscykelperspektiv samt för att förebygga problem för människors hälsa eller omgivande miljö. Byggnaderna ska anpassas för kommande återanvändning eller återvinning

**Grönstruktur**

- För att skydda naturmarken skapas tydliga stigar, spänger och broar som även ger möjlighet för rullstolsburna och barnvagnar att ta sig upp till Telegrafen.
- En vedkyrkogård anläggs där befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) samt de träd som fälls samt kan läggas och bidra till den biologiska mångfalden.
- Tomter begränsas för att spara så mycket mark som möjligt som naturmark. Planbestämmelser säkerställer värdefulla träd. En fullständig inventering av de värdefulla träderna är gjord av Ekologigruppen AB.

**Dagvatten**

- Dagvattenhanteringen inom området ska följa Nacka kommuns riklinjer avseende förädling av nya markområden med hänsyn till miljö och kretsloppstänkande samt "Dagvattenstrategi för Nacka kommun". Kommunens policy ska tillämpas på ett för området anpassat sätt.
- Huvudprincipen är att minimera mark och miljöpåverkan vid projektets genomförande.
- Metoder för dagvattenhanteringen är att:
  - befintlig natur ska fungera som dagvattenmottagare lika tidigare.
  - befintlig natur ska fungera som uppsamlare av ökat tillflöde pga ökad andel hårdgjorda ytor.

- vatten från hårdgjorda ytor samlas upp i födröjningsmagasin i anslutning till vägar, parkeringar och ledningsgravar
- fastigheternas taktytor förses med vattenuppsamlande / födröjande lösningar (ex sedumtak)
- vattenavledning ordnas till saltsjön

För att undvika stora dagvattenflöden och föroreningar i dagvattnet från området är det viktigt att ta omhand dagvattnet lokalt inom området. I första hand genom att låta dagvattnet silla över vegetations- och infiltrationsytor.

Dagvattenåtgärderna skall utföras på ett sådant sätt att området inte avleder mer dagvatten än före exploateringen. Dagvattenanläggningarna skall dimensioneras för ett 2-årsregn med hänsyn till att området är i en öppen miljö mht avrinning

- Befintlig mark: Ingen åtgärd.

- Nya kommunala vägar : Avrinning från vägytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från vägar görs med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt kållade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar till utjämnmingsmagasin i gatumark. Vatten leds söder ut bort från området resp norrut till saltsjön. Gränsen bestäms av högpunkt på väg (vid stora parkeringen).

- Nya parkvägar: Avrinning från vägytor ordnas med lutning där så är möjligt mht markens förmåga att infiltrera regnvatten. Uppsamling av regnvatten från vägar görs i övrigt med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt skällade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, där så är möjligt, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar. Vatten leds norrut och ned för berget samt under kommunal väg och vidare ut till saltsjön. Ledningsförläggning görs i naturliga lägen så att sprängning minimeras.

- Parkeringsytor: Parkeringsytor förses med dränerande ytskikt där så är lämpligt. Avrinning från ej dränerande parkeringsytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från parkeringsytor görs med dagvattenbrunnar.

- Nya fastigheter: Nya fastigheter förses med tak av regnvattenmagasinerande typ. ( ex sedumtak ). Övriga tak är av normal typ utan magasinering. Takvattnet tas ner i stuprör med utkastare och avleds ovan mark till grön- och infiltrationsytor. Entré- och körytor utförs med ytskikt av genomsläplig ytbeläggning och utförs med lutning till anslutande infiltrationsytor.
- Nya park- / gårdsytor: Nya ytor utformas med tanke på upp samling av regnvatten.
- Vatten/avlopp: Området försörjs från Lidingö.

**Social hållbarhet**

- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, för skola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.
- Platsens läge och planens utformning ger optimala möjligheter till många mötesplatser och upplevelser för både boende och allmänheten.
- Viss del av skogshusen avses göras till hyresräatter.
- Tillgängligheten till området ökas genom hiss och väg till Telegrafen.
- Ny vägsträckning förses med ny anslutning till befintlig parkering i kajområdets västra del.





NACKA KOMMUN

Planenheten

#### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### Utställning 2

#### Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2010

#### INNEHÅLL

##### Sammanfattning

##### Inledning

- Bakgrund och syfte
- Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning
- Beskrivningens uppbyggnad
- Lokaliseringssprövning
- Områdesbeskrivning

##### Alternativbeskrivning

- Nuläge
- Nollalternativ
- Planförslaget

##### Miljökonsekvenser

- Strandskydd
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Naturmiljö
- Mark och vatten
- Buller
- Luft
- Trygghet, hälsa och säkerhet
- Klimat
- Trafik
- Rörligt friluftsliv och rekreation
- Hållbar utveckling
- Utbyggnadsskedet

##### Samlad bedömning - planens grad av måluppfyllelse

##### Fortsatt arbete

##### Referenser

u  
n  
q

## SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i norra Boo i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hällmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer med orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Området omfattas av riksintresse kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. För området gäller utökat strandskydd på 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Planens genomförande har av kommunen bedömts innehåra en betydande miljöpåverkan på grund av påverkan på riksintressena främst kulturmiljö, påverkan på strandskydd samt påverkan på landskapsbild och naturmiljö. I de fall en plan medför en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljökvalitetsmål.

Större delen av bebyggelsen föreslås ske på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften. Detaljplanen har efter utställningen omarbetats, bla har villorna på bergsplåtan och strandvillan tagits bort. I och med denna omarbetning bedöms den nu framtagna detaljplanen vara förenlig med strandskyddets syften.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stentrasserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivs för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

Trots de i utställningsförslaget föreslagna förändringarna av placering, hushöjder och volymer är den sammantagna effekten av förslaget densamma d v s planförslaget innehåller en avsevärt påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för en omfattande och storskalig bebyggelse.

Området innehåller lokaler som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDELING**

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

Markföroringar ska åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiksplanen. Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploateren i samråd med kommunen efter färdigställande.

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

Med indragningen av restaurangbyggnaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär risk för fall och drunkningsolyckor.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset ”kust och skärgård”. Planens genomförande bedöms endast marginellt påverka regionens biologiska mångfald.

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönstertyper uppfylls.

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta medför begränsad kollektivtrafikförsörjning, med risk för att många kommer utnyttja bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthålls i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i ”grönkilen”.

En kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploateren.

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närväder, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Hur denna uppföljning kommer att gå till är ännu ej fastställt. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med detaljplanen.

*JL**JL*

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDLING**

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**INLEDNING****Bakgrund och syfte**

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och resurser som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Gisela Tibblin, Per Johnsson, Mahmood Mohammadi och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

**Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning**

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Miljö & Stadsbyggnad har bedömt att planen innebär en betydande miljöpåverkan.

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är påverkan på **riksintressena främst kulturmiljö**, påverkan på **strandskyddet** samt påverkan på **landskapsbildens och naturmiljö**. Utöver dessa frågor har vi bedömt att det är relevant att belysa mark- och vattenföroreningar, buller, luft, trygghet, hälsa och säkerhet, biologisk mångfald, lokalklimat, trafik samt rörligt friluftsliv och rekreation.

Tidsmässigt har vi valt att beskriva när planen beräknas vara genomförd ca 2020.

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För ett flertal miljöaspekter beskriver MKB:n förändringar inom planområdet men effekter och konsekvenser kan även få konsekvenser som berör områden utanför plangränsen exempelvis påverkan på luftkvalitet, trafik och landskapsbild.

73

G



Geografisk avgränsning av planområdet

### Lokaliseringssprövning

Någon lokaliseringssprövning görs ej i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringssprövning redan genomförs i kommunens "Översiktsplan 2002 I översiktsplanen står i rekommendationen för större delen av området "2.25, Telegrafberget - Området, som tidigare varit oljeterminal, föreslås bebyggas med bostäder." Vidare anges markanvändningen som "Enbostadshus". Övriga delar av planområdet betecknas på rekommendationskartan som "Friområde" och på markanvändningskartan som "Befintligt" "Natur".

### Beskrivningens uppbyggnad

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljökvalitetsmål. Vi har då valt att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala miljömål samt de miljömål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2002. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen (strandskydd, luft) eller från riktvärden som tillämpas (buller, markföroreningar). Av beskrivningen ska framgå de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan. Avsnittet om miljökonsekvenser inleds med de frågor som kommunen har bedömt ligger till grund för varför planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs. strandskydd, kulturmiljö och landskapsbild samt naturmiljö.

## Områdesbeskrivning

Området Telegrafberget är beläget 2,5 km nordväst om Orminge Centrum och 1,5 km söder om Hasseludden. Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm och sluttar kraftigt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna mot Halvkakssundet och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hällmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planområdet gränsar i sydväst och nordost till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hällmarkstallskog och gammal barrskog (se "naturvärde av regional betydelse" karta sid. 20). Planområdet ingår även i en i "Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen" - RUFS 2001, utpekad "grön kil". I den s.k. Nacka-Värmdö kilen, där Skarpnäsområdet med Telegrafberget ingår, utgör Skarpnäsområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen.

Telegrafberget har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta topp och ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten under 1700- och 1800-talen.

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5 och 2:20, delar av Skarpnäs 2:4 och 2:14, samt samfälligheten S1 i västra Boo. Planområdet är ca 13 ha stort och omfattar både land- och vattenområde. Det omgärdas av ett planerat naturreservat och angränsar i väster till Halvkakssundet, som med ett djup av ca 50 meter trafikeras årligen av drygt 10 000-12 000 charter- och kryssningsfartyg i reguljär trafik samt ett stort antal mindre fritidsbåtar.

Området har under perioden ca 1900 – 1970 nyttjats som industrihamn. De byggnader och anläggningar av bevarandevärde som finns i planområdet är två äldre verkstadsbyggnader vid hamnplanen och en f.d. personalbostad högre upp i backen samt de gamla stenträsserna, som tidigare varit lagringsplats för torkning av nytillverkade fotogenfat. Utöver dessa finns även ett fåtal övriga byggnader, tomma cisterner med pipelines samt en hamnplan. Byggnaderna nyttjas till restaurang, kontors- och hantverksverksamheter, samt bostäder. Hamnplanen nyttjas till upplägningsplats för småbåtar samt under sommartid även för olika evenemang.

## Riksintressen

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekanet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därför att starkare ställning än övriga riksintressen.

**Kulturmiljö***Riksintresse enligt miljöbalken*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Motivering till riksintresset är: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur."

Uttryck för riksintresset är bl.a.: "Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliseras, och den varierade landskapsbild detta skapar."

**Kust och skärgård**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i "växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet".

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

**Farled**

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

## ALTERNATIVBESKRIVNING

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag-nuläge, dels ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs.

### Nuläge

Till tidigare oljedepån med tillhörande cisterner (belägna på kajplanet resp. på ca +30 m) samt rörledningar finns kvar i dag. Ledningarna transporterade tidigare bränslet uppför berget till lastningsplatsen i planområdets östra del. Vid den f.d. utlastningsplatsen finns en nergången mindre lagerbyggnad som inrymmer hantverksföretag. I berget bakom de lägre liggande cisterner finns ett bergrum, som tidigare användts som bensinlager, i senare tid användes bergrummet för lagring av vin.

På kajplanet ligger två vårdade äldre tegelbyggnader, som inrymmer lokaler för restaurang hantverk, konferenser och kontor. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som användes för tidigare verksamheten i form av förvaring av nyttillverkade oljefat.

Hamnplanen används för båtverksamhet i form av angöring, båtuppläggning, reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. I ”Svensk lots” framgår att fartyg med 40 000 tons dödvikt får angöra. Här finns även en småbåtshamn, skyddad av en pir byggd av fyllnadsmassor.

Två trähus - före detta tjänstebostäder, varav det ena är av visst kulturhistoriskt intresse, ligger i den övre delen av planområdet. Byggnaderna, nyttjas för boende och verksamheter.

Området upplevs i dagsläget som till stora delar otillgängligt och delvis otryggt. Delar av naturmarken är instängslad, avskuren av på mark liggande rörsystem, eller på grund av topografin i stort sett omöjlig att röra sig på. Känslan av otrygghet beror bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisterner, rörsystemen, båtuppläggningen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla. För den som känner området erbjuder emellertid Telegrafberget på fantastiska utsiktpunkter och förhållandevis orörd natur. Den båtintresserade finner här möjligheter att på nära håll studera fritids- och yrkesbåttrafiken i Halvkakssundet.

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDLING****Utställning 2**

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395



Snedbild över Telegrafberget – nuläge



Telegrafberget från farleden, in mot Stockholm - nuläge

**Nollalternativ**

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Då området saknar såväl detaljplan som områdesbestämmelser kan nollalternativet endast beskrivas som en dokumentation av dagsläget i kombination med gällande strandskyddsförordnande, som omfattar i stort sett hela planområdet. Att nollalternativet skulle kunna bestå under någon längre tid bedöms dock ej realistiskt, då här finns verksamheter och anläggningar av sådan omfattning och inriktning samt belägna inom såväl riksintresseområden som strandskyddsområde, att någon form av reglering enligt PBL måste komma till stånd. En viss rustning och underhåll av byggnader och anläggningar kan förväntas samt eventuella rivningar.

A handwritten signature consisting of a large, stylized letter 'S' with a vertical line extending downwards from its top.

A handwritten signature consisting of a large, stylized letter 'J' with a curved line extending downwards from its top.

## Planförslaget

Planförslaget innebär en utbyggnad av cirka 300 bostäder i flerbostadshus och radhus samt cirka 3000 kvadratmeter lokaler för kommersiell verksamhet (inklusive befintliga lokaler). Flerbostadshusen föreslås delvis på mark som redan är bebyggd med ett antal stora cisterner. En del av flerbostadshusen föreslås på mark som idag är obebyggd.

På de platser där cisternerna ligger idag planeras flerbostadshus. På kajen ersätts cisternerna med tre lamellhus i sex till nio våningar med knappt 100 lägenheter. Bottenvåningen är gemensam för byggnaderna och utgörs av parkering, kontor och annan verksamhet och de övre våningarna består av bostäder.

På höjdplattan över kajen där tre cisterner står idag, föreslås fem punkthus i fyra till fem våningar med totalt ungefär 40 lägenheter. Parkering för de boende föreslås i ett underjordiskt garage. Husens fasader ska vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek och rekreation.

Tvärs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås 40 bostäder i tre stycken bostadslängor i tre våningar. Bostadslängorna får entréer mot öster och terrasser mot sjösidan. Garage föreslås under husens terrasser. Platsen för de befintliga industrihistoriska terrasserna bakom befintliga tegelhus på kajen, kommer dock tas i anspråk av Skarpövägen.

Längs en allmän gata planeras för ett 40-tal radhus i planområdets östra del. Radhusen på den västra sidan av gatan ges möjlighet att uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar i souterräng mot väster. Husen på den östra sidan av gatan, mot berget, föreslås i två våningar. Den privata tomtmarken minimeras.

I öster vid den före detta omlastningsplatsen föreslås tre flerbostadshus (70 lägenheter) i fyra till fem våningar där en gemensam bottenvåning innehåller förskola med tre avdelningar samt garage. Öster om byggnaderna planeras för en parkering för förskolans behov samt för infartsparkering och för besökare till det blivande naturreservatet Skarpnäs. Förutsättningar ska skapas för en busshållplats i detta läge. De två befintliga tegelhusen på kajen kommer även fortsättningsvis innehålla lokaler för kommersiell verksamhet. På kajen föreslås en ny byggnad innehållande en restaurang samt en länga med åtta båthus med båtplatser och kontor.

den befintliga piren tillåts byggas ut cirka tio meter och innanför denna föreslås en småbåtshamn för cirka 40 båtar. På piren föreslås också parkering med 60 platser.

Delar av naturmark inom området föreslås ingå i det kommande naturreservatet. För att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden föreslås en allmän gata längs hela kajen. En ny GC-bana/gångbana byggs från Kummelbergets industriområde ner till kajen.

Förutsättningar skapas för att SL och Waxholmsbolaget ska kunna trafikera området.

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Illustrationsplan



Illustration av ny bebyggelse från norr



Illustration av ny bebyggelse från sydväst

AB  
C  
Q

## Strandskydd

### Bedömningsgrunder

#### *Riksintresse kust och skärgård*

*Miljöbalken 7 kap* Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Där strandskydd råder är det förbjudet att bl a:

- Uppföra nya byggnader, t ex sommarstuga, bastu eller båtskjal,
- Utföra andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurarter.
- Utföra andra åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet, t.ex. muddring och spridning av gödsel eller bekämpningsmedel.

Om det finns särskilda skäl finns det möjlighet att strandskyddet upphävs.

### Nuläge

För planområdet gäller utvidgat strandskydd. Det avser landområde intill 300 meter från strandlinjen och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det utvidgade strandskyddet har upprättats i nära samarbete mellan länsstyrelsen och Nacka kommun.

Inom det strandskyddade området finns idag cisterner, staket, ledningsgator, byggnader och hårdgjorda ytor som innebär att området på dessa platser upplevs som ianspråktaget och inte inbjuder till rekreation. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför begränsade.



Vit linje visar gällande strandskydd 300 m på land

A  
B  
C  
  
D

Naturen är starkt präglad av hällmarkstallskog med tunt jordtäcke och glest växande tallar. I dalsänkan mot Skarpövägen finns triviallovträd. Inom planområdet har avverkning skett i ett tidigare skede. Området innehåller lokaler som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är förstärkta med sprängsten som skydd mot erosion och bevuxen med alger. Bottenförhållanden innebär att det inte finns lekande fisk. Telegrafberget utgör en del av förkastningsbranten längs med Halvkakssundet och stupar därför mycket brant redan nära strandkanten. Genom dess skarpa lutning finns inga lösa sediment förrän möjliga vid ca 50 meters djup, där bottenförhållandena är både syrefria och helt utan ljuspåverkan. Det är därför inte rimligt att anta att det finns arter av bevarandevärde för den biologiska mångfalden eller av annat naturvärde inom Telegrafbergets vattenområde. (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil.dr. Sven Blomqvist, Stockholms universitet, 2007-05-10.) Delar av vattenområdet utgörs av småbåtshamn.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ingen ny bebyggelse tillkommer om inte särskilda skäl föreligger.

### Planförslag

Bebyggelsen kommer till största delen att placeras inom områden som idag är ianspråktagna av de tidigare verksamheterna inom området, såsom kajområde, cisternområden, utlastningsplats, ledningsgator och pipelines.

Delar av radhusbebyggelsen och vägen dit ligger inom område som delvis är instängslat och där den före detta ledningsgatan till kajen har gått. Planens genomförande innebär att tillgängligheten kommer att öka när stängsel tas bort och möjliggör att flera utblickar blir tillgängliga för allmänheten.

Inom vattenområdet innanför piren, som förlängs cirka 10 meter, planeras en marina för ca 40 båtplatser, vilket är positivt för båtlivet, som är ett betydelsefullt fritidsintresse i regionen. Erosionsskyddet utmed stranden kommer att förbättras. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms bli ringa på grund av att den biologiska mångfalden redan idag är begränsad. En viss påverkan på allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet kommer att ske men kommunen är positiv till att båtplatser samlokaliseras på lämpliga platser då efterfrågan på båtplatser är mycket stor inom kommunen. Planförslaget utökar möjligheterna för Telegrafberget att utvecklas till en intressant målpunkt i innerskärgården.

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDELING****Utställning 2**

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

En utfyllnad kommer att ske i anslutning till befintligt kajplan för att möjliggöra framtidens framkomlighet på kajen. Miljödom ska sökas fördetta.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften.

## Kulturmiljö och landskapsbild

### **Bedömningsgrunder**

#### *Riksintresse kulturmiljö*

#### *Riksintresse kust och skärgård*

#### *Kommunala mål – Översiktsplanen 2002*

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.

### **Nuläge**

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust och utgör ett viktigt landmärke utmed farleden i Stockholms innerskärgård. Området karaktäriseras av den dramatiska landskapsbilden med bergsbranterna mot kajen och industrimiljön med sina kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnader men också av den splittrade bild som kvarvarande cisterner, rörledningar och staket ger.

Nackas norra kust utgör ett till stora delar brant, storskaligt och svårtillgängligt skärgårdslandskap. Huvudkaraktären utgörs av de förhållandevis långa sekvenserna av ”ostörd” natur som står i stark kontrast till avbrott i form av industri- och hamnmiljöer som Telegrafberget eller ”sommarvillaområden” såsom i Kummelnäs.

Telegrafberget har viss betydelse för det rörliga friluftslivet, då området innehåller naturmark som delvis är allmäntillgänglig (även om terrängen är brant) och direkt ansluter till ett större naturområde som avses prövas som naturreservat Skarpnäs. Telegrafberget ingår i den regionala grönstrukturens Värmdökl.

Hamnen erbjuder i dagsläget viss service till fritidsbåtverksamheten.

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergslutningarna och den otillgängliga karaktären. Området är starkt kuperat och berget sluttar skarpt mot Halvkakssundet. Kala branter,

Handwritten signatures and initials in blue ink, likely belonging to the author or review panel, are located in the bottom right corner of the page.

gles hällmarkstallskog och den tätbevuxna dalgången öster om planområdet samt cisterner och verksamhetsbyggnader dominar vyn från sjösidan. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Bergbranterna mot kajen är starkt påverkade av den tidigare industriverksamheten. Vid 45-50 meters nivå planar berget ut och skapar ett antal platåer med till största delen orörd natur som skapar bergets horisontlinje. Telegrafbergets horisontlinje är en jämnt välvda båge och den högsta punkten i kustavsnittet.

När man betraktar Telegrafberget från farleden och Lidingö, är det de höga, kala och branta bergen och de gamla oljecisternerna som är mest iögonfallande. I stort sett hela planområdet är kraftigt exponerat mot Stockholms inlopp. Landskapet på Nackas norra kust står i stark kontrast till det sydvända landskapet på Lidingösidan. Bergen och den stora nivåskillnaden erbjuder en strålande utsikt från området, ut över Halvkakssundet och skärgårdslandskapet.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större delen av området, är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Även små förändringar såsom tillbyggnader, anläggande av altaner och tillfarter eller fällning av träd, kan innebära stor påverkan på helhetsmiljön med sitt utsatta läge i det känsliga skärgårdslandskapet.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär ingen förändring av kulturmiljön.

Inga större förändringar av landskapsbilden förväntas i nollalternativet. Det finns dock en punkt som är svår att bedöma i nollalternativet och det är vad som kan komma att hända med cisterner. Dessa är sedan lång tid sedan tagna ur bruk och det är osäkert om det är givet att förutsätta att dom kommer att befina sig i ett vårdat skick år 2020. Ett alternativ som skulle kunna diskuteras är att cisterner skulle kunna vara nedmonterade vid denna tidpunkt. Telegrafbergets landmärken i form av cisterner skulle alltså kunna vara borta år 2020.

### Planförslaget

Från att ha varit en industrimiljö belägen i ett glest bebyggt skärgårdslandskap omvandlas, enligt förslaget, området till ett tätbebyggt område med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Planförslaget innebär påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för bebyggelse. Det är positivt för kulturmiljön att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning men detta är en svår uppgift i den naturgivna ytterst branta terrängen. Byggräters placering och utformning är starkt stydda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor



NACKA KOMMUN

Planenheten

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

## UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter, ambitioner som även har knutits till ett särskilt gestaltningsprogram.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stentrasserna måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Cisternerna på kajplanet ersätts av en mer storskalig bebyggelse som överstiger de befintliga cisternerna såväl i höjd som i utbredning och som därför kommer att påverka landskapsbilden. Påverkan kommer att bli tydligast kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar. De nya bostadshusen på kajen har i detta utställningsförslag (2) sänkts en våning i förhållande till utställningsförslag (1), vilket minskar påverkan på landskapsbilden i förhållande till utställningsförslag (1).

Trots de förändringar som gjorts i utställningsförslag (2) bedöms den sammantagna effekten av planförslaget innehåra en avsevärd påverkan på riksintresset, då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för en omfattande och till delar storskalig bebyggelse.

En utvidgning av hamnverksamheten inklusive komplementbyggnader på kajen, bedöms inte påverka landskapet i någon större omfattning.

NACKA KOMMUN

Planenheten

## UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



NACKA KOMMUN

Planenheten

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**Naturmiljö****Bedömningsgrunder****Riksintresse kust och skärgård****Regionala miljömål.** Förstärkt biologisk mångfald**Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

**Nuläge**

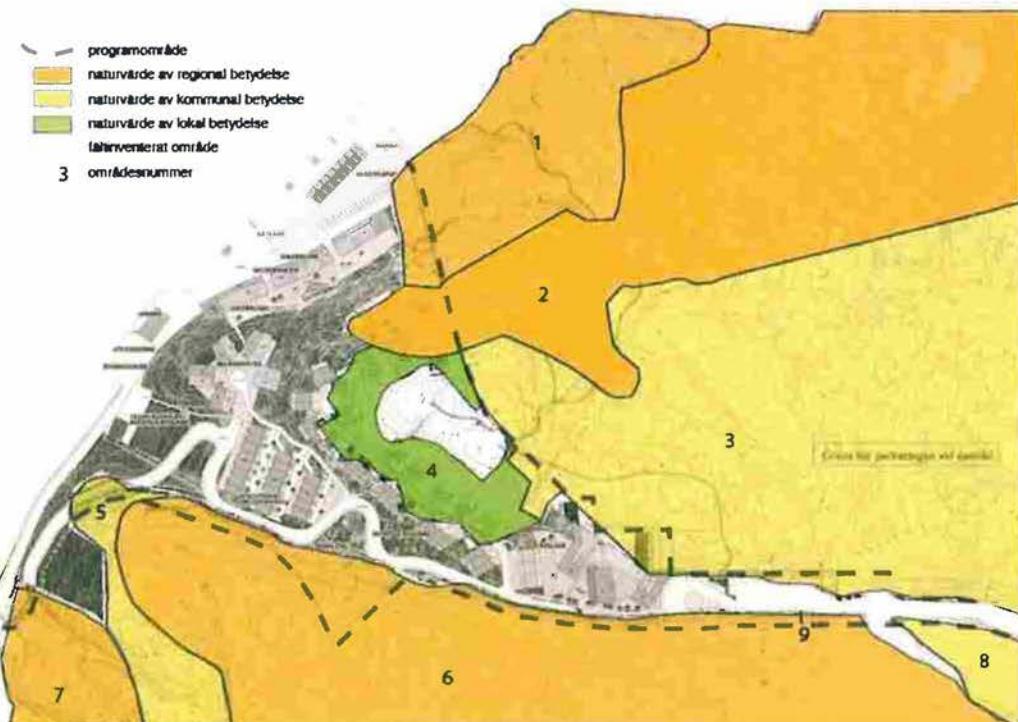
Planområdet ingår i en i ”Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen” - RUFS 2001, utpekad ”grön kil”. I den s.k. Nacka-Värmdö kilen utgör Skarpnäsmrådet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bl.a. hällmarkstallskogar, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska mångfalden. Mogen och gammal hällmarkstallskog finns också väl representerad i Nacka kommun, såväl på Boo-halvön som i andra kommundelar. Sannolikt förekommer väl utvecklade spridningssamband för arter mellan de värdefulla barrskogsbestånden, vilket skapar förutsättningar att bevara populationer av skyddsvärda arter på lång sikt inom dessa bestånd. Flera av de gamla bestånden av barrskog har av Skogsstyrelsen identifierats som Nyckelbiotoper.

Naturen inom planområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna, där hällmarkstallskog domineras. De brantaste bergpartierna och bergkullarnas toppar är jordtäcket mycket tunt eller helt borta och här är står träd mycket glest. Sydvända bergpartier har en solälskande klippvegetation med t.ex. tulkört.

Söder om planområdet domineras även här hällmarkstallskogen, men mot kusten finns dalgångar med stort inslag av lövträd, bl.a. senvuxen ek. Här finns också en nyckelbiotop identifierad. Norr om området finns stora områden med hällmarkstallskog, däribland två barrskogsdominerade nyckelbiotoper.

Planområdets träd är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen. Tydligen har träderna någon gång avverkats inom verksamhetsområdet (kanske av brandsäkerhetsskäl). Gamla tallar är sällsynta, men ett antal mogna tallar och torrakor av mogna eller gamla träd står dock spridda inom en del av planområdet.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Naturvärden enligt Ekologigruppen AB (på förslag i utställning 2)

"Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är bevuxen med grönslick, (*Cladophora glomerata*), respektive trådslick (*Pylaiella littoralis*, *Phaeophyse*). Snäckor (*Gastropoda*) finns på kajkanten och bergbrant under vattenlinjen. Ovan svallzonen saknas påväxt av alger. I marinan finns lösa rester av kärlväxten nate (*Potamogeton spp*).

Områdets geomorfologi/topografi och vattenmiljö präglas av ett öst-västligt strykande förkastningssystem med stupande förkastningsbrant i vattenlinjen. Det fasta klyftet är så brant (70°-80°) att endast ringa mängd lösa avlagringar (sediment) förblir kvar på förkastningsytan beläget på ca 50 meters djup. Tidigare utförda bottenarterieringar har visat att syrefattiga och sulfidrika förhållanden präglar bentalen i Halvkakssundet. Övergången oxi-anoxi återfanns på ett vattendjup av ca 20 m i området, d v s högt ovan sundets centralt belägna djupa (>50 m) partier. Bottenförhållandena medför att inga eukaryota livsformer koloniserar områdets mjuka bottnar." (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil. dr. Sven Blomquist, Stockholms universitet, 2007-05-10.)

J  
U  
G

**Värdefull natur**

- Bäckskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Dumpskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Adölovskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Trädbeväxtskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturbevarade marker med höga naturvärden, klass 1-3
- Övriga marker med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturreservat
- Vattensystem

**Underlagskarta**

- Bebyggelse
- Vägar
- Vatten
- Öppen mark
- Parkmark
- Gångstråle
- Skogsmark

Nyckelviken - Skarpnäs



Områden med höga helhetsvärden – natur. Utdrag ur rapporten "Förslag till grönprogram" Nacka kommun 2010.

Området Nyckelviken - Skarpnäs har enligt rapporten "Förslag till grönplan 2010" "en viktig funktion som värdekärna i Stockholms gröna kilar och utgör därmed en viktig spridningsväg för arter inom kommunen, så väl västerut som öster om Nacka kommun. Nyckelvikens höga naturvärden består främst av ädellövskog där ek är det dominerande trädslaget, och är kommunens nu enda kända klass 1-objekt. Ekarna är grova med en rik förekomst av arter."

**MILJÖKONSEVENSER****Nollalternativ**

Då i stort sett hela planområdet omfattas av strandskydd, bedöms nollalternativet innehåra en fri utveckling av biotoperna inom planområdet. Det finns goda förutsättningar för att de biologiska värden av regionalt- (nyckelbiotopsklass) som lokalt naturvärde som finns inom och i direkt angränsande områden på lång sikt kan sprida sig in i delar av planområdet.

**Planförslag**

Endast begränsade delar av utbyggnaden (främst flerbostadshusen i östra delen av området,) kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Förslagets bebyggelse/anläggningar berör del av område 7 (se karta på föregående sida), som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotop. Område 7 påverkas endast marginellt i form av justering av väg.

Delar av område 3 och 5 som av Ekologigruppen klassats som område med kommunalt naturvärde, påverkas av bebyggelse/anläggningar. Område 5 påverkas endast i begränsad omfattning av ändrad vägsträckning. Intentionen i förslaget är att försöka anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa vissa värdefulla träd.

Utställningsförslag (2) innebär att förutsättningarna för naturvården tydligt förbättrats i förhållande till Utställningsförslag (1), då det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för naturvården intressanta områden.

Planförslaget innebär att den gröna kilen ”Nacka – Värmdö” blir något smalare än i nollalternativet. Den kommer dock att uppgå till minst 500 m, vilket Regionplane- och trafikkontoret bedömt vara en minimibredd inom de gröna kilarna (”Grönstruktur och landskap i regional utvecklingsplanering” utgiven 2008 av Regionplane- och trafikkontoret.)

#### **Behov av åtgärder eller anpassning**

Alla åtgärder inom område med förhållandevis opåverkad naturmark måste utföras med största försiktighet och inmätning av alla träd med en stamdiameter om minst 15 cm i bröst höjd bör göras inom område som kan komma att beröras av exploatering (vissa inmätningar är redan utförda). Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Vegetationszoner i anslutning till omgivande vägar, bör skyddas och gynnas vid utbyggnaden. En annan åtgärd och anpassning är att de träd som fälls samt befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) kan läggas i en ”vedkyrkogård” inne i ett framtida naturreservat i anslutning till exploateringen.

En kanalisering av besökarna till området kan minska riskerna för slitage på de känsliga hällmarkerna.

#### **Mark och vatten**

##### **Bedömningsgrunder**

God ekologisk status 2021

God kemisk ytvattenstatus 2015

**Regionala miljömål** Förorenade markområden som innehåller akuta risker ska vara åtgärdade senast 2010.

##### **Identifera värdefulla natur- och kulturvärden**

##### **Naturvårdsverkets generella riktvärden**

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning:

- Känslig markanvändning (KM) avseende bostäder, daghem, odling, djurhållning, parkmark, grönområden, naturmark, skog och grundvattenuttag.

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

- Mindre känslig markanvändning (MKM) avseende kontor, industrimark, gator och vägar.

**Nuläge**

En miljöteknisk markundersökning har utförts av IVL Svenska Miljöinstitutet AB. Syftet med undersökningen var att ge en samlad bedömning av föroreningssituationen inom området. Undersökningen omfattade mark och vatten inom området, dock inte sediment. Inom området har tidigare förekommit hantering av oljeprodukter samt uppställning av småbåtar. Totalt togs 8 provpunkter i jord och sex vattenprover. Proverna har analyserats på kolväten och tungmetaller. Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit på området, men att mycket lite föroreningar finns kvar i marken. Samtliga prover underskrider riktvärden för känslig markanvändning, utom vid en provtagningspunkt vid de övre cisternerna där olja har påfunnits. Förhöjda halter av koppar, nickel, bly och zink kan spåras på kajen.

Perkolation till grundvatten bedöms som i det närmaste obefintlig eftersom landområdet domineras av branta bergslutningar, kalt berg samt ytor med tunna jordlager vilket innebär att ytavrinningen är effektiv. Ett vattenprov från bergrummet indikerar låg halt av organiska ämnen. I vattenområdet finns inga lösa sediment och därmed heller inga nedbäddade föroreningar.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande mycket höga halter av både näringsämnen och miljögifter. Kustvattnet tar emot renat avloppsvatten från bl.a. Henriksdal och Käppala som ligger i näromgivningen. Vidare påverkas vattenkvaliteten av intensiv båttrafik, dagvattenutsläpp och av historiska utsläpp från industrier mm. Inga kommunala bad återfinns i inre delarna av Stockholms inlopp.

Planområdet avrinner mot Saltsjön, enligt vattenmyndigheten benämns vattenområdet, vattenförekomst Askrikefjärden. Fjärdens nuvarande status är otillfredsställande med avseende på ekologisk status. Den kemiska statusen är god.

**MILJÖKONSEVENSER****Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att ingen marksanering kommer att genomföras, troligen kommer kända föroreningar finns kvar inom området och eventuellt spridas. Kajområdet kommer sannolikt även fortsättningsvis att utnyttjas för vinterförvaring av båtar, risk finns att spill av bottenfärgar och dyligt kommer att förekomma.

**Planförslag**

Markområdet kommer att saneras i samråd med tillsynsmyndigheten med utgångspunkt från naturvårdsverkets riktlinjer. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanrörjas.

Befintlig småbåtshamn utökas till ca 40 båtplatser.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske – om möjligt, förutsättningarna är mycket begränsande – innan avledning sker till Saltsjön. Dagvatten från parkeringsytor med fler än 20 p-platser ska renas före utsläpp till recipienten. Möjligheterna att ytterligare rena dagvattnet kommer att studeras till genomförandet. Askrikefjärden har problem med övergödning, Det är mycket svårt att genomföra exploatering av delvis nya områden utan att öka belastningen på nedströms liggande vattenområden. Trots rening av dagvattnet bedöms genomförande av planen att belastningen av näringssämen från området ökar något men i förhållande till vattenförekomstens avrinningsområde är detta försumbart.

Markföroringar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses. **Behov av åtgärder eller anpassning**

Vid kommande markarbeten ska man vara observant på lukt. Petroleumprodukter kan finnas inom begränsade områden såsom i fickor i berggrunden. När cisterner tas ned bör de frilagda ytorna undersökas för att klargöra omfattningen av eventuell spridning av petroleumprodukt. Nya markprovtagningar bör genomföras när rivningen av garaget i Telegrafbergets sydöstra del har genomförts.

Vid upptag av båtar för vinterförvaring ska avspolning ske över spolplattor. Vid förvaring av båtar inomhus ska golvbrunnar avledas till spillvattennätet efter rening.

## Buller

När man talar om buller används ofta begreppen ekvivalent ljudnivå, som är den genomsnittliga ljudnivån under ett dygn och maximal ljudnivå, som är den högsta ljudnivån under en viss period. En förändring av ljudnivån med 2-3 dB(A) är knapp hörbar, medan en förändring med 8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling/halvering av ljudet.

Trafikbuller upplevs ofta som det största lokala miljöproblemet i tätorter. År 2003 utsattes drygt 2 miljoner personer i Sverige för buller högre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sin bostad. Enligt Socialstyrelsen ger samhällsbuller upphov till olika typer av störningar och besvärsreaktioner. De vanligaste effekterna är samtalsstörning, sömnstörningar och effekter på vila och avkoppling. Bullret ger upphov till psykologiska och fysiologiska stressrelaterade symptom och påverkar därmed det allmänna välbefinnandet. Senare års forskning tyder även på att risken för hjärt- och kärlsjukdomar kan öka vid höga bullernivåer orsakade av flyg- och vägtrafik.

## Bedömningsgrunder

### *Buller vid nybyggnad*

Riktvärden för trafikbuller återfinns hos ett flertal myndigheter, bl.a. hos Riksdagen, Boverket, Stockholms län och Stockholms stad.

1997 fastställde Riksdagen riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter"). Dessa riktvärden finns även med i kommunens översiksplan.

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

*"Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:*

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,*
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,*
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),*
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad."*

**Nuläge**

Området utsätts för buller huvudsakligen från båttrafik. Båttrafiken i farleden ger upphov till buller som är av en temporär natur, till skillnad mot vägtrafikbuller. En mätning av det lågfrekventa bullret från fartygspassage har gjorts vid Kvarnholmen där farleden är betydligt smalare än vid Telegrafberget. Vid fartygspassage har 50-55 dBA och 68-73 dBC uppmäts vid kajen. Bakgrundsnivån uppmättes vid mättillfället till 43 dBA samt 62 dBC.

**MILJÖKONSEKVENSER****Nollalternativ**

Området kommer att exponeras för mer buller på sikt då båttrafik, både fritidsbåtar och färjetrafiken förväntas öka utanför området.

**Planförslag**

Telegrafberget vetter oskyddat mot farleden i Halvkakssundet där en stor mängd båtar och fartyg passerar. Ljudet transporteras effektivt över vattenytan, varför det är viktigt att tekniskt förebygga bullerstörningar genom byggnadernas placering och utformning.. Biltrafik inom området bedöms inte orsaka några bullerproblem.

En genomgång av ljudfrågor har utförts för Finnbona Pirar som har likartat läge som Telegrafberget. Den dygnsekvaenta bullernivån på grund av fartygstrafik är ca 45 dB(A). Biltrafiken är begränsad inom området och bedöms inte medföra att ljudnivån överstiger 55dB(A) vid husfasaderna.

De riktvärden som anges i Infrastrukturpropositionen och kommunens översiktsplan kommer därmed att klaras.

**Behov av åtgärder eller anpassning**

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst  $R_w = 43$  dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst  $R_w = 48$  dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov. Detta gäller för hus som vetter mot farleden eller mot busshållplatsen.

## Luft

Många luftföroreningar, bl.a. kvävedioxid och partiklar, orsakar hälsoeffekter i form av luftvägsbesvär, allergiska besvär och även lungcancer. Redan låga halter av luftföroreningar kan påverka luftvägarnas slemhinnor. Stoft och partiklar leder även till nedsmutsning.

### Bedömningsgrunder

*Nationella miljömål:* Frisk luft

*Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken*

Miljökvalitetsnormer är bindande nationella föreskrifter vilka ska speglar den lägsta godtagbara luftkvaliteten som mänskliga och miljö tål enligt befrintligt vetenskapligt underlag. För närvarande finns miljökvalitetsnormer gällande utomhusluft för kvävedioxid, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid och bly. Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. I trafikmiljö är framför allt kvävedioxid och partiklar relevanta att undersöka. För partiklar och kvävedioxid är dygnsmittelvärdet det dimensionerande värdet och i redovisningen nedan är det alltid detta värde som åsyftas.

#### Kvävedioxid

Efter den 31 december 2005 får:

- timmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida  $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft mer än 175 timmar per år.
- dygnsmittelvärde för kvävedioxid inte överskrida  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft mer än 7 dygn per år (98-percentil).
- årsmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft.

#### Partiklar, PM10

PM10 kallas partiklar med en diameter upp till  $10 \mu\text{m}$ . Efter den 31 december 2004 får sådana partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än:

- i genomsnitt  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft under ett dygn (dygnsmittelvärde). Värdet får överskridas högst 35 gånger per kalenderår (90-percentil).
- i genomsnitt  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

### Nuläge

#### Kvävedioxider

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår kvävedioxidhalterna för åtonde värsta dygnet till  $12-24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Partiklar, PM 10

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår partikelhalten för det 36:e värsta dygnet till  $27-39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

## MILJÖKONSEVENSER

### Nollalternativ

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

År 2020 förväntas kvävedioxidhalterna ha minskat ytterligare. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

**Planförslag**

Enligt SL:s yttrande innebär planförslaget att SL kommer att kunna erbjuda 30 minuters trafik i rusningstrafik. Resande med bil kommer bli relativt stort. Halterna av kvävedioxid bedöms på grund av bra utvädring i området ändå bli ungefär som i dagsläget. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

Samtliga miljökvalitetsnormerna för luft bedöms underskridas inom planområdet.

**Behov av åtgärder eller anpassning**

Området ligger relativt isolerat från service såsom affärer, skolor etc. varför det kan vara lockande/nödvändigt att ta bilen. Vid infarten till Stockholm finns risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids. För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

**Trygghet, hälsa och säkerhet****Bedömningsgrunder****Riksintresse farled****Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

**Nuläge**

Området upplevs med största sannolikhet som såväl otryggt som osäkert av många. Som tidigare beskrivits, så beror känslan av otrygghet bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtuppläggningen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla.

Inom området närmast farleden finns idag en småbåtshamn samt ett kajplan. I anslutning till kajplanet finns en byggnad som används för kontor och en restaurang.

"Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet. I sydvästra delen av sundet delas trafiken upp i olika flöden till hamnarna i Värtan respektive hamnarna vid Stadsgården och Skeppsbron.

De största fartygen är normalt Finlandsfärjorna som också numerärt utgör en dominerande del av trafiken. Under sommarhalvåret tillkommer även större kryssningsfartyg med längder omkring 265 m och ett djupgående av drygt 8-8,5 m

Halvkakssundet är, vid Telegrafberget, ca 500 m brett och avståndet mellan farledens mittlinje och kajanläggningen är ca 250 m. Vattendjupet är omkring 50 m i Halvkakssundet och djupet medger även att stora fartyg på väg ut från Stockholm kan passera Telegrafbergets kajanläggningar på ca 100 m avstånd. Den vita fyrtornen från Kungshamn fyr ligger enligt

*JH**3**DA*

sjökartet ca 60 m utanför Telegrafbergets nuvarande kaj.

Fartbegränsningar regleras i Länsstyrelsens föreskrifter om sjötrafik mm (01FS 2001:138). Den ytter delen av Sandhamnsleden tillåter högst 12 knop medan 8 knop gäller vid Oxdjupet och vid Langnögrund-Bergholmen-Kungarna. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr Höggarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 m bredd) framföras i högst 12 knop. Inom Stockholms hamnområde väst Blockhusudden gäller generellt högst 7 knop, medan fartyg med bruttodräktighet under 400 får framföras i högst 12 knop”( SSPA Sweden AB).

## MILJÖKONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ingår förändring vad avser kajplan, småbåtshamn eller nya byggnader på kajplanet i förhållande till dagsläget.

”Hamnens prognosar för långsiktig framtida trafikutveckling är osäkra, men en indikation kan ges av att man för verksamhetsprövningen enligt miljöbalken avser söka för en verksamhet där antalet anlöp till de tillståndspliktiga kajerna i Stadsgården - Skeppsbron, Värtan – Frihamnen, Loudden, Södra Hammarbyhamnen samt Nybrokajen, kan öka från totalt ca 4 855 år 2003 till ca 8 500 år 2020” (SSPA Sweden AB).

### Planförslaget

Många hälsofrågor blir belysta under andra rubriker såsom, buller, luft och rörligt friluftsliv och rekreation. Planförslaget konsekvenser på hälsan går därmed att återfinna under dessa rubriker i dokumentet.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpvägen rustas upp med ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende samt verksamheter på kajen innebär också ökad trygghet.

De hus som byggs vid vattnet är 6-9 våningar högt och i bottenvåningen mot vattnet kommer parkering och verksamheter anordnas.. Utredningar kring bilrelaterade brott visar entydigt att parkeringar är de platser som mest drabbas av stöld av, ur och från bil. Forskning visar också att brott tenderar att fortplanta sig upp i byggnaden om man inte vidtar relevanta åtgärder mot det.

Avgränsningen mellan den passage som skall byggas med en bro och en hiss mellan bostadsområdet vid vattnet och det som ligger ovanför är också viktig. Man måste även här kunna försäkra sig om att endast behöriga kan passera. Detta område är annars relativt skyddat för insyn och ger stora möjligheter för obehöriga att ta sig in i byggnaden.

Parkeringen som planeras före det att man kommer in i bostadsområdet, norr om vägen, kräver ett antal förebyggande insatser för att bli trygg och säker. Den ligger i förslaget helt skyddad från insyn från boende.

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDLING****Utställning 2**

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

En studie har tagits fram för att belysa riskerna för fartygs påsegling av hus som planeras uppföras vid Telegrafberget. ( SSPA 2007 Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, komplettering 2009 samt 2010). Ett antal tänkbara påseglingsscenarioer har identifierats och sannolikheter för och konsekvenser av påsegling har analyserats bl a med hjälp av simuleringar av fartygsmanövrar och påseglingsförlopp.

Färjetrafiken domineras trafikbilden i Halvkakssundet och ett fartyg motsvarande en av de största färjorna har valts som dimensionerande fartyg för beräkningarna. Sannolikheten för att tekniska fel eller mänskliga misstag skall leda till påsegling av de planerade anläggningarna vid Telegrafberget är mycket små. Sannolikhet för påsegling pga tekniska fel i fartygs roder har uppskattats kvantitativt.

För de flesta analyserade påseglingsscenarioerna skyddas bostadskropparna från kontakt med påseglande fartyg genom en sprängstenskaj som ligger framför husen. För ett av de tre planerade husen kan dock fartyg med stävöverhang och storlek enligt det dimensionerande fartyget medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset. Den sammanvägda risknivån av sannolikhet för påsegling med kontakt och inträngningsskador och dess konsekvenser bedöms dock ändå vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

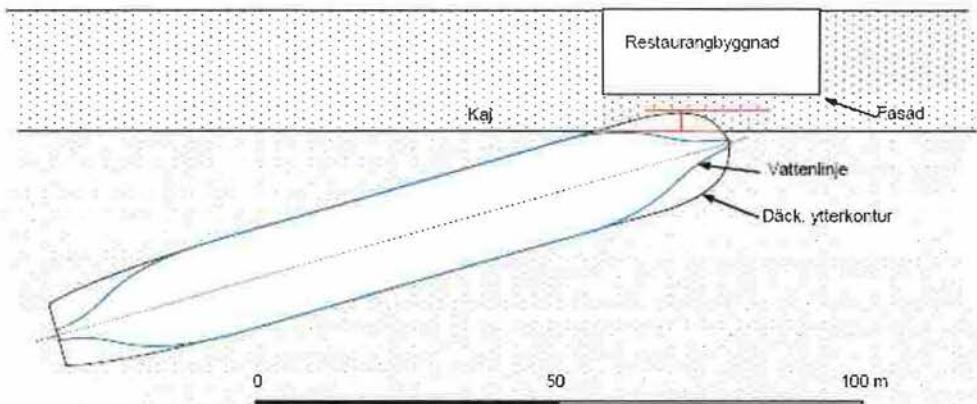
Till utställning nr 2 har dels studier utförts för att kontrollera piren mäktighet dels har planförslaget omarbetsats med avseende på restaurangens placering.

Resultat från provborningar visar att piren består av sprängstensmaterial utan försvagande fickor av sediment. ( ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03,rev. 2010-05-07).

Restaurangen föreslås i det nu utställda planförslaget placeras 5 meter innanför kajkantens ytterkant. Jämfört med det tidigare utställda planförslag då restaurangbyggnaden "hängde" ut 5 meter över kajen, innebär nuvarande planförslag att restaurangen har skjutits in 10 meter i förhållande till farleden.

Restaurangens placering innebär att ett eventuellt påseglande fartyg kan glida utmed kajen utan att bromsas upp av restaurangbyggnaden, Placeringen innebär även att eventuella skador orsakade av fartygens stävöverhang förhindras., se fig. samt att den 5 meter breda kajkonstruktion mellan restaurangen och kajkanten kommer att ta upp krafter från en eventuell påsegling.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Med den föreslagna indragningen av restaurang fasaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

#### Behov av åtgärder eller anpassning

Med sin branta topografi och läge vid Saltsjön finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor. För att minska olycksriskerna bör branter stängslas samt livräddningsutrustning, stegar m.m. sättas upp på kajer och bryggor.

"Den genomförda riskanalysen indikerar inga alarmerande risknivåer eller omedelbara behov av riskreducerande åtgärder. Det kan dock noteras att risknivån mellan de tre byggnaderna som skall inrymma bostäder skiljer sig åt. Beräkningarna visar att det väsentligen är det sydvästligaste huset som exponeras för påseglingsrisker som kan medföra skador på hus och boende. Detta beror på att det aktuella huset ligger närmare den skyddande kajslanten än de andra.

Ett möjligt sätt att minska riskexponeringen för det aktuella huset och därmed för hela anläggningen skulle kunna vara att bredda eller på annat sätt förstärka den skyddande kajen framför byggnaden. Enligt dagens situationsplan finns en liten kilformad inbuktning av kajslanten närmast byggnadens västra hörn, vilken teoretiskt sett utgör den svagaste länken för kajens påseglingsskyddande funktion. En utfyllnad av denna kil och en eventuell breddning/förstärkning av kajen parallellt med byggnadens fasad skulle förutom förstärkt påseglingsskydd även medge en något bredare infart till ytan framför byggnaderna.

Eftersom det är en relativt liten del av kajens utformning och bredd som innebär att ett av husen exponeras för en högre risknivå än övriga hus, kan det dock vara värt att överväga förutsättningar för förstärkning eller modifiering av det aktuella kajpartiet och dess påseglingsskyddande egenskaper." (Bedömning i rapporten Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering, SSPA 2007).

## Klimat

### **Bedömningsgrunder**

**Boverket** rekommenderar att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Uteplatser och lekplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning.

### **Nuläge**

Hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn SW-W-NW-N-NE. De vanligaste vindarna under hela året och även de kraftigaste vindarna, kommer från väster. Vinden får fritt spelrum flera km i denna riktning över Lilla Värtan och kan få bra fart innan den träffar hamnen. Det är också vanligt med kraftiga vindar från sydost – syd. Vid dessa vindrikningar är dock hamnen väl skyddad. (enligt SMHI)

Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

Den norra delen av planområdet utgöres av en kraftig norrslutning med skuggigt läge. I den södra delen av planområdet är terrängen flackare och här är klimatförutsättningarna mycket gynnsammare än den norra delen.

Befintlig vegetation har stor betydelse för att dämpa vinden. Ny vegetation kan ha svårigheter att etablera sig i skuggiga och vindpåverkade lägen.

## MILJÖKONSEKVENSER

### **Nollalternativ**

Inga större förändringar av lokalklimatet förväntas i nollalternativet, då i stort sett hela området omfattas av strandskydd – vilket innebär att några större byggnader etc som kan påverka lokalklimatet, ej förväntas kunna uppföras. Klimatet kan lokalt påverkas av hur vegetationen utvecklas.

### **Planförslag**

Bebyggelse som ligger i dalgången ligger väl skyddad för vinden. Den omgivande topografin och skogen ger ett gott skydd. Vid regn rinner vattnet ner från höjderna och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall, som ofta förekommer vid nordlig vind, finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

"De norra husen som ligger på höjden är utsatta för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar av två orsaker på höjden jämfört med plan mark: (1) När det blåser västerifrån från vattnet tvingas luften att stiga upp över höjderna. Luftströmmen konvergerar (strålar samman) med luft från högre nivåer och ökar därför. (2) Vindhastigheten ökar med höjden över havet eftersom friktionen mot marken får mindre inflytande ju högre upp man kommer. Vid vindar från väst, nordväst och nord kan det ta i och blåsa rejält mellan husen och vid husknutarna. Det är en fördel om vegetation kan behållas som skyddar området från vind från vattnet.

NACKA KOMMUN

Planenheten

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSSHANDLING  
Utställning 2  
Dnr KFKS 2001/108 214  
Projekt 9395

Självklart kommer dock vindskyddet i konflikt med utsikten men under stormar behövs vindskyddet".(bedömning enligt SMHI)

Som en gardering inför framtida ev. följer av klimatförändringar, har kajplanet samt väg ner till kajplanet åsatts en plus höjd på 2 m över medelvattenståndet, detta för att minska risken för översvämnning av kajen.

Solförhållandena är mycket goda inom de övre delarna av planområdet. Även kajområdet är till stora delar solbelyst under de ljusa årstiderna. Minst sol får kajen i anslutning till den föreslagna högre bebyggelsen på kajplanet.

Solstudier: Vårdagjämning 21/03 &amp; Höstdagjämning 23/09

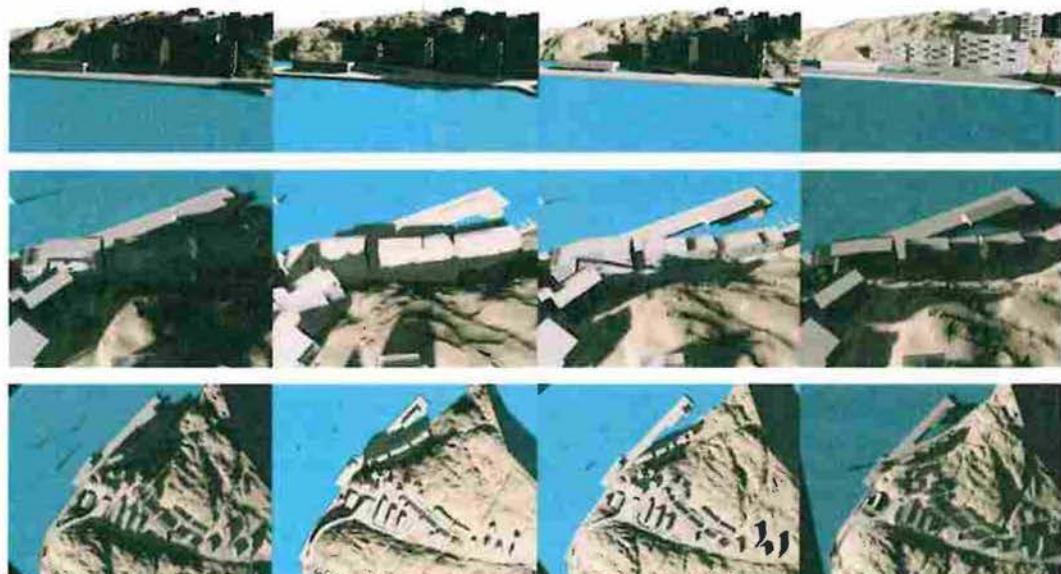


kl.09.00

kl.12.00

kl.15.00

kl.17.00



Solstudie; vår- och höstdagjämning

A  
U  
  
J

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Solstudier: Midsommarafton 22/06



kl.09.00

kl.12.00

kl.15.00

kl.17.00



Solstudie; midsommarafton

**Behov av åtgärder eller anpassning**

På kajplanet bör stor omsorg läggas vid bostädernas utformning, så att så mycket som möjligt av det begränsade solljuset tas tillvara.

Vid lokalisering och utformning av tillkommande bebyggelse bör särskild hänsyn tas till det vindutsatta läget genom att placera hus så att lätor skapas för skyddad utemiljö samt med tanke på energiåtgång. För att dämpa blåsten bör så mycket vegetation som möjligt sparas. Befintlig vegetation kan av samma skäl kompletteras.

**Trafik****Bedömningsgrunder**

*Nationella miljömål:* Begränsad klimatpåverkan

*Regionala miljömål:* Minskade utsläpp av växthusgaser

**Nuläge**

Trafiken från och till Telegrafberget passerar genom Kummelbergets industriområde på Skarpövägen. Telegrafberget saknar idag kollektivtrafik. Buss 444 (Slussen – Orminge) trafikerar under vissa turer på vardagar till och från industriområdet.

**Värmdöleden***JH**J**JH*

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Nacka kommun har bedömt att det inom fastställda detaljplaner och pågående eller kommande programarbeten planeras för ca 3000 nya lägenheter i Boo till och med år 2015. Trafiksituationen är redan i dag ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomlighet och trafiksäkerhet kan förbättras på påfartsrampen till väg 222 och Skurubron.

Väg 222, Värmdöleden, är den centrala förbindelsen för trafiken mellan Nacka och Stockholm. Vägen trafikförsörjer stora delar av Stockholms mellersta skärgård och är klassad som primär länsväg.

Vägverket har genomfört en trafikanalys kring konsekvenser och effekter av en ny trafikplats vid Boovägen. Trafikplatsen finns upptagen i kommunens översiktsplan. Studien visar att Trafikplats Boo avlastar i en viss grad trafikplatserna i Orminge och Björknäs.

I gällande översiktsplan har väg 222 angetts med reservat för kompletterande bro över Skurusundet. Vägverkets förslag till förbättrad trafikkapacitet över Skurusundet förutsätter att nuvarande bro med Värmdövägen blir en del av det övergripande regionala vägnätet. Skurubron ingår dock inte i den regionala länspolanen för investeringar i Stockholms län 2004-2015.

**MILJÖKONSEKVENSER****Nollalternativ**

Nollalternativet innebär ingen förändring av trafiksituation eller -flöde. Barriäreffekt av Skarpövägen genom det planerade naturreservatet kvarstår.

**Planförslag**

Trafikalstringen från planförslaget uppskattas till ca 1200 vid infarten till området(källa, trafikingenjör Nacka kommun). Enligt planförslaget ska Skarpövägen breddas och profiljusteras, i den mån terrängen tillåter. Vägen fram till planerad bussväntslinga ges den en körbanebredd på 7,0 m samt en gångbana med bredden 2,5 m. Den befintliga topografin och det faktum att vägen anläggs i eller på berg gör det omöjligt att erhålla acceptabla lutningar inom den befintliga vägens sträckning. För att skapa en längre sträcka att ta upp nivåskillnaden har två "chikaner" föreslagits. Vägens lutning är 10 % utom i chikanerna, där lutningen är mindre.

Det bedöms att planförslaget ger ett tillräckligt underlag för en busslinje till Telegrafberget. I samband med planläggningen planeras därför en busshållplats med väntslinga i områdets östra del. Bussväntslingans läge bestäms av vägens lutning. Om förslaget med färjetrafik/sjöbuss realiseras, finns möjligheter till infartsparkering och brygga i planförslaget.

**Behov av åtgärder**

Korsningen Mensättravägen - Skarpövägen fungerar ej tillfredsställande i dag. Hög fart på Mensättravägen och relativt mycket trafik under morgon och kväll medför problem för den trafik som skall in på Mensättravägen från Skarpövägen eller ska in på Skarpövägen från Mensättravägen. Till detta kommer inslaget av tung trafik och busstrafik. Den tillkommande trafiken från planområdet gör att framkomligheten kommer att fungera ännu sämre. Därför

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

ska åtgärder vidtas vid denna korsning för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerheten i korsningen. Förslagsvis byggs den befintliga trevägskorsningen till en cirkulationsplats.

Vissa åtgärder ska genomföras för att höja trafiksäkerheten vid korsningen med Skarpövägen – Hasseluddsvägen. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vitas även på Skarpövägen där det befintliga gångstråket som går genom naturmarken och korsar vägen.

För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

### Rörligt friluftsliv och rekreation

#### **Bedömningsgrunder**

*Riksintresse kust och skärgård*

*Nationella miljömål:* God bebyggd miljö

*Regionala miljömål* Bevara tysta områden, Naturupplevelser och friluftsliv,

*Boverket:* Vid planering av nya områden bör behovet av bostadsnära natur inom 300 meter från bostäder och skolor tillgodoses.

#### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

#### **Nuläge**

Telegrafberget är brant och otillgängligt såväl vid strandlinjen som högre upp. Användningen av planområdet för friluftsändamål bedöms idag vara begränsat. Förutom den bitvis svåra topografin är området till vissa delar idag instängslat. Staket och verksamhetsrester gör att tillträdesmöjligheterna upplevs begränsade. Flera utsiktspunkter på berget utgör potentiella målpunkter.

I hamnområdet är en målpunkt liksom småbåtshamnen som är centrum för en mindre båtverksamhet med uppläggning service m.m.

NACKA KOMMUN

Planenheten

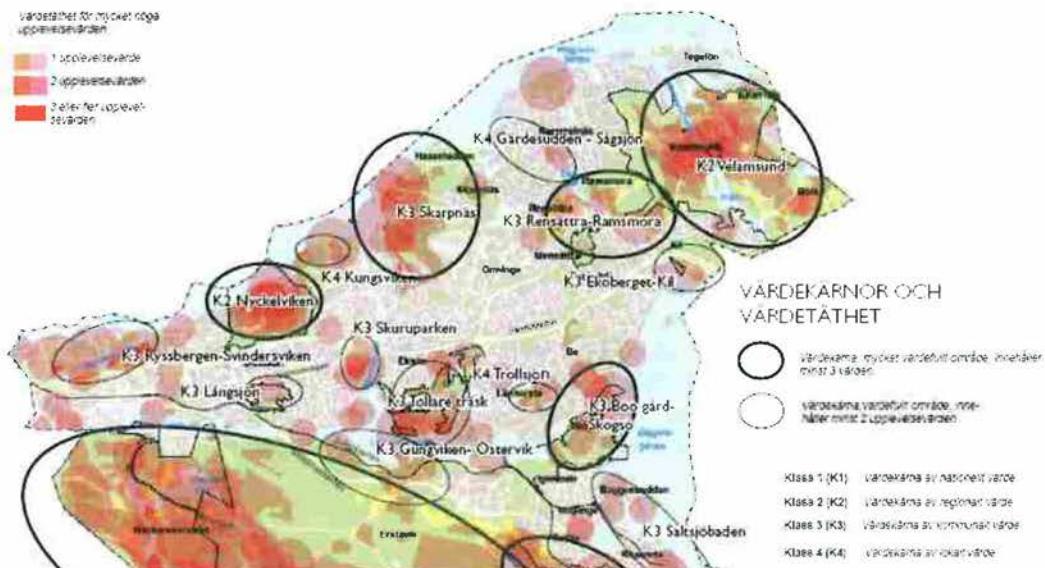
UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Rekreativ grönstruktur från "Förslag till grönprogram" Nacka kommun 2010.

Nackas grönområden har i rapporten "Förslag till grönprogram 2010" utifrån rekreativa värden klassificerats i fyra klasser där klass 1 är de mest värdefulla. Här återfinns landskap och natur- och kulturmiljöer av högsta värde och som erbjuder unika och/eller många upplevelser. Dessa områden har oftast regionalt värde. För kommunen viktiga områden utgör klass 2 medan klass 3 avser alla lokalt mycket värdefulla områden. Här återfinns parker och bostadsnära skogar av karaktären vardagsnatur. Klass 4 är övriga grönytor av betydelse i stadsmiljön.

Skarpnäs, området där Telegrafberget ingår, har i rapporten klassats som värdekärna av kommunalt värde.

## MILJÖKONSEKVENSER

## Nollalternativ

Nollalternativet bedöms inte innehåra några större förändringar jämfört med nuläget. Skaderisker i form av förfallna anläggningar får dock antas bli åtgärdade. Detta kan medföra bättre tillgänglighet – om rör och staket städas bort.

## Planförslag

Utställningsförslag (2) innebär sammantaget att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet är gynnsamma, då tillgängligheten och säkerhet förbättras och det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för friluftslivet intressanta områden. Den allmänt tillgängliga ytan av naturmark inom

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

strandskyddad zon kommer att minska något med den nya bebyggelsen men som kompensation kommer naturmarken att bli mer lättillgänglig. Naturområden med förutsättningar för rörligt friluftsliv berörs marginellt av den planerade bebyggelsen. Förslaget innebär att Telegrafberget blir mer tillgängligt för allmänheten. Ett nytt stigssystem kommer att utvecklas och ansluta till befintliga system, så att det bl.a. blir lättare för såväl allmänheten som nya boende i området att ta del av utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Allmänhetens tillgång till hamnområdet säkerställs genom en allmän gata längs stranden och en ny GC-väg som byggs längs Skarpövägen.

Hamnen med sina aktiviteter ges möjligheter att utvecklas till en stark målpunkt med bl.a. fler båtplatser och utökad båtservice.

För de boende i området anläggs närlek på strategiska platser – där terrängen så medger. För bostäderna på kajplanet, är dock möjligheterna till bostadsnära lekaktiviteter starkt begränsade. Topografin gör att det inte planeras någon större bollplan eller annan rekreationsanläggning inom planområdet. För mer anläggningsanknuten rekreation hänvisas till t.ex. Myrsjöskolan

## Hållbar utveckling

### **Bedömningsgrunder**

**Nationella miljömål:** God bebyggd miljö

**Regionala miljömål:** I Stockholms län ska miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

### **Nuläge**

Befintliga byggnader är omoderna och energikrävande.

## MILJÖKONSEKVENSER

### **Nollalternativ**

Nollalternativet bedöms inte innehåra några större förändringar jämfört med nuläget.

### **Planförslag**

Ny bebyggelse placeras i stor utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Planförslaget innebär att bebyggelsen ska ha som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkommes genom ett bra klimatskal, sjövärme, solfångare och värmeväxling av spillvattnet. Den totala energiförbrukningen beräknas uppgå till 40 kWh/m<sup>2</sup> och år, inklusive



NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

solvärme och sjövärmepump. Byggnadernas energiförbrukning regleras med en planbestämmelse.

Exploatören bedömer även att det finns möjlighet att klara noll koldioxidutsläpp (från bostadsbebyggelsen) genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

Planförslaget innebär att möjligheter för många mötesplatser och allmänna stråk. Området kommer att bebyggas med flera olika boendeformer och kommunen ser över möjligheterna att skapa hyresrätter.

De boende kommer att få bra tillgång till rekreations möjligheter.

Antalet byggrätter är tillräckligt omfattande så att området kommer att få kollektivtrafik med buss. Målsättningen är att området även ska trafikförsörjas med båt.

### Utbyggnadsskedet

#### Bedömningsgrunder

*Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser* (NFS 2004:15)

Naturvårdsverket har tagit fram nya allmänna råd med riktvärden för byggbuller. Dessa riktvärden är en vägledning för den bedömning av tillåtna bullernivåer som tillsynsmyndigheten gör för projektet, se tabell nedan.

Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag	Kväll	Dag	Kväll	Natt	Natt
	07-19	19-22	07-19	19-22	22-07	22-07
	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeq</sub>	L <sub>Aeqmax</sub>

#### Bostäder för permanent boende och fritidshus

Utomhus (vid fasad) 60 dBA 50 dBA 50 dBA 45 dBA 45 dBA 70 dBA

Inomhus (bostadsrum) 45 dBA 35 dBA 35 dBA 30 dBA 30 dBA 45 dBA

#### Vårdlokaler

Utomhus (vid fasad) 60 dBA 50 dBA 50 dBA 45 dBA 45 dBA –

Inomhus 45 dBA 35 dBA 35 dBA 30 dBA 30 dBA 45 dBA

#### Undervisningslokaler

Utomhus (vid fasad) 60 dBA – – – – –

Inomhus 40 dBA – – – – –

#### Arbetslokaler för tyst verksamhet<sup>21</sup>

Utomhus (vid fasad) 70 dBA – – – – –

Inomhus 45 dBA – – – – –

B

C

S

Trafik inom byggplatsen bör bedömas som byggbuller. Buller från trafik till och från byggplatsen samt övrig allmän trafik på provisoriska vägar bedöms enligt riktvärdena som trafikbuller.

#### **Transporter till och från planområdet under byggskedet**

Uttransport av massor, material och avfall från planområdet under byggskedet bedöms till totalt 2900 transporter om lastbil med 10 tons lastkapacitet används. Merparten av transporterna kommer att ske i början av byggarbetet när schaktning och rivning pågår. Intransporterade massor och byggmaterial för planområdet bedöms till totalt 17 100 transporter om lastbilar med 10 tons används. Merparten av transporterna kommer att ske efter anläggningen av vägen och rivningen är utfört. Materialtransporter till kajanläggningen bedöms kunna utföras med båt. Utöver till och fråntransporter av massor, byggmaterial och avfall kommer persontransport av anläggnings- och byggarbetare.

#### **Sprängning**

Totalt beräknas det sprängas runt 15 500 kubikmeter fast bergmaterial. Samtliga sprängmassor antas kunna återanvändas inom planområdet. I ett senare skede görs en riskanalys inom ett så kallat riskavstånd från sprängningsplatsen.

## MILJÖKONSEVENSER OCH ÅTGÄRDER

#### **Skydd av träd**

Krav på skydd av träd och växtlighet skrivs in i projektets kontrollplanen som kommer att upprättas i ett senare skede. Träd och växter som ska bevaras ska stängslas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggnings- och driftskedet.

#### **Buller och störningar från byggarbetet**

Under den första fasen av utbyggnaden kommer det inte att finnas boende i direkt närhet till området där bygg- och anläggningsarbeten pågår. Krav på minskning av buller och ev. arbetstidsbegränsningar förs in i kontrollplanen.

#### **Buller och störningar från fordon**

Transporter till och från planområdet kommer att ske på befintliga vägar som till stor del är skärmad från bostäder.

För att minska bullerstörningar från transporter till och från planområdet kan man välja tystare fordon och/eller tidsbegränsa när transporterna kan genomföras.

Det totala antalet persontransporter per dag under byggskedet kommer sannolikt ligga under det beräknade antalet transporter som beräknas när området är fullt utbyggt. Persontransporter för byggarbetar kommer huvudsakligen vara på vardagar.

#### **Sprängningsarbeten**

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer. Dammspridning ska minimeras exempelvis genom att borrkax samlas i påsar.



NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**Spridning av sediment från arbeten med kajanläggning**

För att minimera ev. spridning av sediment i vattnet vid arbeten med kaj, pir och vägbank ska läns med fiberduk till botten läggas utanför arbetsområdet. Miljödom ska sökas för arbetena i vatten.

**Säkerhet**

Planens genomförande innebär att ett stort antal tunga transporter sannolikt kommer att ske på Skarpövägen och passera Myrsjö skola. Vid skolan sker idag hämtning och lämning och trafiksituationen är vissa tider ansträngd. Trafiksäkerheten vid skolan bör studeras ytterligare för att de tunga transportererna förbi skolan inte ska orsaka några olyckstillbud.

Trafiksäkerheten ska säkerställas i samråd med kommunen..

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

UTSTÄLLNINGSSHANDELING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**SAMLADE BEDÖMNING - PLANENS GRAD AV MÅLUUPPFYLLElse***Strandskydd*

Bebyggelsen planeras i huvudsak på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften.

*Kulturmiljö och landskapsbild*

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenträsserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivs för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

*Mark och vattenföroringar*

Markföroringar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

*Buller*

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiktsplanen.

*Luft*

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

*Trygghet, hälsa och säkerhet*

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpvägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär utökad risk för fall och drunkningsolyckor.

Under utbyggnadsskedet kommer ett stort antal tunga transporter passera Myrsjöskolan.

*Naturmiljö*

Det nu utställda planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset ”kust och skärgård”.

*Klimat*

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen (mot söder) ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönstertyper uppfylls.

NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDLING**

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

*Trafik*

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta kan medföra begränsad kollektivtrafikförsörjning med följen att fler utnyttjar bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

*Rörligt friluftsliv och rekreation*

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthålls i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i "grönkilen".

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närväxt, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

**FORTSATT ARBETE***Markföroringar*

Kompletterande markprovtagning behöver göras för att avgränsa omfattning och utbredning av markföroringar i området. Därefter krävs sannolikt sanering eller bortschaktande av delar av marken. Eventuell sanering ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

*Kontrollplan för byggskedet*

Ett kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploateren. I detta specificeras de krav som kommer att ställas bland annat vad gäller ljudnivåer, halter av föroreningar, skydd av träd och annan växtlighet etc.

*Miljödom*

För arbetena i vatten ska miljödom sökas.

**ÅTGÄRDER FÖR UPPFÖLJNING**

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Uppföljningen är ännu inte fastställd. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med planen.

Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploateren i samråd med kommunen efter färdigställande.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt



NACKA KOMMUN

Planenheten

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****UTSTÄLLNINGSSHANDLING**

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

**REFERENSER**

Boverket aug 2007, *Bostadsnära natur*

Blomquist Sven fil. dr. 2007-05-10, *Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun*, Stockholms universitet

Ekologigruppen, 2006, *Belysning av påverkan på strandskydd*, Dnr 108/2001 214 projektnr 9395

Ekologigruppen, 2006, *Kompletterande material utifrån frågor som berörts i samrådet, bil 1b, Inmätning av ianspråktagen mark*

Ekologigruppen, 2009, *Biologisk mångfald vid Telegrafberget 2009-06-24*

Forsen, *Miljökonsekvensbeskrivning, Telegrafberget, Nacka kommun*

IVL Svenska Miljöinstitutet, 2007, *Miljöteknisk markundersökning telegrafberget Nacka*

Nacka kommun, 2006, *Detaljplaneprogram Telegrafberget, Nacka kommun*, Dnr KFKS 108/2001214

Nacka kommun, 2007, *Gestaltningsprogram för Telegrafberget*, Dnr. KFKS 108/2001214  
Projektnr. 9395

Nacka kommun, *Reducera bilbrotsligheten. Checklista för certifiering av parkeringsplatser och parkeringshus*

Nacka kommun, 2007-04-02, *startpromemoria för detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m. fl. fastigheter i Boo, Nacka kommun, dnr KFKS 2001/108 214*

Nacka kommun, 2002, *Översiktsplan 2002*

Naturvårdsverket, 2006, *Efterbehandling och sanering*, Naturvårdsverkets Förlag, Stockholm

Naturvårdsverket, 2000, *rapport 4638, Generella riktvärden för förorenad mark.*

Beräkningsprinciper och vägledning för tillämpning, Naturvårdsverkets Förlag

*Proposition (1996/97:53) Riktvärden för buller*

*Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen*, www.stockholmsregionen2030.nu

SMHI, 2007 I, *Telegrafberget - en snabbkoll av klimatförhållandena*

WSP och Vägverket, 2005, *Trafiksituationen vid Skurubron, Analys och förslag till åtgärder*  
[http://infobanken.nacka.se/politik/Kommunstyrelsen/2005/20050822/06\\_Kvarnholmen\\_miljoberdomning.doc](http://infobanken.nacka.se/politik/Kommunstyrelsen/2005/20050822/06_Kvarnholmen_miljoberdomning.doc)

<http://www.slb.mf.stockholm.se/lvf/>

PM miljökonsekvenser under byggskedet Forsen 2009-04-2

Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, SSPA dec 2007, rev 2008 och sep 2010.

ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03,rev. 2010-05-07

## Skydd av vegetation

### §1 VILKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder enligt följande vara klara.

### § 2 INVENTERING

Parterna ska gemensamt utföra en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. När detta skett ska ritning som beskriver vad som ska skyddas upprättats i två exemplar och undertecknats av båda parter.

### § 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

Ett två meter högt fårstångsel skall uppsättas i gräns mot markområde som skall skyddas. Tillfälliga anordningar för skydd skall tas bort vid tidpunkt för slutrengöring.

Byggtrafik, anordnande av upplag, eldning och dylikt får inte förekomma så att skada uppstår på eller i närhet av markyta och vegetation som skall skyddas.

Plankinklädnad kan även behöva utföras på träd som skall bevaras inom det inhägnade området då man kan befara skador på träd t ex vid sprängningsarbeten.

## § 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

Träden som skall skyddas kläs in med plank till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsrör av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. Inklädnad skall utföras så att även trädens rothalsar skyddas. Spikning i träd får inte ske.

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i Anläggnings-AMA 10.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utförs skydd för trädens rotzon genom att 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påförs. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

## § 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

Skada som trots vidtagna skyddsåtgärder uppkommer på mark eller vegetation, som skall bevaras enligt § 3 och § 4 ovan, skall omgående anmälas till kommunen för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas samt om tidpunkt för utförande.

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning.

Avbrutna grenar sågas av vid närmaste oskadade förgrening. Snittytan göras jämn och utan tappar eller fläkskador.

## § 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

Det åligger exploaterarna att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

## § 7 ERSÄTTNING

Vid av exploatören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploatören utge 6 000 kr/m<sup>2</sup> skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploatörerna orsakad skada på träd enligt § 4 skall exploatören utge 60 000 kronor per träd till kommunen.

Om exploatören skadar träd eller vegetation innan ritning enligt §2 har undertecknats har kommunen rätt att av exploatören utkräva motsvarande vite per träd och skadad vegetationsyta.

## § 8 AVSYNING

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Detta avtal upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

## § 9 ANSVAR

Gentemot kommunen svarar exploatören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av villkoren i detta avtal.

För Nacka kommun

Nacka 2015.....

Ulf Crichton

För Telegrafberget Fastighets AB

2015...0629

*JAN AHLINNÉR*

Helena Fältén



# Tidsplan Förslag

600

# Telegrafberget Infrastruktur

The Gantt chart displays the timeline for various construction projects across different years. The x-axis represents time from January 2015 to June 2020. The y-axis lists project names, each with a corresponding bar indicating its duration and start date.

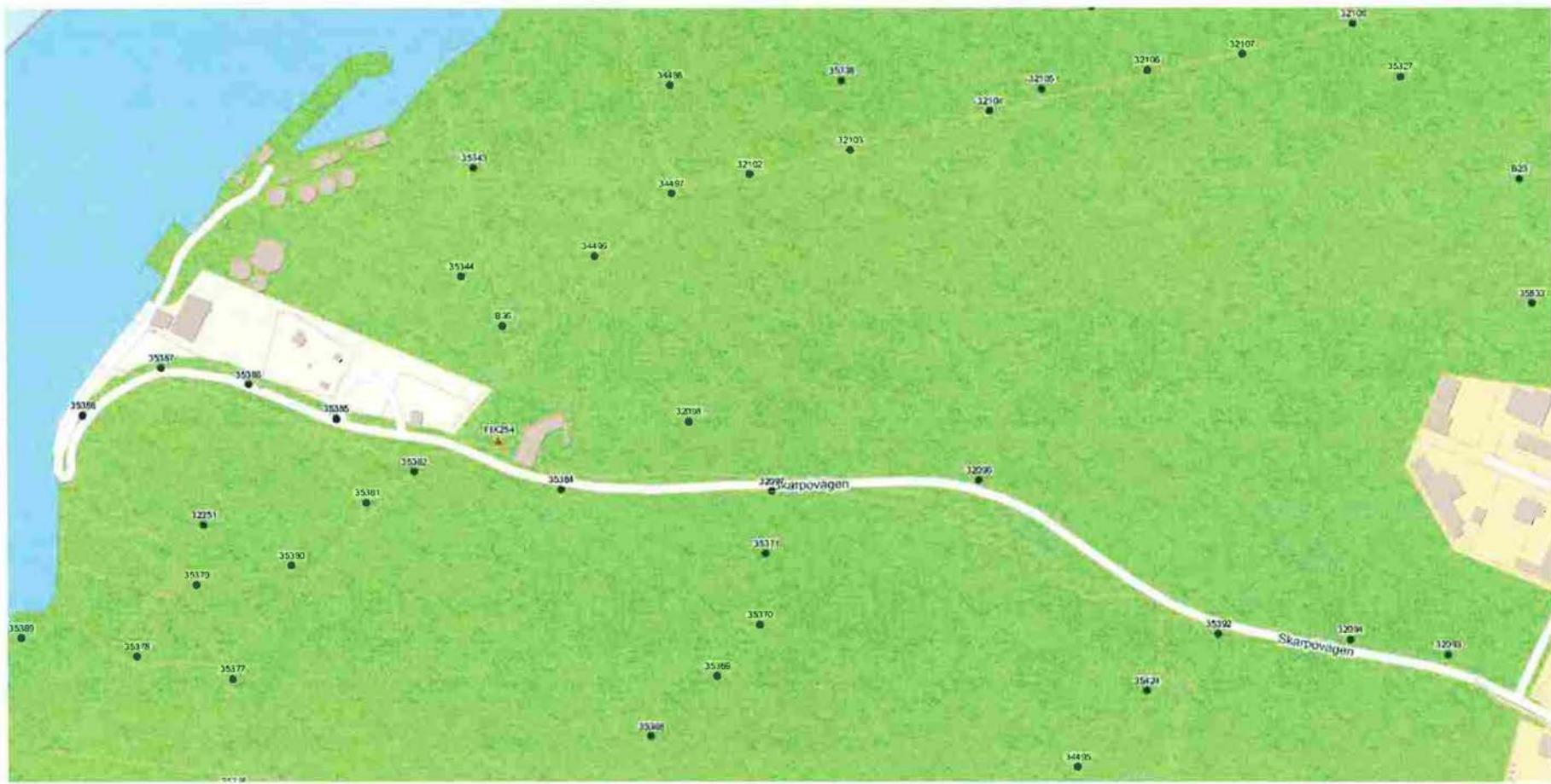
Rad	Namn	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		J F M A M J J A S O N D J F M A M J J A S O N D J F M A M J J A S O N D J F M A M J J A S O N D J F M A M J J A					
1	Exploateringsavtal	1-15					
2	Detaljplan i KS (31/8)	1-15	16-17	18-19			
3	Detaljplan i KF (21/9)	1-15	16-17	18-19			
4	Laga kraft (19/10)	1-15	16-17	18-19			
	<b>TILLFARTSVÄG</b>						
5	Planering	5-8					
6	Upphandlingar konsulter	5-8	9-10				
7	Projektering förfrångningshandlingar	5-8	9-10				
8	Enfréprenadupphandling LOU	5-8	9-10				
9	Produktion	5-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18
	<b>EXPLAÖTÖR</b>						
10	Vattenanmälan	11-12					
11	Upphandling konsulter	11-12	13-14	15-16			
12	Projektering	11-12	13-14	15-16			
13	Entreprenadupphandlingar	11-12	13-14	15-16			
	<b>Produktion</b>						
	<b>INFRASTRUKTUR</b>						
14	Etablering	15-16					
15	Rivning Cisterner	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
16	Huvudgata Etapp 1a-b, fram till loklgata	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
17	Lokalgata Etapp 2	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
18	Huvudgata Etapp 3	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
19	Huvudgata Etapp 4	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
20	Huvudgata Etapp 5	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
21	Pir med Kaj på kvartersmark	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
22	VA anläggning	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
	<b>BYGNADER</b>						
23	Rådhus 41	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
24	(Lägenheter 69)	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
25	Loggiaradhus 40	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
26	Fyrtus 48 lgh	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
27	Kajhus 89 lgh	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
28	Bef. byggnader	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26
29	Restaurang & Båthus	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26

HULB  
Utskrivet den: 2015-05-26

Forsen Projekt AB  
Rev. 2015-05-26



## **Stompunkter inom området**





## AVTAL ANGÅENDE VA-ANSLUTNING TELEGRAFBERGET

### Avtalsparter

1. Lidingö Stad, nedan kallad Staden
2. Telegrafberget Fastighets AB, nedan kallad Fastighetsbolaget

### Bakgrund

Fastighetsbolaget ska utföra exploatering av bostadsområde utanför Stadens verksamhetsområde, direkt söder om Lidingö i Nacka kommun. Exploateringsområdet omfattar ca 330-350 bostäder. Nacka kommuns VA-nät är inte utbyggt till exploateringsområdet. Då Stadens VA-nät geografiskt ligger nära exploateringsområdet, samt att Fastighetsbolaget sedan gammalt är anslutet till Stadens nät, har detta avtal träffats gällande anslutning av VA till Stadens nät. VA-nätet i exploateringsområdet kommer vara en gemensamhetsanläggning.

### Handlingar

- Bilaga 1 - Uträkning av antal byggnadsytenheter (BYE) och anläggningsavgift
- Bilaga 2 - Karta, Läge för servisledningar
- Bilaga 3 - PM Projektupplägg utredning P13

### Stadens åtaganden

Staden åtar sig att:

- Upprätta förbindelsepunkt för färskvatten och spillvatten på Fastighetsbolagets bekostnad. Inga arbeten utöver förbindelsepunkterna utförs av Staden
- i angiven förbindelsepunkt leverera färskvatten från det kommunala VA-nätet, upp till 100.000 m<sup>3</sup>/år
- i angiven förbindelsepunkt ta emot spillvatten till det kommunala VA-nätet, upp till 15 l/s

Staden anvisar läge för förbindelsepunkt för spillvatten och färskvatten. Staden ska också ges möjlighet att övervaka Fastighetsbolagets inkopplingar till anvisade förbindelsepunkter.

Staden tar inte emot dagvatten. Det ska vid anläggningens färdigställande intygas från sakkunnig besiktningsman, eller liknande, att dagvatten ej är anslutet till spillvattenanläggningen.

Staden kommer inte att införliva det aktuella exploateringsområdet i Stadens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

#### Fastighetsbolagets åtaganden

Fastighetsbolaget utför och bekostar:

- Samtliga ledningsarbeten och där till återställningsarbeten, fram till Stadens förbindelsepunkt
- Anslutning till spillvattenledning vid anvisad plats och på ett av Staden tekniskt godkänt sätt
- Mätpunkt, av Staden tekniskt godkänt anordning och utrymme för mätning av färskvatten
- Återställande av mark, som påverkats av va-anslutningens utförande, till ursprungligt skick.
- Utredning gällande öönskade vattentillskott till spillvattensystemet enligt "PM Projektupplägg utredning P13" bilaga 3

#### Fastighetsrätt och lantmäteriförrättnings

Staden upplåter utan ersättning markområde för anordning för mätpunkt av vatten.

Staden ger sitt medgivande till att Fastighetsbolagets ledningar förläggs på Stadens mark enligt bilaga 2.

Fastighetsbolaget och Staden upprättar avtal om ledningsrätt och Fastighetsbolaget bekostar förrättningen.

Fastighetsbolaget svarar för alla kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

#### Tidplan

Anslutningar, förläggning av ledningar och utredningar, enligt detta avtal, ska vara utförda och färdigställda senast 2018-12-15.

## Abonnemang och förvaltning

Exploateringsområdets VA-anläggning inklusive servisledningarna fram till Stadens anvisade förbindelsepunkter kommer vara del av gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsförening för VA.

Vattenmätare i förbindelsepunkt för färskvatten tillhandahålls och ägs av Staden.

För abonnemang gäller Stadens bestämmelser "Allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (ABVA)" såvida annat inte har specificerats i detta avtal.

## Ersättning

Fastighetsbolaget erlägger till Lidingös stad en anläggningsavgift på 4.601.000:- kr (exkl moms). Uträkning av anläggningsavgiften framgår av bilaga 1. Betalning ska erläggas senast en månad efter att Staden besiktat och godkänt den fysiska anslutningen till Stadens VA-nät.

Skulle antalet anslutna BYE i framtiden öka jämfört med Bilaga 1 äger staden rätt att fakturera tillkommande anläggningsavgifter enligt gällande "Taxa för den allmänna vatten och avloppsanläggningen".

Fastighetsbolaget erlägger brukningsavgifter enligt gällande "Taxa för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen". Ansvar och betalningsskyldighet övergår till samfällighetsföreningen efter samfällighetsföreningens upprättande.

## Förutsättning

Detta avtal är träffat utifrån den förutsättningen att Nacka kommun inte avser att ansluta Exploateringsområdet till Nackas VA-anläggning. Skulle Exploateringsavtalet med Nacka kommun föreskriva anslutning till Nackas VA nät ska Fastighetsbolaget ha rätt att frånträda avtalet.

Fastighetsbolaget ska utan dröjsmål meddela Lidingö stad om förutsättningarna för avtalet avses att ändras. Framförallt gäller detta antalet anslutna lägenheter, vatten- och spillvattenflöden, ledningslägen samt avtalspart.

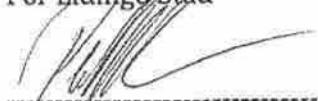
Fastighetsbolaget är ansvarigt för avtalet fram till dess att samfälligheten ikläder sig skyldigheterna enligt avtalet.

### Överlåtelse av avtal

Part har inte rätt att utan andra partens samtycke överläta detta avtal eller någon av sina förpliktelser eller rättigheter enligt detta avtal. Lidingö stad ska dock inte oskäligen motsätta sig en överlåtelse som sker som ett led i en överlåtelse av Exploateringsfastigheterna.

---

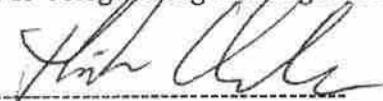
För Lidingö Stad



Pernilla Dufström

Datum 22/6 - 2015

För Telegrafberget Fastighets AB



Håkan Undin

Datum 23/6 - 2015

## Telegrafberget-Anslutningsavgifter VA Lidingö

Littera på ritning	1 Kajhus	2 Fyrhus	3 Skogshus	4 Radhus /Townhouses Bostadsrätt	5 Gruppbyggda radhus på kullen(2-7 enheter i hopbyggda) Bostadsrätt	6 Befintliga hus	7 Båthus, restaurang	Totalt
Upplätselseform	Bostadsrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt			Bostadsrätt	Brf,Lokaler	
Antal radhus/villor								6
Antal kvm bta lägenheter/lokaler	12 318	7 000	6 863	4 865	7 749	2 498	1 016	42 309
Antal lgh	112	64	77	45	46	1		345
Antal BYE (radhus alt 200 kvm lgh/lokal)	61,6	35,0	34,3	24,3	38,7	12,5	5,1	211,5
Antal BYE avrundat	62	35	35	25	39	13	6	215,0

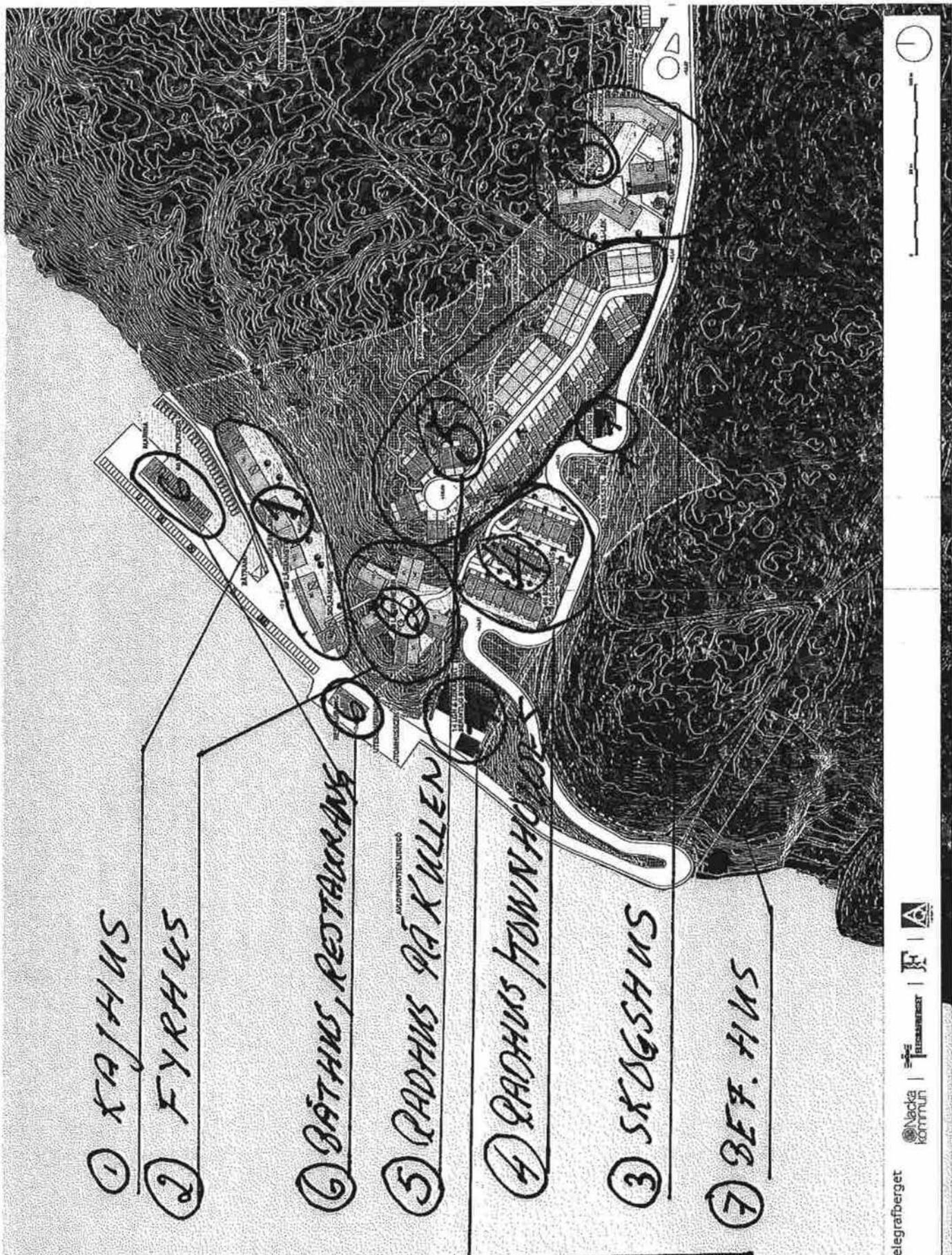
## Noteringar

1/ Fastighetsbildning ej påbörjad

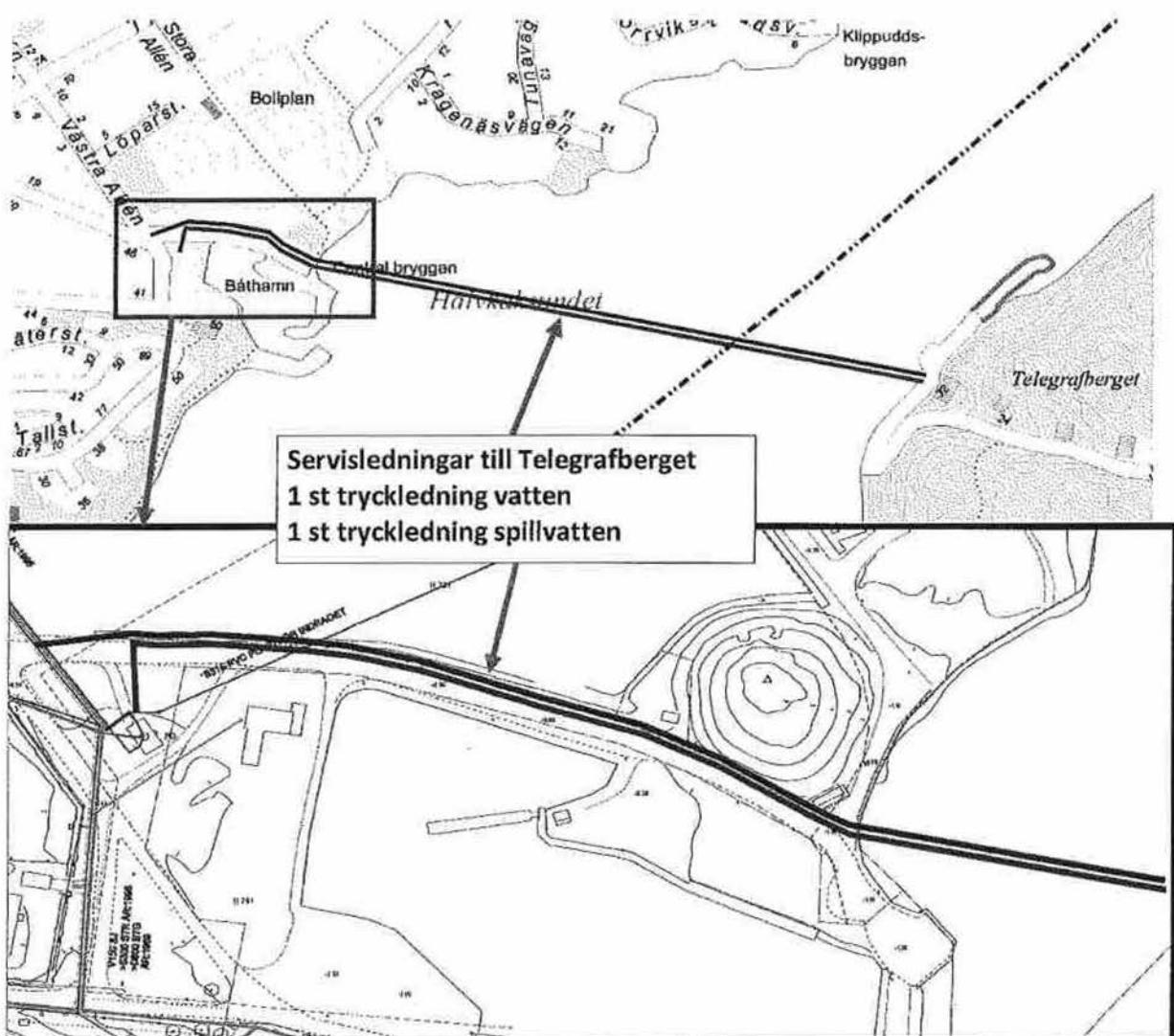
2/ Antal lgh på ritning stämmer ej. Rätt antal i sammanställning. Beror på att ritning är gammal illustration. Det finns ingen nyare

Stockholm 2015-04-14

Håkan Undin/Telegrafberget Fastighets AB



## Bilaga 2

*M*

# PM Projektupplägg utredning P13

ATKINS

Hans Rodin  
 Forsen Projekt AB  
 Kungsgatan 49, plan 5  
 101 24 Stockholm

2013-10-18

## Bakgrund

Pumpstation 13 (P13) för spillvatten är lokaliserad vid Brevik hamn på Lidingö. I denna pumpstation har uppstått kapacitetsproblem troligen orsakat av tillskottsvatten. Tillskottsvatten kan med hänsyn till källan indelas i följande tre komponenter.

- ✓ Läck- och dräneringsvatten, dvs. grundvatten som läcker in eller dräneras till avloppssystemet;
- ✓ Direkt nederbördspåverkan, dvs. flödesökning i samband med nederbörd orsakad av direkt anslutna hårgjorda ytor som tak- och asfaltytor;
- ✓ Indirekt nederbördspåverkan, dvs. flödesökning i samband med nederbörd som överskridet det som kan förklaras med direkt anslutna ytor. Orsakan kan vara överläckage mellan otäta dag- och spillvattenledningar.

## Syfte

Problemen med tillskottsvatten är att det ger en för hög belastning på ledningar, pumpstationer och slutligen reningsverket. Åtgärder för att minska oönskade vattentillskott till spillvattensystemet bör därför utredas för att avlasta P13 och minska belastningen till reningsverket.

## Genomförandebeskrivning

Åtgärder för att minska oönskade vattentillskott till spillvattensystemet kan göras först när källan till tillskottsvattnet identifieras. Fortsatt arbete ska syfta till att hitta orsaken till tillskottsvattnet samt att ta fram en åtgärdsplan. Vi föreslår följande steg:

### 1. Identifiering och inventering upptagningsområde P13

I detta steg ingår framtagande av ansluten folkmängd och eventuell industri inom detta område. Framtagande av mängden debiterat dricksvatten tas fram. Identifiering av kombinerade ledningar respektive duplikata ledningar. En beräkning av teoretiska avloppsflöden för varje delavrinningsområde inom upptagningsområde P13 tas fram. En utvärdering görs baserat på jämförelse mellan verkliga driftdata för P13 med vattenförbrukningen samt beräkning av spillvattenmängder inom upptagningsområdet.

### 2. Läck- och dräneringsvatten

Flödesmätningar ger besked på var man ska börja leta och storleken till vattentillskotten. Därför rekommenderas flödesmätning nattetid när andelen "verkligt spillvatten" är försumbar. TV inspektion av prioriterade ledningar i nära anslutning till mätningen och okulärbesiktning av ett stort antal brunnar rekommenderas.

### 3. Direkt nederbördspåverkan

Eventuella dolda överkopplingar mellan spill- och dagvattenledningar samt indikationer på överläckage mellan otäta dagvattenledningar och otäta spillvattenledningar kontrolleras med rök. Rök trycks in sektionsvis i dagvattenledningarna där dagledningar korsar över spillvattenledningar.

### 4. Indirekt nederbördspåverkan

Ett otätt spillvattensystem kan medföra att betydande vattentillskott tillförs spillvattensystemet. Förloppen kan vara mer eller mindre snabba och svåra att skilja från direkt nederbördspåverkan. Flödesmätningar kan ge en bättre bild på indirekt nederbördspåverkan.

### 5. Inläckage i P13

P13 är lokaliserad relativt nära strandkanten, vilket kan betyda att grundvattennivån är hög vid pumpstationen. Det bör utredas om pumpstationen är vattentät för att undvika inläckage av grundvatten.

### 6. Kontakt fastighetsägarna

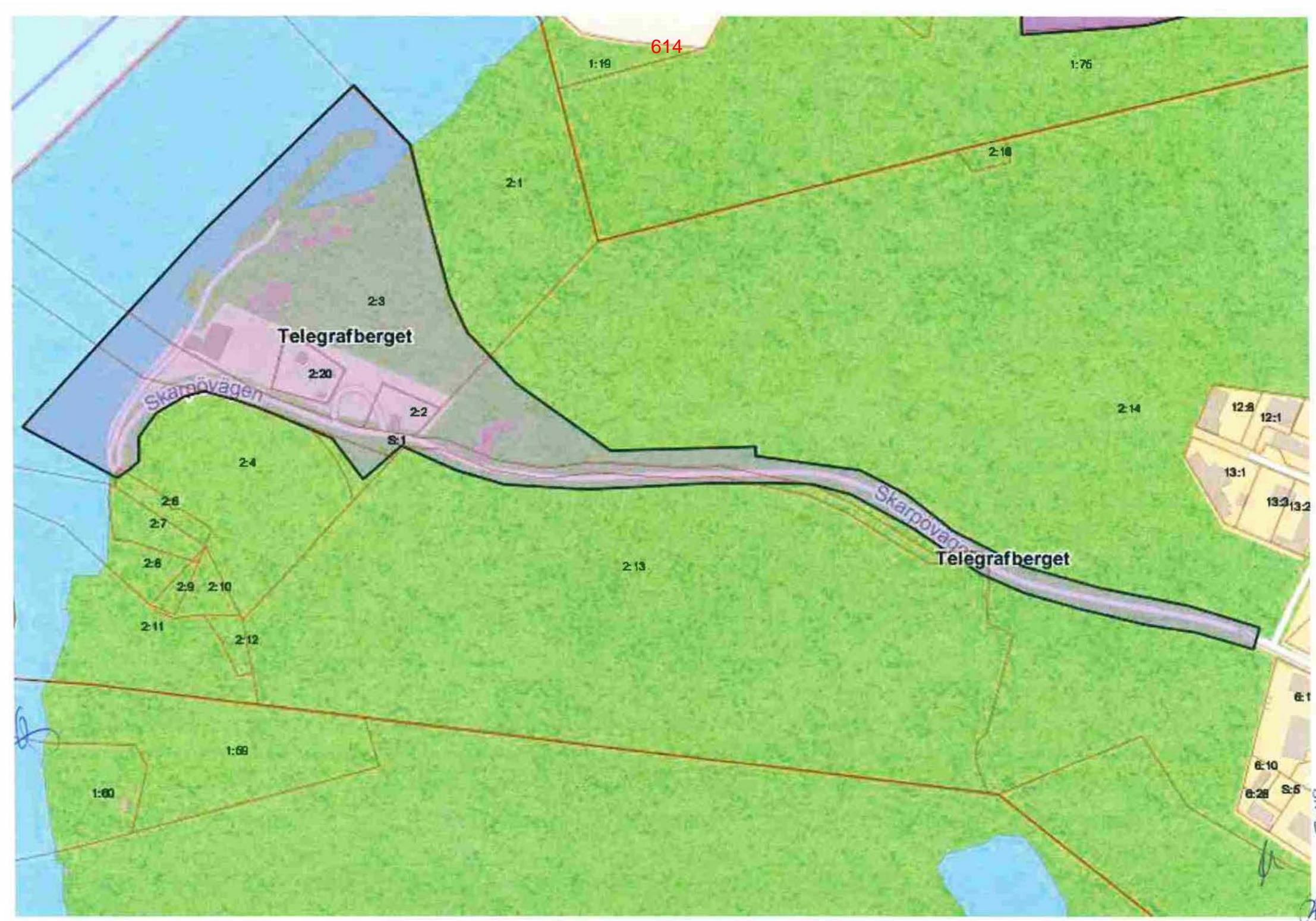
Beroende på resultaten av ovanstående utredningar kan det behövas en strategi för att få med fastighetsägarna inom upptagningsområdet. En del av problemen med tillskottsvattnen kan vara felkopplingar på privat fastighetsmark.

### 7. Åtgärdsförslag

När en mer detaljerad bild har skapats över var tillskottsvattnet kommer ifrån kan anslutningskontroller, ytterligare filmningar mm genomföras för att slutligen leda till konkreta åtgärdsförslag för att minska mängden tillskottsvatten.

Både ur praktisk och ekonomisk synpunkt är det omöjligt att bygga upp kunskap om alla ledningar och successivt åtgärda de fel och brister som påträffas. Prioritering är därför ett nyckelord när det gäller förnyelseplanering av kommunala ledningsnät.







## Bilaga 13

### BORGENSÅTAGANDE

Detta borgensåtagande (Borgensåtagandet) har denna dag utfärdats av HSB Bostad AB, org.nr 556520-6165 (Borgensmannen), till förmån för Nacka kommun, org.nr 212000-0167 (Kommunen).

#### **1. Bakgrund**

Kommunen, genom dess kommunstyrelse, och Telegrafberget Fastighets AB, org.nr 556688-5348 (Bolaget), har träffat ett exploateringsavtal avseende detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget i Nacka kommun, se bilaga 1 tillhörande exploateringsavtalet, detaljplan med bestämmelser.

Forsen projekt Holding AB, org.nr 556636-5754 är ensam ägare till Bolaget. Enligt avtal daterat 2015-04-28, ska Forsen projekt Holding AB överläta samtliga sina ägarandelar i Bolaget till Borgensmannen i samband med att detaljplanen för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget, som antas genom beslut av Kommunfullmäktige i Kommunen, vunnit laga kraft.

#### **2. Borgensåtagandet**

Borgensmannen går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Bolagets rätta fullgörande av samtliga förpliktelser gentemot Kommunen med anledning av Exploateringsavtalet, med ett belopp upp till 100 000 000 (etthundramiljoner) kronor. Nedskrivning av borgen sker enligt Exploateringsavtalet.

#### **3. Giltighetstid**

Borgensåtagandet gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av det till och med Bolagets samtliga förpliktelser gentemot Kommunen med anledning av Exploateringsavtalet är fullgjorda och godkända av Kommunen.

#### **4. Förutsättningar för Borgensåtagandet**

Borgensåtagandet förutsätter att Kommunen och Bolaget har ingått Exploateringsavtalet samt att det villkor för Exploateringsavtalets giltighet som framgår av § 26 i Exploateringsavtalet uppfylls, dvs. att detaljplanen för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget antas av Kommunfullmäktige i Kommunen genom lagakraftvunnet beslut.

**5. Överlätelse av borgensåtagandet**

Borgensåtagandet får inte överlätas av Borgensmannen utan Kommunens skriftliga samtycke.

**6. Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till Borgensåtagandet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Borgensmannen och Kommunen.

**7. Tillämplig lag och tvist**

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

\*\*\*\*\*

Stockholm den 23 / 6 2015

**HSB Bostad AB**

---

Namnförtydligande:

Jonas Erkenborn



---

Namnförtydligande:

Stig Ahlén

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Ramar och förutsättningar för upphandling av övervakningsutrustning till byggnader

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att Nacka kommun ska upphandla ett ramavtal för övervakningsutrustning i enlighet med tjänsteskrivelse daterad den 4 januari 2018.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 28 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Syftet med övervakning är att förebygga och förhindra skadegörelse på och inbrott i kommunens byggnader. Kommunen har för närvarande inga egna avtal för övervakningsutrustning. Då behovet av övervakningsutrustning är stort behöver en upphandling genomföras. I upphandlingen föreslås att krav ställs på kompetens i form av utbildning, tidigare relevant erfarenhet och stabil ekonomi. Utvärdering av inkomna anbud föreslås kunna ske utifrån bästa förhållanden mellan pris och kvalitet, där kvalitet innebär att låta anbudsgivarna inreda och prissätta en fiktiv fastighet.

Längden på ramavtalet föreslås vara fyra år och start planeras till 1 april 2018. Beräknat sammanlagt värde för ramavtalet är cirka en miljon kronor årligen, vilket ger en totalkostnad på cirka fyra miljoner kronor.

### Ärendet

Kommunen saknar för närvarande egna avtal för övervakningsutrustning. Behovet av denna utrustning är stort och har nu även aktualiseringar efter den senaste tidens ökade skadegörelse och personrån i delar av kommunen. Syftet med övervakningen är att förebygga och förhindra skadegörelse på och inbrott i byggnader genom att kommunens larmcentral med hjälp av exempelvis kamerabilder kan välja adekvat åtgärd vid behov. Syftet är även att, med hjälp av bra dokumentation i form av kamerabilder, förebygga personrån och skapa bättre underlag för utredningar och uppklaring av dessa.

Övervakningsutrustning bidrar även till kommunens övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka där man vill ha trygga och säkra miljöer.



Upphandlingen omfattar övervakningsutrustning vilket innefattar kameraplattform för att ansluta olika fastigheter med kameror som övervakas av larmcentral. I leveransen ska kameraplattform, installation, injustering, driftsättning, programmering, dokumentation, utbildning och service ingå.

Upphandlingen föreslås genomföras med öppet förfarande. Målet med upphandlingen är att få ett avtal som möjliggör inköp av övervakningsutrustning för att förhindra skadegörelse på fasader, fönster, dörrar etcetera.

I upphandlingen föreslås att krav på leverantören omfattar kompetens i form av adekvat utbildning hos personal, tidigare relevant erfarenhet av likartade leveranser, stabil ekonomi och ändamålsenliga funktionskrav på kameraövervakningsutrustningen. Som miljökrav föreslås att krav ställs på att leverantören ska ha ett miljöledningssystem, men också arbeta för en hållbar resursanvändning och i sitt miljöarbete sträva efter att minimera negativt miljöpåverkande faktorer i verksamheten genom exempelvis miljömedvetna inköp samt omhändertagande av avfall.

Utvärdering föreslås ske utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet, där kvalitet innebär att låta anbudsgivarna inreda och prissätta en fiktiv fastighet. Detta innebär att i anbudsfrågan skickas det med ett objekt där kommunen redogör för ändamålen med övervakningen och vilket syfte man vill uppnå. Utifrån detta ska anbudsgivarna inreda objektet med övervakningsutrustning och redogöra för varför just deras lösning är den bästa samt prissätta samtidig utrustning. Vid utvärdering av föreslagna lösningar föreslås en oberoende granskare med sakkunskap bistå.

Utöver avtal med en leverantör behövs även tillstånd för att övervaka en plats som är fritt upplåten för allmänheten. Det spelar ingen roll om platsen är ett offentligt eller privat område. Ansökan om kameraövervakning görs till Länsstyrelsen. Den som ansöker ska också vara den som bedriver övervakningen, delvis den som bestämmer ändamålet och därmed också ansvarar för övervakningen. Om det är en butik, bank, post, parkeringshus eller tunnelbanestation som ska övervakas räcker det med att göra en anmälan till Länsstyrelsen.

#### Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Kersti Hedqvist	Enhetschef Fastighetsförvaltning	Ytterst ansvarig
Christian Erenrot	Enhetschef Idrottsdriftsenheten	Projektmedlem
Jan Landström	Säkerhetssamordnare Juridik och kanslienheten	Projektmedlem



Anders Linder	Verksamhetsutvecklare Fastighetsförvaltning	Projektmedlem
Robin von Euler	Kommunikationsstrateg Verksamhetsstöd skola	Projektmedlem
Anton Samuelsson	Inköpares	Inköpansvarig

### Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknaden för denna typ av köp bedöms vara god då det finns ett stort antal leverantörer och ett stort antal ansökningar förväntas inkomma. Antal leverantörer med tillräcklig kapacitet bedöms vara mindre vilket gör att enbart leverantörer som förfogar över personal med relevant erfarenhet och kompetens kommer kunna bli kvalificerade.

Upphandlingen förslås genomföras med ett öppet förfarande vilket innebär att den kommer att annonseras på kommunens hemsida, i upphandlingsverktyget e-Avrop och på Tenders Europe Daily (TED) som är Europeiska Unionens officiella annonseringsverktyg för upphandlingar över tröskelvärdet.

Strategin för upphandlingen är att uttrycka de funktioner kommunen är i behov av istället för att låta anbudsgivarna prissätta en i förväg bestämd varukorg med utrustning kommunen skapat själva, och därmed låta leverantörerna komma med förslag på lösning och genomförande. Den varukorg med tillhörande priser som det vinnande anbudet offererar kommer sedan fungera som prislista även för andra fastigheter då den fiktiva fastigheten är representativ för de flesta fastigheter som kommer vara aktuella för att utrustas med övervakningsutrustning.

### Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovs- och marknadsanalys		Jan 2018	2018-01-10
Upphandling	Dokument	Jan 2018	2018-01-23
	Annons Kommers	30 dagar anbudstid	2018-01-24
	Sista anbudsdag		2018-02-24
	Anbudsöppning		2018-02-26
	Kvalificering/Utvärdering		2018-03-01
	Tilldelning		2018-03-02
	Avtal kan undertecknas		2018-03-13

### Risker

En risk kan vara valet av utvärderingsmodell, då den kräver att de leverantörer som är intresserade av att lämna anbud lägger ner lite tid vilket kan påverka antalet anbud. Detta undviks genom att i upphandlingsdokumenten tydligt förklara hela processen och att dom är tydlig med avgränsningar och instruktioner av det anbudsgivaren ska bifoga sitt anbud. För att undvika för få anbud föreslås även att kommunen använder sig av en omvänd



utvärdering vilket innebär att förslag på inredning endast begärs in av den fiktiva fastigheten från de anbudsgivare som har chans att vinna vilket kräver en mindre arbetsinsats för att kunna lämna anbud.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Längden för ramavtalet föreslås vara fyra år. Beräknat sammanlagt värde för ramavtalet är en miljon kronor årligen, vilket ger en totalkostnad på fyra miljoner kronor. Inga volymgarantier medges så den faktiska kostnaden kommer motsvara det faktiska behovet. Kommunens kostnader för skadegörelse kommer samtidigt sannolikt att med hjälp av övervakningsutrustning att minska.

## **Konsekvenser för barn**

Med övervakningsutrustning på vissa av kommunens fastigheter kommer de barn som vistas i och kring dessa kunna få en ökad grad av säkerhet samtidigt som kameraövervakning har en förebyggande effekt på skadegörelse och personrån.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Fastighetsförvaltning

Jan Landström  
Säkerhetssamordnare  
Juridik och kansliheten

Anton Samuelsson  
Inköpares  
Inköpshuseten

Christian Erenrot  
Enhetschef  
Idrottsdriftsenheten

Robin von Euler  
Kommunikationsstrateg  
Verksamhetsstöd skola

Anders Linder  
Verksamhetsutvecklare  
Fastighetsförvaltning