

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 7 november 2017
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Stadsbyggnadsstruktur för Järlahöjden, centrala Nacka <i>Planering och genomförande</i> KFKS 2002/269-212	
5.	Överlåtelse av markanvisningsavtal för Älta Torg, anbudsområde 3 KFKS 2016/167-268	
6.	Principer för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen och Åbroddsvägen, <i>Stadsbyggnadsprojekt 9371</i> KFKS 2014/40-258	
7.	Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2002/116-214	
8.	Exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen KFKS <i>Informationsärende inför antagande</i>	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen <i>Informationsärende inför antagande</i> KFKS 2015/26-214	
10.	Boo Hembygdspark, kulturresevat och rekreatiomsområde <i>Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9310</i> KFKS 2005/853-251	
11.	Stensövägen Älta, utbyggnad av bostäder <i>Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9621</i> KFKS 2007/227-251	
12.	Överklagat beslut om detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen <i>Yttrande till mark- och miljödomstolen</i> KFKS 2015/590–214	
13.	Tillägg om exploateringsersättning och etappvis utbyggnad i programme för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal KFKS 2017/953	
	Fastighetsärenden	
14.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 14:100, kyrka och förskola på Almvägen i Älta KFKS 2017/673	
15.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 73:118, Skurustugan, Gamla landsvägen 40 KFKS 2017/670	
16.	Upphörande av bostadsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 i Boo gård KFKS 2017/861	
17.	Övriga frågor	

2017-10-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/269-212
Projekt 99925800

Kommunstyrelsen

Stadsbyggnadsstruktur för Järlahöjden, centrala Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att den föreslagna stadsbyggnadsstrukturen i bilaga 1 till exploateringsenhetens Nacka och planenhetens tjänsteskrivelse, gäller som inriktningen för planering och genomförande av utbyggnaden på Järlahöjden.

Sammanfattning

Järlahöjden ligger inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Ett planeringsunderlag och förslag till inriktning för stadsbyggnadsstrukturen i området har tagits fram. Förslaget innebär en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter, park, gymnasium och idrottsverksamheter. För att skapa en tätare stad med fler bostäder och stärka centrala Nacka som kommunens självklara centrum, föreslås att en av dagens två elvaspelarplaner för fotboll ersätts med en sjuospelplan och att ishallen flyttas till en annan plats i kommunen. I förslaget ingår att en ny elvaspelarplan byggs på annan plats.

Ärendet

Bakgrund och mål

Järlahöjden är ett delområde inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Programmet antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Efter att det antogs har stadsstrukturen utvecklats vidare, bland annat efter inriktningsbeslutet i kommunstyrelsen maj 2016; att trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltån byggs ut till fullständiga trafikplatser och trafikplats Nacka C stängs. Under 2017 har en fördjupad studie av Järlahöjden genomförts. Förslaget till bebyggelsestruktur finns utförligare beskrivet i bilaga 1, *Förslag till inriktning inför kommande planering*.

Detaljplaneprogrammet anger att Järlahöjden ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium och park integrerade i en stadsmiljö tillsammans med bostäder och verksamheter. Området ska ha ett effektivt markutnyttjande där idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Idrottsverksamheterna ska vara

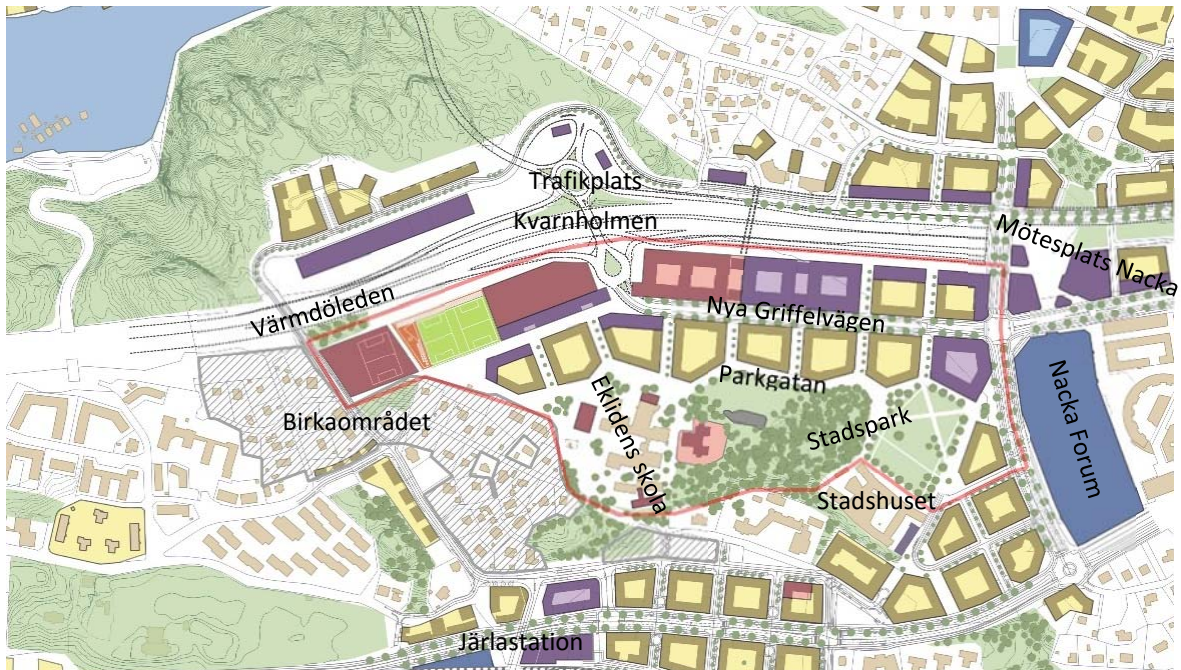
integrerade i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätta att nå för övriga kommuninvånare. Vidare ska det finnas plats för en vacker och livfull stadspark.



Järlaböjden markerad med röd linje.

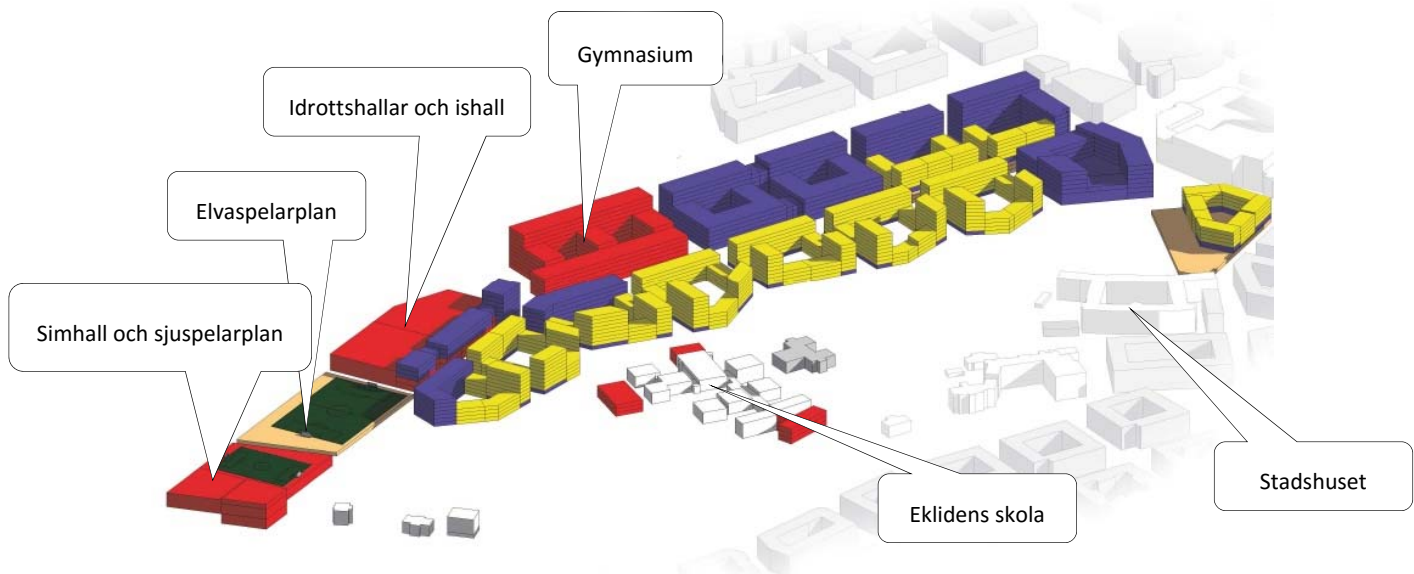
Förslag till inriktning för kommande planering

Förslaget är en inriktning för den övergripande strukturen med placering och fördelning av bostäder, idrott, verksamheter och park inför det fortsatta arbetet. Strukturen möjliggör cirka 700 till 1000 lägenheter, cirka 130 000 kvadratmeter BTA verksamheter (motsvarande cirka 4300 arbetsplatser), gymnasium, förskolor, idrott och park. En utförligare beskrivning av bebyggelsestrukturen finns i bilagda promemoria, *Förslag till inriktning inför kommande planering av Järlaböjden*. Strukturen kommer fortsatt att utvecklas och anpassas inom stadsbyggnadsprojekten.



Markanvändningskarta. Röda byggnader är välfärdsfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t.ex. kontor), gula byggnader är bostäder, blå byggnader är tänkta att innehålla en blandning mellan verksamheter och bostäder.

Den östra delen av området rymmer en blandning av bostäder verksamheter, gymnasium, eventuell högskola och stadspark. I den västra delen av området placeras ishall, elvaspelarplan och sjuspelarplan, frödrotsyta, simhall och två idrottshallar tillsammans med stadskvarter. Den västra delen ska utvecklas tillsammans med planeringen av Birkaområdet.

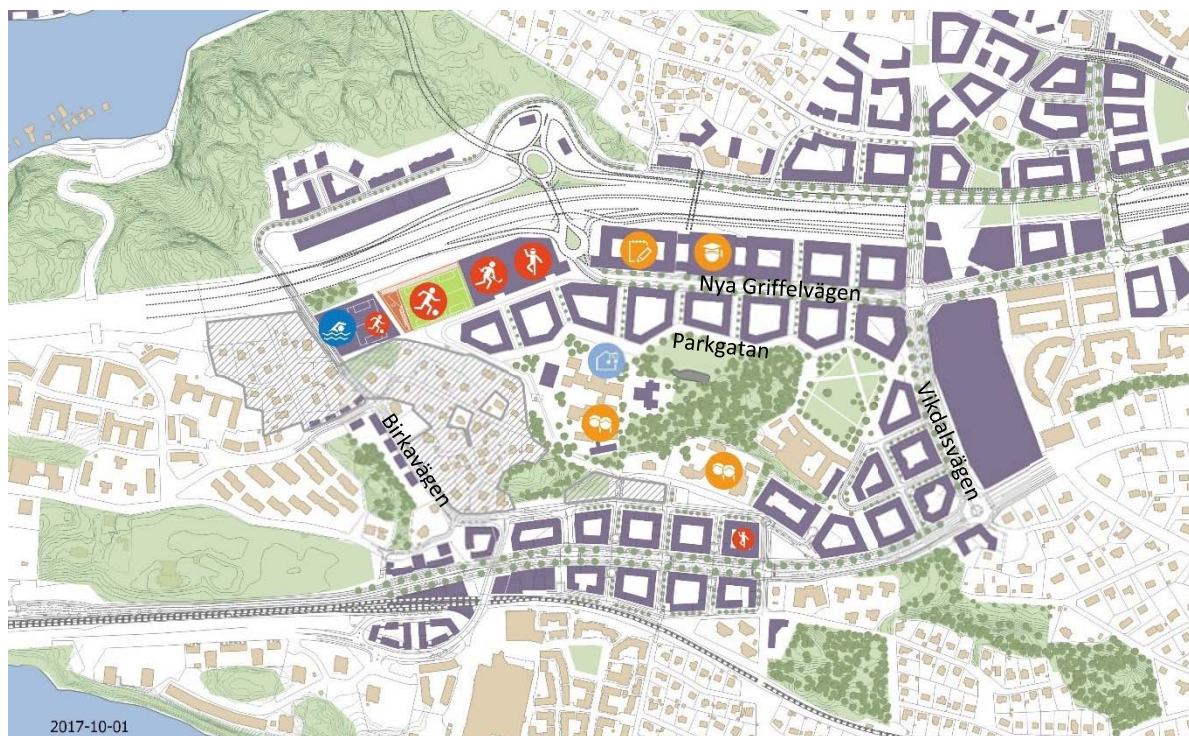


Schematisk vy över området (sett från sydväst) som visar fördelningen mellan välfärdsfastigheter, verksamheter och bostäder (bild: Fojab arkitekter). Röda byggnader är välfärdsfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t.ex. kontor), gula byggnader är bostäder.

Eklidens skola, uppvuxna tallar, Nacka aula, stadshuset och den skogbeklädda höjdryggen genom stadsparken skapar en koppling till platsens nuvarande karaktär. I mötet mellan det gamla och det nya skapas förutsättningar för en platsspecifik identitet. Kvarteren längs den nya Parkgatan utformas för att skapa ett urbant möte med parken och stärka parkens rumslighet.

Förslaget har utgångspunkt i att skapa en tät, livfull stad samt underlätta genomförandet av utbyggnaden av området. En viktig förutsättning för en tät och livfull stad är fler bostäder och arbetsplatser. Det får inte bli för glest. Mot den bakgrunden föreslås att en av dagens två elvaspelarplaner minskas till en sjuospelplan samt att en av ishallarna flyttas till en annan del av kommunen. En ny elvaspelarplan behöver anläggas i en annan del av kommunen för att kompensera den minskade kapaciteten. Aktuella lägen för nya 11 spelarplaner som diskuteras i nuläget är Porsmossetomten, Dalkarlsängen och Hellasgården. Det finns även andra möjliga placeringar. Senare kommer stadsutvecklingsutskottet att ge ett uppdrag vilket eller vilka av de aktuella lägen organisationen ska arbeta vidare med.

Genom den ovan föreslagna omdisponeringen av bollplan och ishall kan två extra stadskvarter med ytterligare 200 till 300 bostäder och verksamheter skapas, vilket skulle innebära totalt cirka 1000 nya lägenheter inom området. Detta skulle stärka utvecklingen av centrala Nacka som kommunens självklara centrum.



Stadsbyggnadsstruktur.  Idrottsbollar  Ishall  Fotbollsplan  Simball  Gymnasium
 Vercity  Grundskola  Nacka aula

Värmdöleden är primär transportled för farligt gods och närmast den förläggs därför verksamheter som är lättare att utforma för att klara kraven i förhållande till olycksrisken på Värmdöleden. I nästa steg krävs ytterligare utredningar och anpassningar som kan påverka utformning och placering av dessa.

Genomförande – inriktning för utbyggnadsordning

Utvecklingen av Järlahöjden innebär ett komplext genomförande och förslaget till struktur är framtagen i samspel med den övergripande genomförandeplaneringen av området. Flertalet byggnader ska rivas och ersättas, gator som försörjer andra områden ska flyttas och de pågående verksamheterna inom området, inte minst utbildning och idrott, behöver ha nya lokaler innan de befintliga kan rivas. Detta innebär vissa låsta förutsättningar för stadsbyggnadsstrukturen. Det medför också att ishallar och en av fotbollsplanerna behöver evakueras till annan plats i kommunen under stor del av utbyggnadstiden. Genomförandet är även beroende av intilliggande projekt, till exempel trafikplats Kvarnholmen, Birkavägen, närliggande stadsbyggnadsprojekt. En annan förutsättning är att gång-, cykel-, buss- och biltrafik ska ha tillgänglighet till befintliga och nya verksamheter. Det ska vara tryggt och säkert för de många barn och unga som rör sig genom området under hela utbyggnadstiden.

Förslaget till genomförande kan beskrivas i tre schematiska etapper och beräknas pågå mellan perioden 2019 till 2030. *I första etappen* rivs ishallar och en elvaspelarplan för att ge plats för nytt gymnasium, verksamhetskvarter, ett bostadskvarter, en första del av stadsparken och att Eklidens skola byggs ut. Om Birkavägen är ombyggd kan även simhallen genomföras i den första etappen. När det nya gymnasiet är färdigbyggt kan *etapp två* påbörjas genom att det gamla gymnasiet rivs. Det ger plats för idrottshallar, ishall, fotbollsplan, garage och ett kvarter med bostäder och verksamheter. Den östra delen av området med verksamheter och bostäder kan genomföras under etapp två men är beroende av bland annat att trafikplats Skvaltán är färdigbyggt så att avfartsrampen österut från vägg 222 mot Nacka C stängas och att motorvägen är flyttad norrut. *I etapp tre* rivs elvaspelarplanen och sim- och idrottshallar, tunnelbanans etableringsområde avvecklas och kvarteren med bostäder och verksamheter närmast stadsparken kan uppföras. I etapp tre färdigställs resterande delar av stadsparken.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen äger marken vid Järlahöjden och målet är att utbyggnaden av allmänna anläggningar och del av välfärdsfastigheterna ska finansieras genom försäljning av kommunal mark.

De nya välfärdsfastigheterna innebär stora investeringar. Planeringen utgår ifrån att merparten av välfärdsbyggnaderna ska byggas och förvaltas av privata aktörer. En strategi för vad kommunen ska bygga och förvalta respektive vad andra aktörer ska bygga och

förvalta kommer tas fram tidigt i den kommande processen. Även vilken mark som ska upplåtas med tomträtt respektive äganderätt samt vilka lokaler som kommunen ska hyra behöver klargöras tidigt. Vägval av byggherre, upplåtelse av mark och hyresavtal påverkar intäkterna av markförsäljning. Valet av byggherre och upplåtelseform påverkar kommunens hyreskostnader och därmed indirekt checkbeloppen för den välfärdsverksamhet som kommer att finnas i byggnaderna.

Intentionen är att lokalerna i välfärdsbyggnaderna ska vara effektiva och ha en hög grad av samutnyttjande. Ett effektivt markutnyttjande kommer att behöva ställas mot kostsamma konstruktioner, tex genom att lägga flera av idrottsfunktionerna ovanpå varandra istället för bredvid varandra.

En strategi för planering och genomförande av byggnation av hyresrätter har utarbetats. Strategin kommer att revideras under hösten/vintern 2017/2018. En inriktning bör vara att cirka 800 hyresrätter tillskapas inom centrala Nacka i syfte att nå kommunens mål för hyresrätter, det vill säga en tredjedel av den kommunala marken som anvisas för bostäder.

Om den befintliga idrottskapaciteten bibehålls i form av två elvaspelarplaner och två ishallar innebär det att drygt 200 bostäder och cirka 15 000 kvadratmeter BTA verksamheter inte kan byggas i området. Detta innebär en minskad markförsäljningsintäkt på 300 till 450 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Barn och ungdomar i området får tillgång till mer ordnad parkyta men mindre naturmark i närområdet. När parkerna utvecklas kan fler ytor för viste (plana, flexibla gräsytor) ge möjlighet till spontanaktiviteter. Ytor för idrottsundervisning täcker behovet för gymnasium och grundskolor. Gymnasiet får ett bra kollektivtrafikläge med cirka fyra minuters gångväg till tunnelbanestation Nacka och en busshållplats för lokalbuss nära entrén.

Grundskolorna får något längre att gå till idrottsområdet än idag. Grundskoleelever och förskolebarn inom området behöver inte röra sig över nya Griffelvägen som är mer trafikerad men kommer behöva röra sig över lokalgator för att nå park och idrottsområdet.

Antal barn och unga som vistas i området kommer att öka. En tidig bedömning är att förskoleplatser för cirka 200 till 250 barn behöver skapas inom området. Förskolorna kommer att placeras i stads kvarter och barnen kommer till stor del att vistas i områdets parker vilket ger ett större behov av ordnade lekplatser för barn i förskoleålder.



Bilagor

Bilaga 1: Promemoria, *Förslag till inriktning inför kommande planering av Järlaböjden* (2017.20.25)

Christina Gerremo
T.f. exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
T.f. planchef

Anna Ahlberg
Projektchef centrala Nacka

Julia Nedersjö
Plansamordnare centrala Nacka

2017-10-25

PM

Julia Nedersjö, planenheten

Anna Ahlberg,
exploateringsenheten

Förslag till inriktning inför kommande planering av Järlahöjden

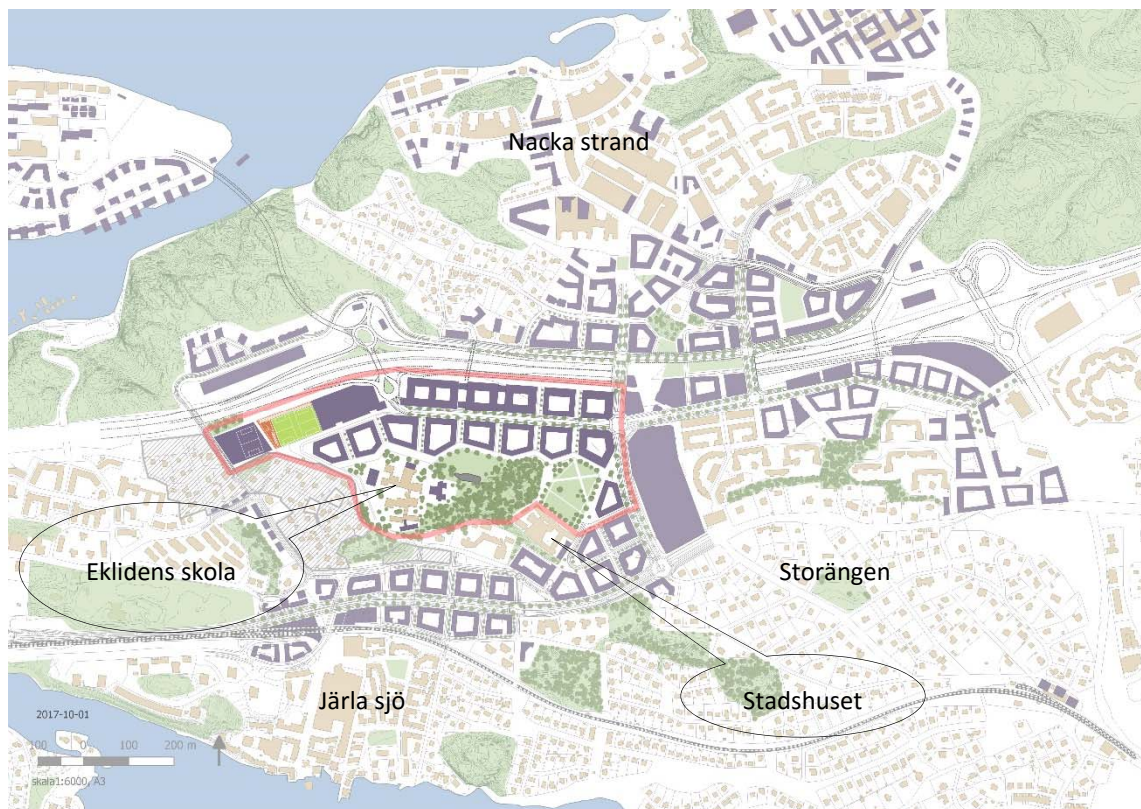


Järlahöjden markerad med röd linje.

Bakgrund

Järlahöjden är ett delområde inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Programmet antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Efter att det antogs har stadsstrukturen utvecklats vidare bland annat efter inriktningsbeslutet i kommunstyrelsen maj 2016. Trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltån byggs ut till fullständiga trafikplatser, trafikplats Nacka C stängs. Under 2017 har en fördjupad studie av Järlahöjden genomförts och följande förslag till inriktning för kommande planering tagits fram.

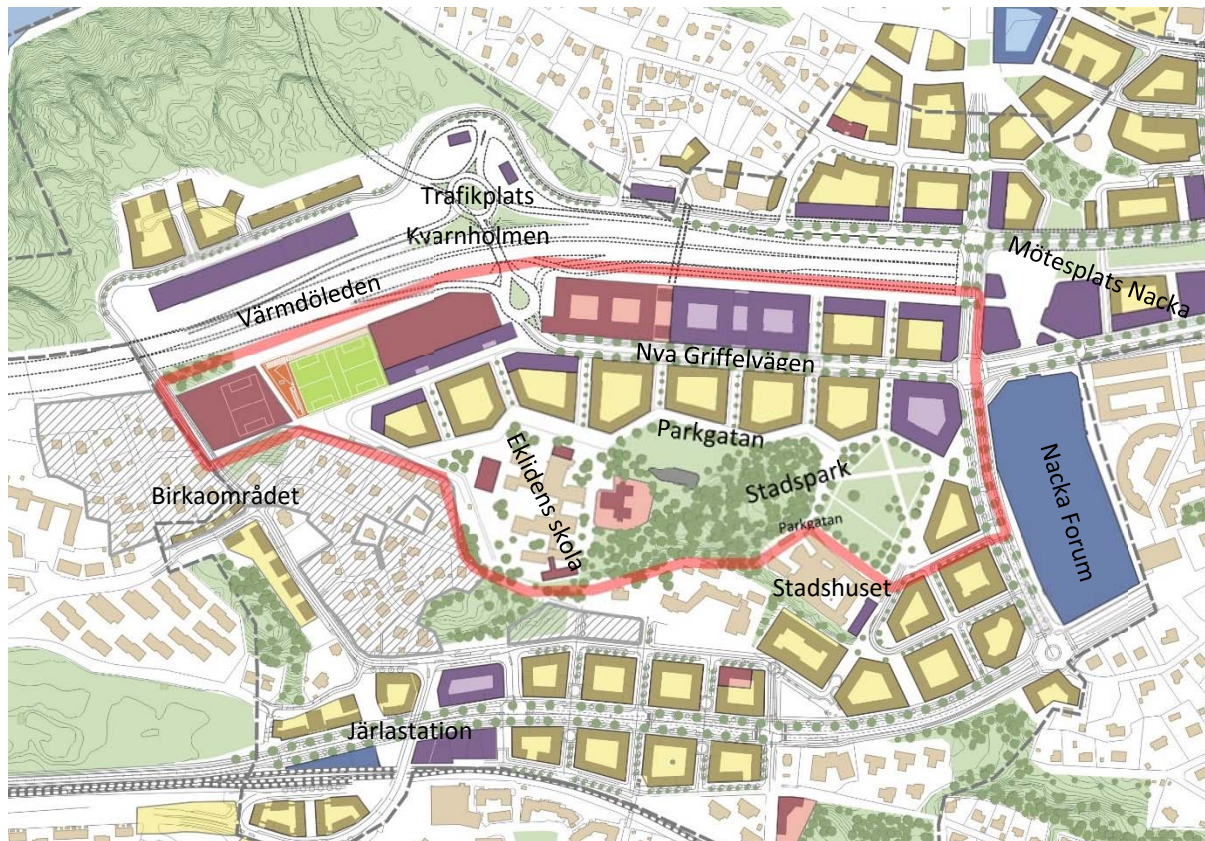
Programmet anger att Järlahöjden ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium, park med mera som ska integreras i en stadsmiljö med bostäder och verksamheter, området ska ha ett effektivt markutnyttjande och idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Idrottsverksamheterna ska integreras i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätta att nå för övriga kommuninvånare. Vidare ska det finnas plats för en vacker och livfull stadspark.



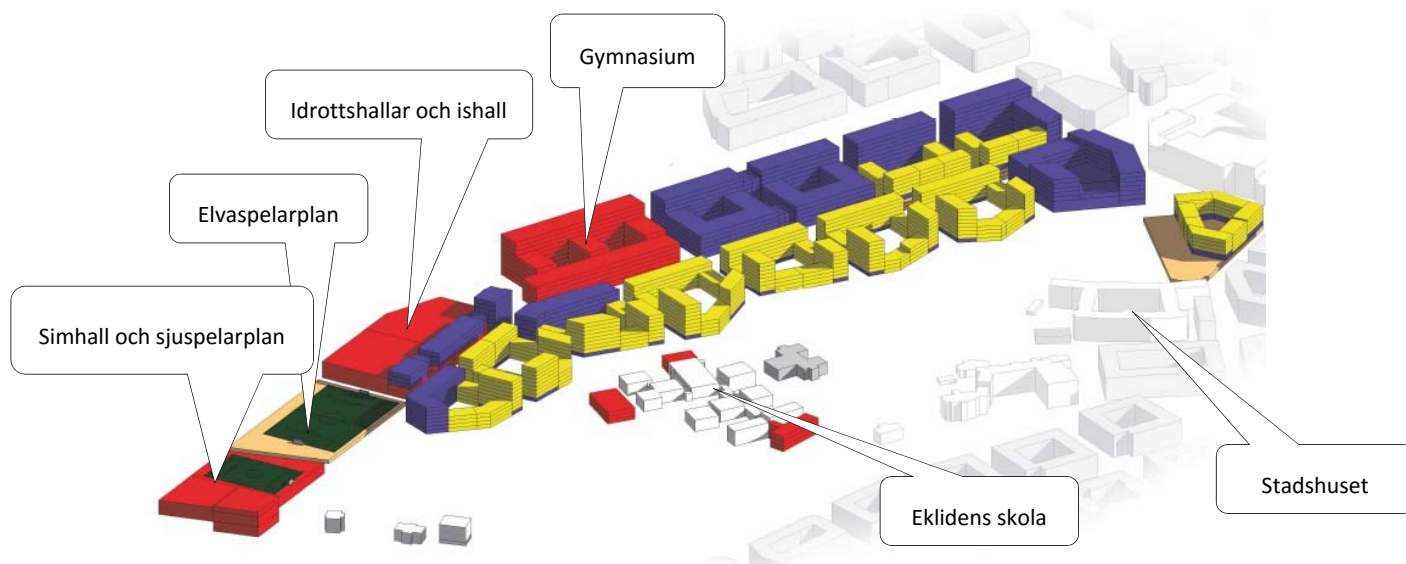
Järlahöjden är inringad med röd linje, kartan redovisar den föreslagna stadsstrukturen i centrala Nacka.

Förslag till övergripande bebyggelsestruktur

Bebyggelsestrukturen innebär att mellan 700 till 1000 lägenheter och cirka 130 000 kvadratmeter BTA verksamheter (motsvarande cirka 4300 arbetsplatser) kan skapas i området tillsammans med gymnasium, förskolor, idrott och park.



Markavvändigskarta. Röda byggnader är vårdfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t.ex. kontor), gula byggnader är bostäder, blå byggnader är tänkta att innehålla en blandning mellan verksamheter och bostäder.

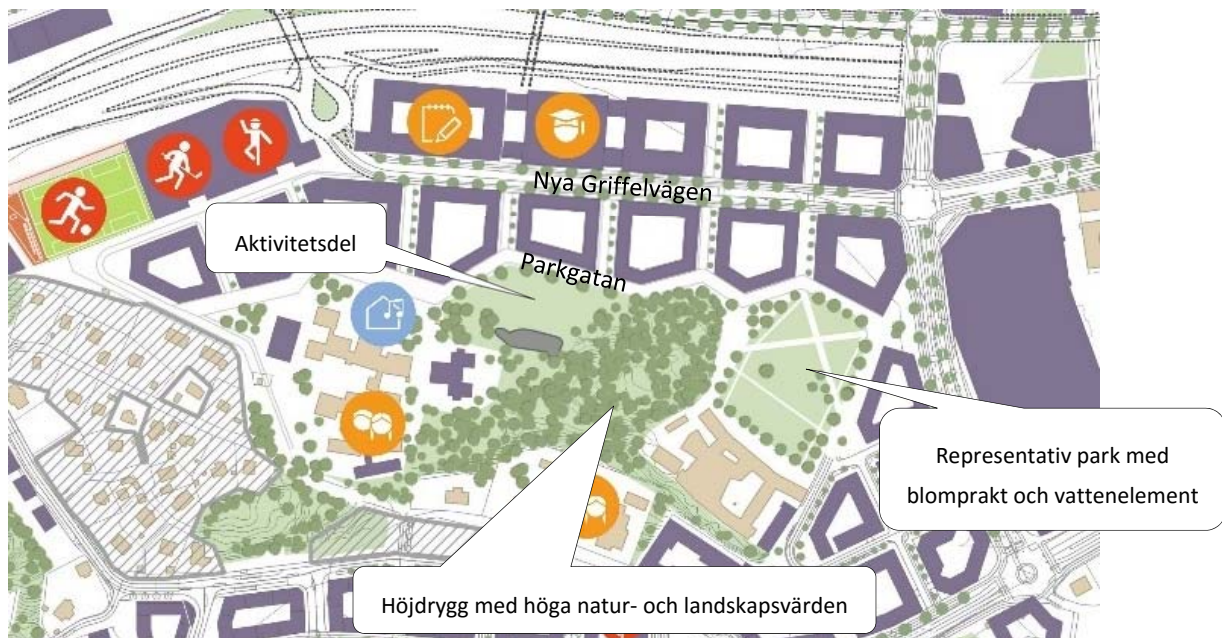


Schematisk vy över området som visar fördelningen mellan vårdfastigheter, verksamheter och bostäder (bild: Fojab arkitekter). Röda byggnader är vårdfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t.ex. kontor), gula byggnader är bostäder.

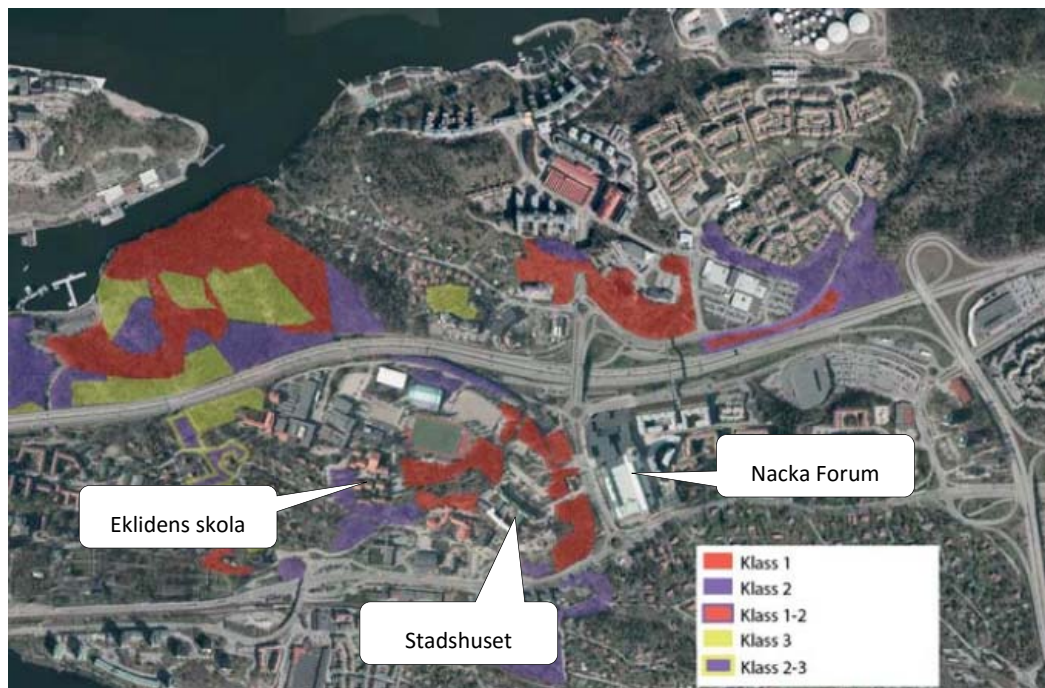
Den östra delen av området rymmer en blandning av bostäder verksamheter, gymnasium, eventuell högskola och stadsparken. I den västra delen av området placeras ishall, elvaspelarplan och sjuspelarplan, friidrottsyta, simhall och två idrottshallar tillsammans med stadskvarter. Ishall och idrottshallar föreslås byggas in i ett kvarter med verksamheter (t.ex. kontor). Den västra delen ska utvecklas tillsammans med planeringen av Birkaområdet. Stadsbyggnadsstrukturen är i förslaget anpassad för att stråk ska kunna förlängas vidare mot Finntorp. I området ska även finnas utrymme för LSS-boende, fritidsgård och förskolor.

Utvecklingen av området innebär att stora delar av befintlig bebyggelse rivs och att en helt ny stadsstruktur skapas. Eklidens skola, uppvuxna tallar, Nacka aula, stadshuset och den skogsbeklädda höjdryggen genom stadsparken skapar en koppling till platsens nuvarande karaktär. I mötet mellan de gamla och det nya skapas förutsättningar för en platsspecifik identitet som berättar om platsens historia och påminner om närheten till skärgården. Den skogsbeklädda höjdryggen med sina höga naturvärden skapar en rumslighet kring parkens planare delar och bidrar med en kontrast mellan natur och anlagd park.

Stadsparkens representativa del med blomprakt, vattenelement, med mera, utvecklas i den östra delen. Till skillnad från programmets struktur föreslås även en aktivitetsdel i parken norr om höjdryggen (där det finns en fotbollsplan i programförslaget) för att ge utrymme för aktiviteter som kräver planare ytor. I de andra delarna är det viktigt att planera för barns lek, aktivitet och vistelse för de många barn och ungdomar som kommer att finnas i området.



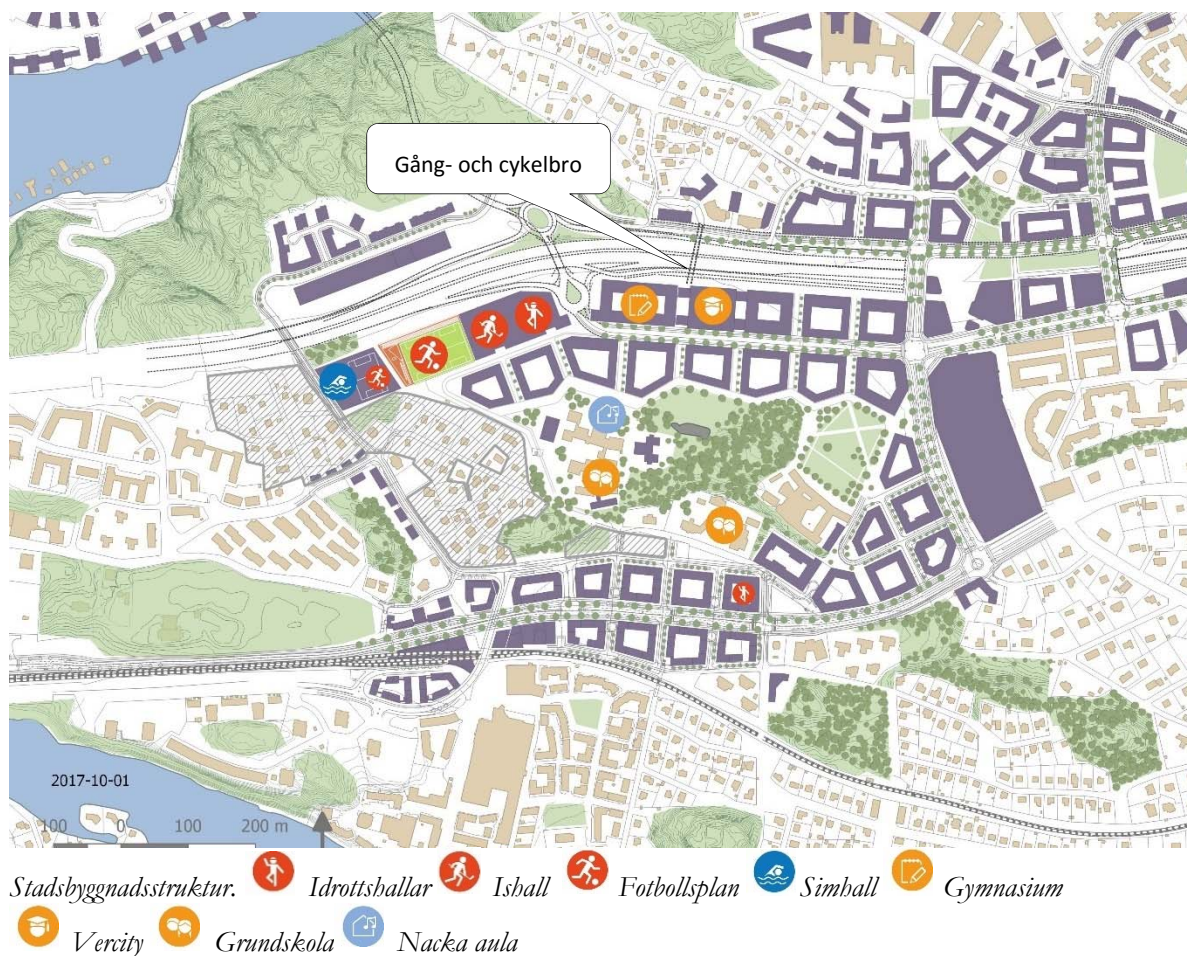
Principiell indelning av stadsparkens olika delar. Studeras vidare inom ramen för stadsbyggnadsprojekt. Parkgatan och de nya byggnaderna ska ge parken en urban inramning.



Karta över naturvärdesklasser inom centrala Nacka. Stora delar av Järlaböjdens höjdrygg med bällmarks-skog är bedömd som klass 1 i detaljplaneprogrammet.

Många barn och unga kommer att vistas i området. I närområdet finns två grundskolor och det planeras för fler gymnasieelever än de cirka 2000 elever som finns i området idag och när de nya bostäderna byggs behövs förskoleplatser för cirka 200-250 barn skapas inom området. En tidig bedömning är att det sammantaget kommer att finnas cirka 1500 grundskoleelever, 450 förskolebarn och 3000-4000 gymnasieelever i området när det är utbyggt. Utöver det har ett flertal idrottsföreningar och Nacka musikklasser sina verksamheter i området. Förskolor kommer att integreras i stadskvarteren vilket ger ett särskilt behov av att planera för småbarnslek i parkerna.

Gatustrukturen består av två öst-väst gående gator som anger huvudriktningarna i området, nya Griffelvägen och Parkgatan. Dessa knyter samman Birka/Järla med centrala Nacka, tillsammans med nya tvärgator skapar de en kvartersstruktur som knyter an till utvecklingen av centrala Nacka som helhet med slutna kvarter med tydlig avgränsning mellan privat och offentligt.

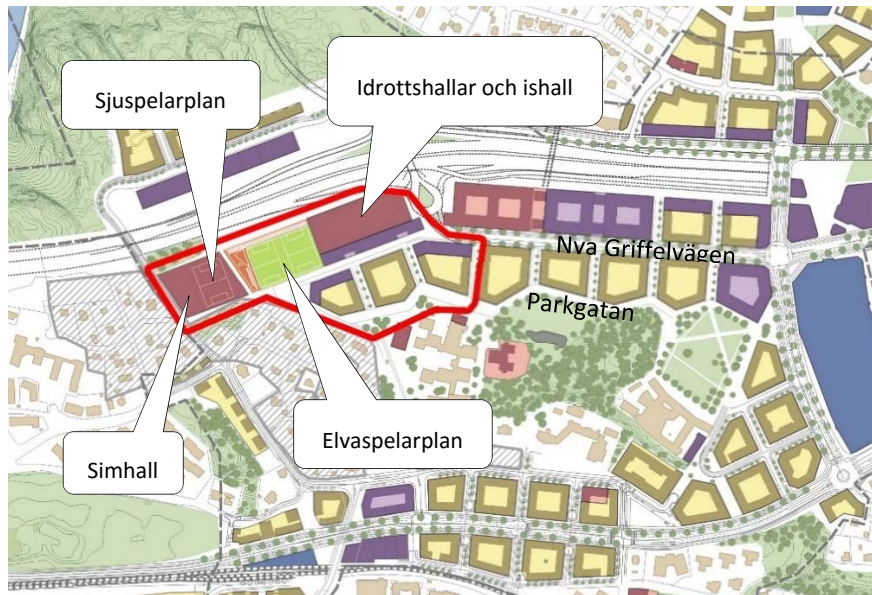


Förslaget har utgångspunkt i att skapa en tät, livfull stad samt underlätta genomförandet av området. En viktig förutsättning för en tät och livfull stad är fler bostäder och arbetsplatser. Det får inte bli för glest. Mot den bakgrunden föreslås att en av de två elvaspelarplanerna minskas till en sjuospelplan samt att en av ishallarna flyttas till en annan del av kommunen. Även en ny elvaspelarplan behöver anläggas i en annan del av kommunen för att kompensera den minskade kapaciteten inom Järlahöjden. Alternativa platser för elvaspelarplan och ishall har identifierats.

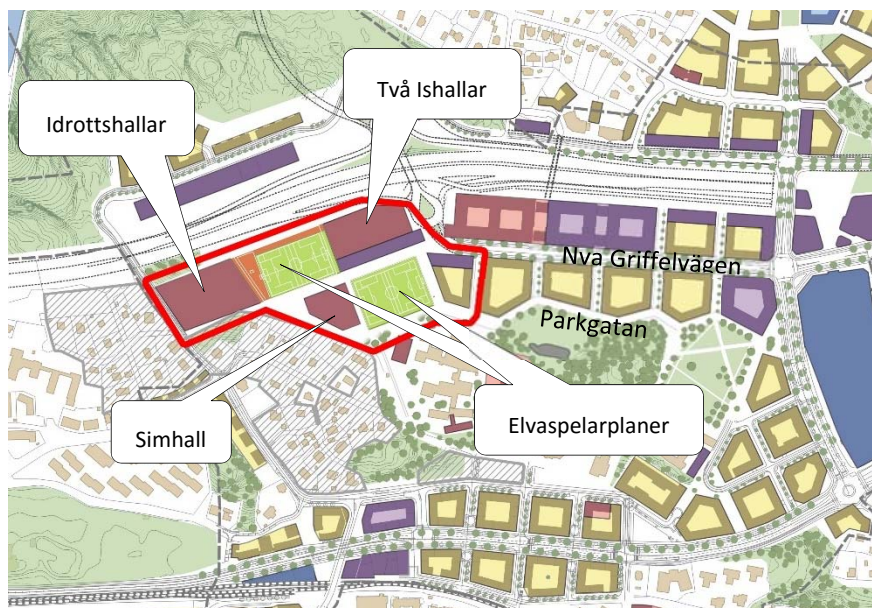
Genom den ovan föreslagna omdisponeringen av bollplan och ishall kan två extra stadskvarter med ytterligare 200-300 bostäder och verksamheter skapas, det skulle innebära totalt cirka 1000 nya lägenheter inom området. Detta skulle stärka utvecklingen av centrala Nacka som kommunens självklara centrum.

Kartorna nedan illustrerar de principiella skillnaderna mellan inriktningen som innebär att en elvaspelarplan och en ishall placeras på annan plats inom kommunen respektive att de inryms i västra delen av Järlahöjden. Störst påverkan på stadsbyggnadsstruktur,

genomförandefrågor och ekonomi har elvaspelarplanen men även ishallen och storlek på övriga idrottsfunktioner påverkar planeringen av området.



Markanvändning och kvartersstruktur i inriktningsförslaget.



Alternativmarkanvändning om två elvaspelarplaner och två ishallar samt sidrottshallar med tävlingskapacitet behöver placeras i området.

Det finns ett intresse från Skuru IK att uppföra en idrottshall i egen regi vid Skurustugan som kan rymma den egna verksamheten och ha en publikkapacitet på upp till 2000 personer. Om det är möjligt kan idrottshallarna inom centrala Nacka vara mindre då de endast behöver försörja ett lokalt behov av inomhusidrott. Inriktningsförslaget innehåller

endast hallar för ett lokalt skolbehov. Om idrottshallarna behöver mer plats kan strukturen och antalet bostäder påverkas.

Strukturen möjliggör följande omfattning av idrottsfunktioner:

- En ishall med utrymme för publikkapacitet 2000 personer, möjlighet till TV-inspelning (A-hall), föreningslokaler, omklädningsrum med mera.
- Simhall med utrymme för 25 metersbassäng med 12 banor, läktare för cirka 200 personer och flertalet andra funktioner. I nästa skede ska storlek och simhallsinnehåll studeras vidare. Beroende på vilka kompletterande funktioner som behövs till simbanorna kan byggnaden göras mindre.
- Två idrottshallar, vardera delbar i 3 delar med cirka 5-6 meters rumshöjd samt en idrottshall i gymnasiet. Vilket motsvarar skolornas behov av idrott i området.
- En elvaspelarplan delbar i två sjuospelplaner, en sjuospelplan på simhallens tak (simhallen ligger i suterräng och planen ligger därmed i marknivå).
- Friidrottsyta med utrymme för löparbana 100 meter, 6 banor och utrymme för höjdhopp, längdhopp och kulstötning.
- Betongparken för skate, BMX och kickbike finns kvar på samma plats som idag

Utvecklingen av området är tidigt i processen och exakta placeringar och storlekar kommer studeras vidare, men inriktningen är att idrottsverksamheterna placeras inom den västra delen av området. Utvecklingen av den västra delen ska ske i samspel med utvecklingen av Birkaområdet.

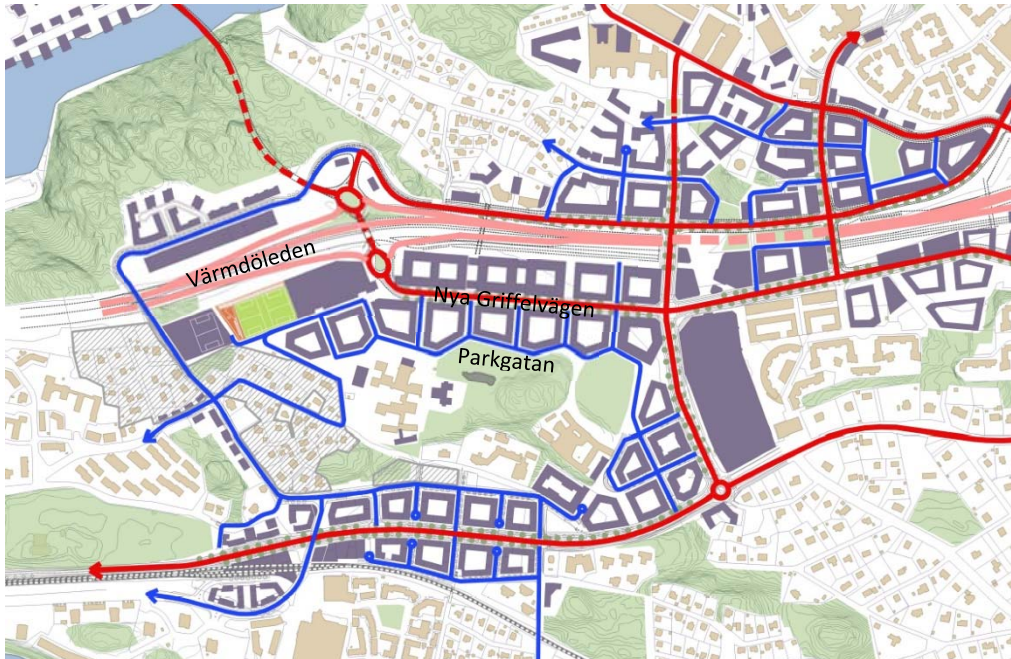
I detaljplaneprogrammet föreslås även en grundskola inom området, inriktningen är att den placeras på annan plats inom centrala Nacka eller Skvaltan.

Trafik och gator

Området nås med kollektivtrafik från två bytespunkter, bussterminal och tunnelbana Nacka samt saltsjöbanan, buss och tunnelbana i Järla station. Dessa bytespunkter ger en mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik. Idrottsverksamheterna ligger på fyra till sju minuters gångväg från närmaste kollektivtrafikknutpunkt.



Nya Griffelvägen som leder från överdäckningen (Mötesplats Nacka) till trafikplats Kvarnholmen blir huvudgata med busstrafik, trädplanteringar och separata cykel- och gångbanor. Parkgatan utformas inte för genomfartstrafik och ska gestaltas för att skapa ett urbant möte mellan park och bebyggelse där fotgängare och vistelse prioriteras. Lokalgatorna närmast idrottsområdet kan få något mer trafik än övriga lokalgator eftersom det finns fler verksamheter som lockar besökare samt planeras ett parkeringsgarage. Målsättningen är att skapa trädplanterade gator som kan ta hand om och rena dagvatten enligt kommunens riktlinjer och målsättningar. En gång- och cykelbro invid gymnasiet ersätter dagens gång- och cykelkoppling vid Kvarnholmens trafikplats.



Övergripande struktur för huvudgator respektive lokalgator i centrala Nacka.

Trafikmängden på nya Griffelvägen går att jämföra med trafiken på huvudgator i Stockholms innerstad som till exempel Torsgatan eller Karlavägen. Inom området föreslås två till tre placeringar för besöksparkeringsgarage. Ett under elvaspelarplanen i idrottsområdet, ett vid stadshuset och ett väster om överdäckningen.



Möjliga placeringar av större besöksgarage.



Knäckfrågor i fortsatt arbete

Värmdöleden är primär transportled för farligt gods och närmast den förläggs därför verksamheter som är lättare att utforma för att klara kraven i förhållande till olycksrisken på Värmdöleden. I nästa steg krävs ytterligare utredningar och anpassningar som kan påverka utformning och placering av dessa. Exempelvis behöver elvaspelarplanen en skyddande konstruktion för att klara den föreslagna placeringen. Speciallösningar så som den föreslagna sju Mannaplanen ovanpå simhallen kan vara en utmaning i och med att laster behöver tas ned i simhallsbyggnaden. Bästa möjliga placeringar och lösningar inom området kommer att studeras vidare.

Flexibilitet och fasta förutsättningar

Strukturen kommer att utvecklas inom ramen för de kommande stadsbyggnadsprojekten. Inom strukturen för utvecklingen av området finns både fasta förutsättningar och viss flexibilitet. Gymnasiets och idrottshallarnas placeringar är begränsade av genomförandeförutsättningarna och prioriterade i utbyggnadsordningen. Nya byggnader för gymnasium och idrottshallar måste byggas innan de befintliga kan rivas. Den föreslagna platsen för gymnasiet är den enda inom området som går att frigöra tillräckligt tidigt och är tillräckligt stor. Det innebär att två ishallar och en elvaspelarplan måste evakueras under utbyggnadstiden. För att minimera effekterna av en evakuering behöver de projekt som innehåller nya byggnader för verksamheterna prioriteras. Detta gäller framför allt ny elvaspelarplan och ny ishall på annan plats i kommunen.

Simhallen kan placeras friare inom området, om verksamheten kan hänvisas till en annan simhall under utbyggnadstiden, men simhallens storlek påverkas om den placeras i till exempel ett bostadskvarter.

Simhall och ishall är tillexempel i inriktningsförslaget inte placerade bredvid varandra för att istället kunna utnyttja simhallens tak (som ligger i suterräng) till en trygg och tillgänglig sjuospelplan. Det är möjligt att i nästa skede undersöka konsekvenserna av att istället placera sjuospelplanen ovanpå ishallarnas eller bollhallarnas tak och då förlägga ishallen bredvid simhallen för att lättare kunna utnyttja utbytet av värme/kyla mellan anläggningarna. Detta kan studeras närmre i det kommande stadsbyggnadsprojektet. Målsättningen är att externa aktörer ska uppföra, äga och driva idrottsanläggningar och delar av gymnasieverksamheten. Det betyder att innehåll och utformning av idrottsanläggningarna kommer att utvecklas och förändras under processen.

Genomförande – inriktning utbyggnadsordning

Utbyggnaden av Järlahöjden är komplex och förslaget till struktur är framtagen i samspel med en övergripande genomförandeplanering. Utöver att många verksamheter helt eller delvis måste ersättas innan befintliga verksamheter kan rivas för att göra plats för nya finns externa beroenden med intilliggande projekt, till exempel trafikplats Kvarnholmen, Birkavägen, närliggande stadsbyggnadsprojekt. En annan förutsättning är att gång-, cykel-,

buss- och biltrafik ska ha tillgänglighet till befintliga och nya verksamheter. Det ska vara tryggt och säkert för de många barn och unga som rör sig genom området under utbyggnadstiden.

Förslaget till genomförande kan beskrivas schematiskt i tre etapper.

Etapp ett

Etapp ett beräknas kunna genomföras på cirka tre till fyra år. Först rivs Griffelvägen, ishallar och en fotbollsplan samt Tvåans fritidsgård. Parallellt med detta byggs tillfälliga vägar för att trafik in till området ska fungera utan störning samtidigt som byggnation av nya Griffelvägen från Vikdalsvägen till trafikplats Kvarnholmen påbörjas. Byggnaderna som uppförs under etapp ett är det nya gymnasiet samt intilliggande kvarter (kvarter 6 och 7), simhall (kvarter 1) samt ett bostadskvarter intill stadsparken och garage (kvarter 17). Simhallen är dock beroende av en omvandling av Birkavägen. Under samma etapp byggs även Eklidens skola ut med nya klassrum och matsal och en första del av stadshusparken kan påbörjas. Färdigställandet av stadsparken är beroende av garaget i kvarter 17. Om start av utbyggnaden av området ska kunna börja genomföras 2020 krävs att ishall och fotbollsplan evakueras och rivs 2019/2020. En tidig bedömning är att etapp ett kan genomföras 2020-2023.



Schematisk illustration av första utbyggnadsetappen. Röda kvarter illustrerar byggnader som byggs ut under etappen, randiga är byggnader eller anläggningar som rivs och orange färg markerar ytor som kan användas för tillfälliga funktioner under utbyggnad som parkering eller etableringsområde. Den blå ytan är tunnelbanans etableringsområde för tunnelbanan och det ljusblå området är inte tillgängligt innan trafikplats Nacka stängs och motorvägen är flyttad norrut.

Etapp två

Etapp två beräknas kunna genomföras på cirka tre år. När det nya gymnasiet är färdigbyggt och klart för inflyttning kan det gamla gymnasiet rivs. I den västra delen av området kan då parkeringsgarage, nya fotbollsplaner, ishall, idrottshall samt ett kvarter med bostäder och verksamheter byggas ut (kvarter 2, 3 och 4). Den östra delen av området, kvarter 8 till 10

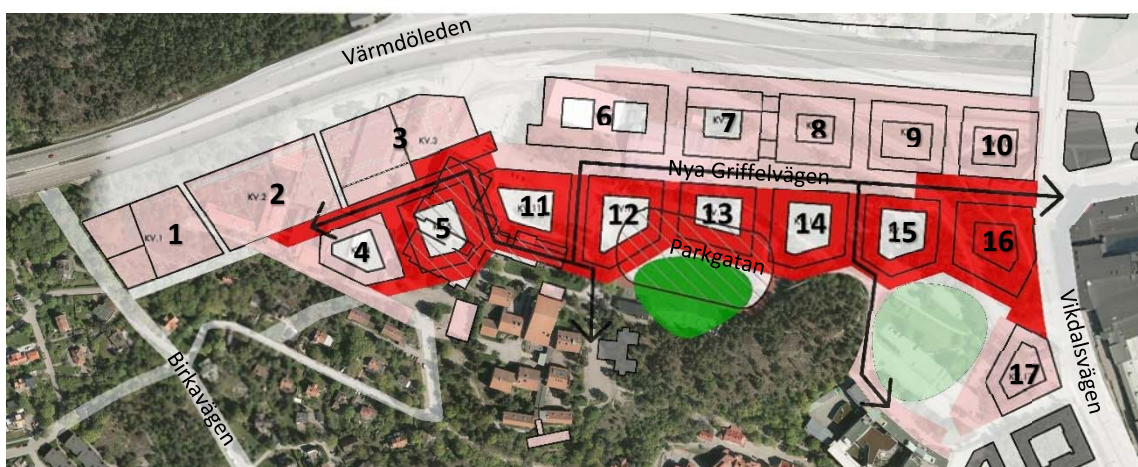
med verksamheter och bostäder, är beroende av att nya Griffelvägen färdigställs fram till Vikdalsvägen, att trafikplats Skvaltán är färdigbyggd så att avfartsrampen österut från vägg 222 mot Nacka C stängas, att motorvägen är flyttad norrut samt samordning med utbyggnaden av överdäckningen.



Schematisk illustration av andra utbyggnadsetappen. Röda kvarter illustrerar byggnader som byggs ut under etappen, randiga är byggnader eller anläggningar som rivs, rosa kvarter är kvarter som är färdigställda och orange färg markerar ytor som kan användas för tillfälliga funktioner under utbyggnad som parkering eller etableringsområde. Den blå ytan är FUT:s etableringsområde för tunnelbanan.

Etapp tre

Etapp tre beräknas kunna genomföras på cirka fyra till fem år. Den kan påbörjas när nya fotbollsplaner samt ishall, idrottshall är färdigställda och tunnelbanans etableringsområde väster om Vikdalsvägen inte längre behövs. Då rivs de gamla sim- och idrottshallarna samt matsalen och den befintliga fotbollsplanen. Nya kvarter med bostäder och verksamheter (kvarter 5 samt 11 - 16), Parkvägen och resterande delar av stadsparken byggs ut.



Schematisk illustration av sista utbyggnadsetappen. Röda kvarter illustrerar byggnader som byggs ut under etappen, randiga är byggnader eller anläggningar som rivs, rosa kvarter är kvarter som är färdigställda.

2017-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/167-268

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av markanvisningsavtal för Älta Torg, anbudsområde 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna markanvisningsavtalet avseende del av fastigheten Älta 69:1 överläts från Hökerum Bygg AB till Gulur AB samt att godkänna den av Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB utställda moderbolagsborgen.

Sammanfattning

Markanvisningsavtalet avseende del av fastigheten Älta 69:1, Älta Torg, anbudsområde 3, har ingåtts mellan kommunen och Hökerum Bygg AB. Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB är moderbolag till både Hökerum Bygg AB och Gulur AB. Hökerum Bygg AB har ansökt om att få överlåta markanvisningsavtalet till Gulur AB, innebärande att detta bolag blir kommunens avtalspart och ska ansvara för den planerade exploateringen.

Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB har (i egenskap av moderbolag) ställt ut en borgen som säkerhet för Gulur AB:s förpliktelser enligt markanvisningsavtalet. Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB bedöms ha god kreditvärdighet och bedöms kunna ställa betryggande säkerhet för Gulur AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt markanvisningsavtalet.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade att ingå markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Älta 69:1 den 3 april 2017, § 112. Avtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den markanvisning av kommande bostäder och förskola som planeras inom detaljplan för Ältas nya centrum, etapp A och B (Älta Torg, anbudsområde 3). Markanvisningsavtalet tecknades med Hökerum Bygg AB.

Hökerum Bygg AB och Gulur AB utgör två dotterbolag till Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB. Gulur AB är nybildat.

Enligt 14 § markanvisningsavtalets får avtalet inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga medgivande. Hökerum Bygg AB har nu ansökt om att överlåta markanvisningsavtalet till Gulur AB, bilaga 1.



Genom att godkänna överlåtelsen godtar kommunen att Gulur AB övertar samtliga förpliktelser enligt markanvisningsavtalet samt att Hökerum Bygg AB alltså utträder som part i markanvisningsavtalet. Eftersom Gulur AB är ett nystartat bolag, har Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB ställt ut en moderbolagsborgen som säkerhet för Gulur AB:s åtaganden enligt markanvisningsavtalet, bilaga 3. En ny kreditvärdering gjordes den 13 oktober av bolaget Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB och upplysningscentralens riskprognos visar att Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB har en god riskklass (klass 5). Bolaget bedöms ha en god genomförandeförmåga och borgensåtagandet bedöms därmed utgöra fullgod säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelse av markanvisningsavtalet till det nya bolaget bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser, då överlåtelsen inte medför några nya ekonomiska åtaganden eller förändrade intäkter för Nacka kommun.

Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller Gulur AB:s fullgörande av sina förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Ansökan om överlåtelse av markanvisningsavtal
2. Avtal om överlåtelse av markanvisningsavtal mellan Hökerum Bygg AB och Gulur AB inklusive bilaga
3. Moderbolagsborgen utställd av Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

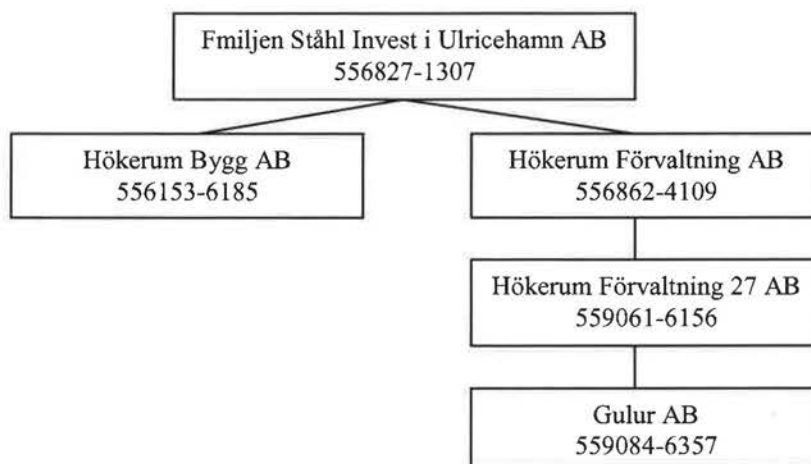
Martin Håkansson
Projektledare



Förfrågan om överlåtelse av markanvisningsavtal

Hökerum Bygg AB, 556153-6185, önskar överlåta markanvisningsavtal för området, enligt bilaga 1 i avtalet, till Gulur AB, 559084-6357.

Gulur AB ägs till 100% av Hökerum Förvaltning 27 AB, 559061-6156, som i sin tur ägs av Hökerum Förvaltning AB, 556862-4109, som i sin tur ägs av Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, 556827-1307. Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB äger Hökerum Bygg AB till 100%. Koncernstruktur enligt nedan.



Orsaken till att Hökerum Bygg AB önskar överlåta avtalet är att markområdet framöver kommer att överlåtas till en bostadsrättsförening via Gulur AB.

Med vänlig hälsning

.....
 Viktor Ståhl, VD

Överlåtelse av markanvisningsavtal

Bakgrund

Mellan Nacka kommun, org nr 212000-0167, ("Kommunen") och Hökerum Bygg AB, org.nr. 556153-6185, har den 3 april 2017 träffats Markanvisningsavtal för del av fastigheten Älta 69:1, KFKS 2016/167-268 (§112), ("Markanvisningsavtalet"), se bilaga 1.

Hökerum Bygg AB önskar överlåta rättigheterna och skyldigheterna i Markanvisningsavtalet till Gulur AB (org. Nr. 559084-6357) som är helägt dotterbolag till Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB (org. Nr. 556827-1307) där även Hökerum Bygg AB ingår i samma koncern. Mot bakgrund av detta träffar Parterna följande överenskommelse om överlåtelse av Markanvisningsavtalet.

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet

1. Parter

Hökerum Bygg AB, 556153-6185, nedan "Hökerum".

Gulur AB, 559084-6357, nedan "Gulur".

Benämns gemensamt nedan "Parterna".

2. Överlåtelsen

Hökerum överlåter härmed samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet till Gulur.

Hökerum utträder därmed som part i Markanvisningsavtalet och Gulur ikläder sig ensam samtliga förpliktelser enligt Markanvisningsavtalet.

3. Villkor

Överlåtelsen enligt detta avtal är villkorad av att kommunen senast den 31 mars 2018 skriftligt medger att Markanvisningsavtalet äger överlåtas på Gulur samt att Kommunen istället godkänner att Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB går i borgen så som för egen skuld (proprieborgen) för Gulurs rätta fullgörande av sina skyldigheter och viten enligt Markanvisningsavtalet och tillhörande avtal.

4. Bilagor

1. Tecknat markanvisningsavtal mellan Nacka kommun och Hökerum bygg AB

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna erhållit varsitt och Kommunen ett exemplar.

..... den

För Hökerum Bygg AB

..... den

För Gulur AB

.....

.....

Nacka den

För Nacka kommun

.....

.....



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/40-258

Kommunstyrelsen

Principer för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen och Åbroddsvägen

Stadsbyggnadsprojekt 9371

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att gatukostnadsutredningen i bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse antas.

Kommunstyrelsen antar därmed de principer som ges uttryck för i gatukostnadsutredningen, vad gäller kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund för uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare inom planförslaget Bågvägen/Åbroddsvägen samt den fastighet, Velamsund 14:13, inom detaljplanen 9409 Vikingshillsvägen vars enda utfart är inom aktuellt planområde.

Sammanfattning

Fördelningsområdet innefattar det föreslagna detaljplaneområdet för 9371 Åbroddsvägen/Bågvägen samt fastigheten Velamsund 14:13 inom detaljplanen för Vikingshillsvägen som har sin enda angöring mot Bågvägen.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 28 080 000 kronor varav 26 130 000 kronor utgör tak för uttaget av gatukostnadsersättning.

Kostnader för arbeten med bland annat grönområden ska fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, preliminärt 8 523 kronor per fastighet. Samtliga övriga kostnader ska fördelas efter andelstal per fastighetstyp. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 100 984 kronor.

Ärendet

Bakgrund

Förslag till detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen har upprättats.



Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning för bostadsbebyggelsen. Detaljplanen medger att fler friliggande villor kan uppföras och utöver de friliggande villorna möjliggör även detaljplanen uppförandet av både rad- och parhus. Kommunen föreslås vara huvudman för alla allmänna platser, det vill säga för gator och naturområden.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslaget till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Granskning av gatukostnadsutredningen pågick mellan den 11 april och 31 maj 2017.

Under granskningsperioden inkom synpunkter från fem fastighetsägare inom fördelningsområdet samt en skrivelse från Rotkärrskogens vägförening. Utöver dessa synpunkter lämnades även en gemensam skrivelse undertecknad av 57 av områdets fastighetsägare. I granskningsredogörelsen, se bilaga 4, finns de synpunkter som inkom under granskningsperioden sammanfattade och besvarade av exploateringsenheten. De inkomna synpunkterna har inte föranlett någon förändring av förslaget till gatukostnadsersättning. Däremot har ändringar i planförslaget till följd av inkomna synpunkter medfört en mindre justering i gatukostnadsutredningen.

Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen med tillhörande bilagor, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, gångvägar och lekplats mm), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, inträngsersättning, administration mm.

Kostnaderna har beräknats till totalt 28 080 000 miljoner kronor.

De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 26 130 000 kronor.

Kostnadspost	Kr	Kr
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 230 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	750 000	
Ledningsrätt dagvattenledning	360 000	
Park, bollplan och Lekanläggning inkl belysning	3 150 000	
Röjning skogsdike	110 000	
Belysning Gata	1 760 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	1 150 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	1 200 000	
Risakanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	



Administration	1 200 000	
Summa kostnader		28 080 000

Kostnadspost	Kr	Kr
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av Park, bollplan och Lekanläggning	1 575 000	
Summa avräkning		1 970 000
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		26 130 000

Den kostnadsnivå som anges när gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kronor, justerat för eventuella kostnadsnivåförändringar över tiden, utgör takbeloppet för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar alla fastigheter inom området för förslag till detaljplan för 9371 Bågvägen-Åbroddsvägen samt en fastighet inom detaljplanen för Vikinghillsvägen som har sin ända angöring inom detaljplanen 9371. Fördelningsområdet innehåller totalt 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för förskoleändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 fastigheter nybildas genom delning av befintliga fastigheter. Utöver fastigheterna för friliggande bebyggelse möjliggör planförslaget uppförande av 15 stycken radhus, 2 stycken parhus samt en ny förskola.

Fördelningsgrund

Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering. Kostnaderna för natur och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, preliminärt 8 523 kronor per fastighet.

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintliga fastigheter	0,73	80
Befintlig fastighet, förskola	2,0	1
Ny, tillkommande Radhus/Parhus	1,5	19
Ny, tillkommande tomt	2,0	75
Ny, tillkommande fastighet Förskola	5,0	1



Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som förslag till detaljplan anger.

Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 100 984 kronor samt en andel av parkkostnad på 8 523 kronor, totalt 109 507 kronor.

Preliminär gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal gata	Andel park	Kr (inkl. park)
Befintliga fastigheter	0,73	1	82 241
Befintlig fastighet, förskola	2	1	210 491
Ny, tillkommande Radhus/Parhus	1,5	1	159 999
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	210 491
Ny, tillkommande fastighet Förskola	5,0	1	513 443

Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag

De uppskattade kostnaderna bedöms vara skäligen. Inom området finns inga anläggningar med standard som är högre än vad som krävs för områdets egna behov. Inte heller har vidtagna åtgärder en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Dock kommer en viss jämkning av kostnadsunderlaget att ske då några anläggningar även bedöms vara till nytta för boende i intilliggande områden, bland annat lekparken samt den upprustade gång- och cykelvägen mellan Rudsjökroken och Vikinghillsvägen. Totalt innebär det att cirka två miljoner avräknas från det föreslagna takpriset och istället finansieras genom skattemedel.

Exploateringsenhetens bedömning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning av kostnaderna har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt de principer som skickas ut för granskning innebär gatukostnadsutredningen att kommunen kommer att bära en kostnad på knappt 2 miljoner kronor. Resterande kostnader bedöms skäligt att fördela på de fastighetsägare som ingår inom fördelningsområdet för gatukostnaderna.

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Bågvägen-Åbroddsvägen bedöms medföra positiva förändringar för barn. Standardhöjningen av vägarna inom området kommer att innebära en säkrare tillvaro för barn inom området då bland annat



gångbanor och övergångsställen byggs ut. Uppförandet av lekparken inom planområdet bedöms också innebära en stor positiv förändring för barnen i området. Lekparken kommer att bestå av klätterställningar, gungor samt en bollplan med konstgräs som anläggs i nära anslutning till lekparken.

Bilagor

1. Gatukostnadsutredning
2. Omfattningsbeskrivning.
3. Fördelning av gatukostnader per fastighet
4. Granskningsutlåtande

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Susanna Collin
Exploateringsingenjör/Projektledare

Daniel Jakobsson
Projektingenjör

GATUKOSTNADSUTREDNING

ANTAGANDEHANDLING

Bågvägen/Åbroddsvägen

2017-10-25

Susanna Collin

KFKS 2014/40-258

Sammanfattning

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet samt fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar de fastigheter som ingår i detaljplanen för projekt 9371 Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende funktionen som lokalgata för fastigheterna inom detaljplaneområdet samt kostnader för marklösen, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till 28 080 000 kr.

Fastighetsägarna inom denna gatukostnadsutredning står för de kostnader som motsvarar kostnaden för lokalgatufunktionen samt halva kostnaden för gångbana, lekplats och bollplanen. Summan som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 26 130 000 kr.

Kommunen finansierar resten, dvs. halva kostnaden för gång- och cykelbanan, lekplatsen och den bollplan som planeras att anläggas inom området. Sammanlagt beräknas summan kommunen ska finansiera till 1 950 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kr, justerat för ev. kostnadsnivåförändringar över tiden, utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Fördelningsområde och fördelningsgrund

Fördelningsområdet omfattar detaljplaneområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal	Gatukostnad (kr)	Inkl. park (kr)
Befintlig fastighet	0,73	73 718	82 241
Andelstal per avstyckningsmöjlighet (enbostadshus)	2,0	201 968	210 491
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	1,5	151 467	159 999
Skoltomt, befintlig	2,0	201 968	210 491
Skoltomt, tillkommande	5,0	504 920	513 443

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast under 2020. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

Nacka kommun
Susanna Collin

Innehållsförteckning

I	Introduktion	5
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	5
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	5
1.3	Upplägget.....	5
2	Fördelningsområde.....	6
2.1	Inledning	6
2.2	Fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen.....	6
3	Kostnadsunderlag	7
3.1	Inledning	7
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?.....	8
3.2.1	Jämkning.....	8
3.3	Kostnadsunderlaget för Bågvägen/Åbroddsvägen	9
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning	9
4.2	Fördelningsgrunder för Bågvägen/Åbroddsvägen.....	10
4.2.1	Inledning	10
4.2.2	Gator.....	11
4.2.3	Park-/naturmark.....	11
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	11
5.1	Inledning	11
5.2	Kommunens preliminära bedömning inom Bågvägen/Åbroddsvägen	12

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

Kommunen har i samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser vissa skyldigheter. Bland annat ska kommunen ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för gatans eller anläggningens bestånd, drift eller brukande. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om gatukostnadsersättning, beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar gatu- och anläggningskostnader områdesvis, enligt huvudregeln i PBL. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen, redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 18, 24 och 25 §§ PBL.

I.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att informera sakägare och andra berörda om faktorer som påverkar storleken på den gatukostnadsersättning som fastighetsägare ska betala. Ett annat syfte är att inhämta synpunkter från sakägare och andra.

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande. Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

De lagregler som styr hantering som beskrivits ovan finns i 6 kap. 28 och 29 §§ PBL.

I.3 Upplägget

Gatukostnadsutredningen är upplagd på följande sätt. Varje rubrik inleds med ett avsnitt som redogör för lagstöd samt generella förutsättningar. Därefter följer ett avsnitt som behandlar specifika principer som gäller för aktuellt projekt.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Sammanställning av fastigheter med andelstal
- Omfattningsbeskrivningen
- Granskningsutlåtande
- Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

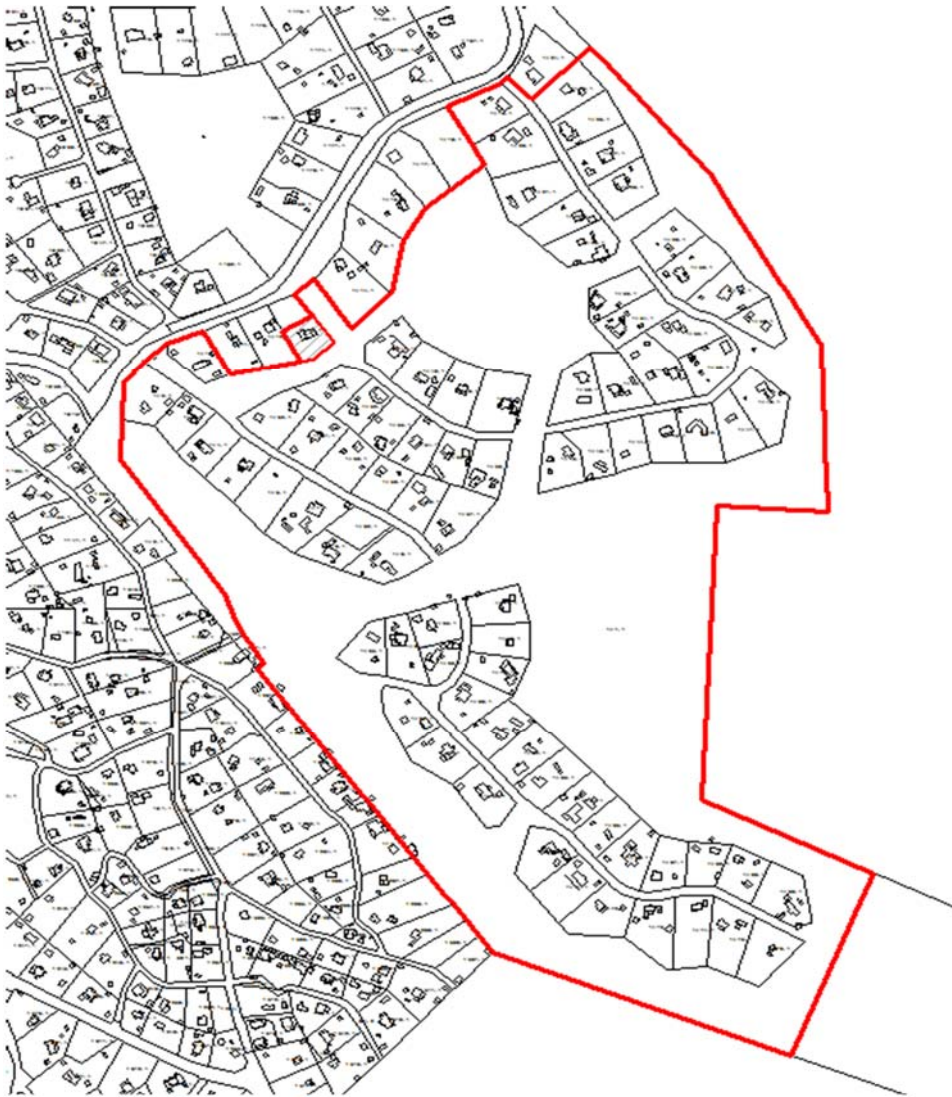
Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet.

För mer information om hur ett fördelningsområde bestäms, se lagregeln i 6 kap. 24 § tredje stycket.

2.2 Fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen

Inom projektet Bågvägen/Åbroddsvägen föreslås kostnaderna att fördelas områdesvis. Fördelningsområdet omfattar huvudsakligen samma område som förslag till detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen. Utöver fastigheterna som ingår i planområdet innehåller även fördelningsområdet fastigheten Velamsund 14:13 som ingår i detaljplanen för Vikingshillsvägen men som har sin enda angöring mot Bågvägen.

Fastigheterna inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för de kostnader motsvarande Bågvägen, Rudsjökroken och Åbroddsvägens funktion som lokalgata inom detaljplaneområdet.



Fördelningsområdet innehåller 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en befintlig förskolefastighet. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 nya villatomter för friliggande bebyggelse avstyckas, utöver dessa medger även detaljplanen byggrätt för 15 stycken radhus, 2 stycken parhus (4 bostäder), utbyggnad av den befintliga förskolan med 1 avdelning samt en nytillkommande förskola om 4 avdelningar.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i förstudie/-projektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Den lagregel som anger grunderna för omfattningen av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 6 kap. 27 § PBL.

3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstått för att färdigställa det arbete som behövs. Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Med allmänna anläggningar menas förutom gata även sådant som gångbanor och parker. Med andra anordningar menas sådant som behövs för gatan eller anläggningen, såsom skyddsräcken eller gatubelysning.

Kommunen har rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång ingår i kostnadsunderlaget. Likaså de förrättningskostnader som uppstår.

Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Exempel på externa kostnader är kostnader för annonsering, porto eller externt konsultarbete. De interna kostnaderna kan i stället avse tid som handläggarna ägnar åt att gatuarbetena eller arbetena med andra allmänna platser ska planeras och genomföras.

Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader betalas av VA-kollektivet som sedan tar ut en anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare ska stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

3.2.1 Jämkning

De kostnader som räknats fram och som ska fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet, ska under vissa förutsättningar jämkas. Att kostnaderna ska jämkas innebär att hela eller delar av kostnaderna ska efterges. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras då på annat sätt, normalt genom skattemedel.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från ett områdes behov. Gator och andra anläggningar ska utföras ändamålsenligt och enligt ortens sed. Även om detta iaktas och kostnaderna generellt sett blir oskäligt höga, exempelvis på grund av områdets topografi, sker jämkning.

Vid en högre standard än vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter jämkas också kostnaderna. Det kan exempelvis gälla om tillåten exploateringsgrad mellan berörda fastigheter varierar. Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske.

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver ett områdets behov men som ryms inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas

utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för ”buss-funktionen” i gatan.

Om kostnaden avser en anläggning som bedöms vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet, jämkas kostnaderna helt eller delvist. Exempel på denna typ av anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

3.3 Kostnadsunderlaget för Bågvägen/Åbroddsvägen

För Bågvägen-Åbroddsvägen har ett takbelopp räknats fram som uppgår till 26 130 000 kronor. I tabellen nedan framgår hur kostnaderna har fördelats och vilka poster som har tagits med i kostnadsunderlaget. Viktigt att poängtera att kostnadstaket endast gäller totalbeloppet, dvs. inte för varje enskild kostnadspost i tabellen nedan.

Det framtagna kostnadsunderlaget grundar sig på den förprojektering av väg och VA som Markstyrkan AB tog fram inför samrådet och den genomförda revideringen till granskningen. Mer om bakgrunden till kostnadsunderlaget går att läsa om i den bifogade omfattningsbeskrivningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator inkl belysning, GC-vägar, Park/Lekområde inklusive projektering, byggledning, etablering, riskanalyser mm		28 080 000
Delkostnader ingående i ovan:		
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 300 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	750 000	
Ledningsrätt dagvattenledning	360 000	
Park och Lekanläggning inkl belysning	3 150 000	
Röjning skogsdike	110 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	1 150 000	
Belysning Gata	1 760 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	1 200 000	
Risakanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	
Administration	1 200 000	
Summa kostnader		28 080 000
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av bollplan och lekanläggning	1 575 000	
Summa avgår (Finansieras via skattemedel)		1 950 000
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		26 130 000

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna

behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtättningsområden.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Lagregeln om fördelningsgrund finns i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL

4.2 Fördelningsgrunder för Bågvägen/Åbroddsvägen

4.2.1 Inledning

Vid samrådet var utgångspunkten för Bågvägen/Åbroddsvägen att andelstalen skulle sättas utifrån den kategorisering av fastigheterna som togs fram. Kategorierna som användes var befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, befintlig fastighet som är obebyggd, fastighet med möjlig avstyckning, befintlig förskoletomt, ny förskoletomt samt tillkommande radhus/parhus.

Typiskt sett anses befintliga fastigheter ha mindre nytta än fastigheter som efter gatu- och anläggningsarbetena kan delas enligt detaljplanen. Detta eftersom befintliga fastigheters tillåtna användning inte alltid förändras genom en förtätning. Dessutom får fastigheterna som delas utnyttjas för ytterligare bebyggelse. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader. Att fastigheters tillåtna användning förändras i olika stor utsträckning kan också motivera att en fastighet med fritidsändamål men som medges rätt att användas för permanentboende anses ha större nytta vid en förtätning än en fastighet som redan får användas för permanentboende.

Efter att förslaget till gatukostnader varit på samråd har förändringar gjorts av tidigare föreslagna andelstal. Den största anledningen till denna förändring kan härledas till de synpunkter som fastighetsägarna har inkommit med i samband med samrådet. Ändringarna redovisas i nedanstående tabell och motiveras utförligare i stycket 4.2.2 Gator.

	Andelstal, samråd	Andelstal, granskning	Antal samråd	Antal granskning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	N/A ¹	36	0
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	N/A	42	0
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	N/A	3	0
Befintlig fastighet	N/A	0,73	0	80
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	2,0	1,5	5	19
Ny tillkommen villafastighet	2,0	2,0	75	75
Skoltomt, befintlig	2,0	2,0	1	1
Skoltomt, tillkommande	5,0	5,0	1	1

¹ N/A = inte tillgänglig

4.2.2 Gator

Som framgår av stycket ovan har andelstalen förändrats till granskningen av förslaget i förhållande till utskickat samrådsförslag. Den största förändringen är att alla befintliga fastigheter avsedda för villabebyggelse åsatts samma andelstal. Den huvudsakliga anledningen till denna ändring är, precis som många boende påpekade under samrådet, att den gällande byggnadsplanen (BPL 105) inte gör någon skillnad i t.ex. byggrätt mellan de olika fastighetstyperna. Vare sig fastigheten har varit taxerad som fritidsfastighet eller för permanentboende så har deras totala byggrätt varit densamma. I detta fall bedöms den ökade byggrätten som den största nyttan med detaljplanen och i och med att alla befintliga fastigheter erhåller en lika stor ökning i sin byggrätt är det skäligt och rättvist att alla befintliga fastigheter ges samma andelstal.

Det nu föreslagna andelstalet 0,73 är en uträkning baserad på en sammanräkning av de befintliga andelstalen från samrådet, som var fördelade mellan 0,6-1,0, dividerat med ursprungligt antal befintliga fastigheter med undantag av förskolefastigheten.

Andelstalet för tillkommande radhus/parhus är i granskningsförslaget sänkt till 1,5 från 2,0 vid samrådet. Radhusen åsattes ett något högre andelstal än vad som är brukligt då det i planförslaget för samrådet endast var Nacka kommun som gavs byggrätt för radhus. Till granskningen tillkom fler byggrätter för rad/parhus på fastigheter som inte ägs av kommunen och det var därför skäligt att sänka andelstalet till en enligt praxis, mer normal nivå. Trots det sänkta andelstalet för denna klassificering innebär ökningen av antalet bostäder att det totala andelstalet ökade från samrådet till granskningen.

De synpunkter som lämnats i samband med granskningen av gatukostnadsutredningen finns besvarade i det bifogade granskningsutlåtandet. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget inför antagande.

4.2.3 Park-/naturmark

Då samtliga fastigheter bedöms erhålla samma nytta av anläggandet av parken ges samtliga fastigheter (både befintliga och nytillkommande) andelstal 1,0 avseende park. Andelstalen för parken är därför oförändrat från samrådsskedet. Det måste dock poängteras att den totala summan som fördelas enligt andelstalen ovan endast är 50 % av den beräknade kostnaden för iordningställandet av park- och naturmarken. Anledningen till detta är att även boende utanför fördelningsområdet kommer att nyttja den framtida lekparken vilket innebär att delar av denna investering bekostas av skattekollektivet.

5 Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

5.1 Inledning

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Nacka kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan. Ägare till fastigheter som kan delas ska inte behöva betala för ytterligare fastigheter förrän en ny fastighet bildats. Detta uppskov är dock tidsbegränsat och betalning ska ske senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt oavsett om en ny fastighet bildats eller inte.

Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

5.2 Kommunens preliminära bedömning inom Bågvägen/Åbroddsvägen

Nacka kommun anser preliminärt att de åtgärder som vidtas inom Bågvägen/Åbroddsvägen är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av gatuarbetena. Den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenlig med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



OMFATTNINGSBESKRIVNING

BILAGA I

Omfattningsbeskrivning för gator, park och natur m.m. inom detaljplan för Åbroddsvägen/Bågvägen, norra Boo.

Allmänt

Detaljplanen omfattar gatorna Bågvägen, Rudsjökroken och Åbroddsvägen som i samband med detaljplanens genomförande ska rustas upp för att uppfylla de krav Nacka kommun ställer på vägar inom område med bostäder för permanent ändamål. Kraven avser tillgänglighet, framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet etc. Utöver upprustningen av gator inom området ingår även upprustningen av GC-vägen från Rudsjökroken med anslutning till Vikingshillsvägen.

Den planerade upprustningen inom planområdet kommer till största del ske inom befintligt vägområde som redan idag är i kommunal ägo. Totalt kommer cirka 100 kvm av privat mark att lösas in i samband med genomförandet av detaljplanen. Fyra fastigheter kommer att beröras av rättighet för dagvattenledning.

Gatorna inom området kommer, där behov finns och möjlighet ges, rätas ut med större radier samt nivåanpassas. Vidare utförs trafiksäkerhetsåtgärder genom siktförbättringar, mötesplatser och hastighetsnedsättande åtgärder. Gångbanor kommer att anläggas från anslutning Vikingshillsvägen och fram till respektive förskola. Där gångpassage över vägen är nödvändig kommer övergångsställen att anläggas.

Även vissa infarter till fastigheter kan komma att justeras, då det idag finns fastigheter med mer än en infart. Justering av befintliga infarter kommer även att ske där höjdskillnader uppstår i förhållande till enskilda fastigheter.

Kommunen arbetar efter Nackas tekniska handbok som finns att läsa på kommunens hemsida. Exempelvis används publikationen VGU (Vägar och gators utformning). Vägarnas bärighet dimensioneras enligt Vägverkets publikation ATB VÄG 2005 samt AMA anläggning 10. Uppskattad trafik med tunga fordon är styrande för gatans överbyggnad, vilka är exempelvis sopbilar och räddningstjänsten, m.fl. Vägöverbyggnaden förväntas få en livslängd på minst 20 – 40 år beroende på konstruktionstyp (slitlager ca 20–25 år och resten av överbyggnaden minst 40 år).

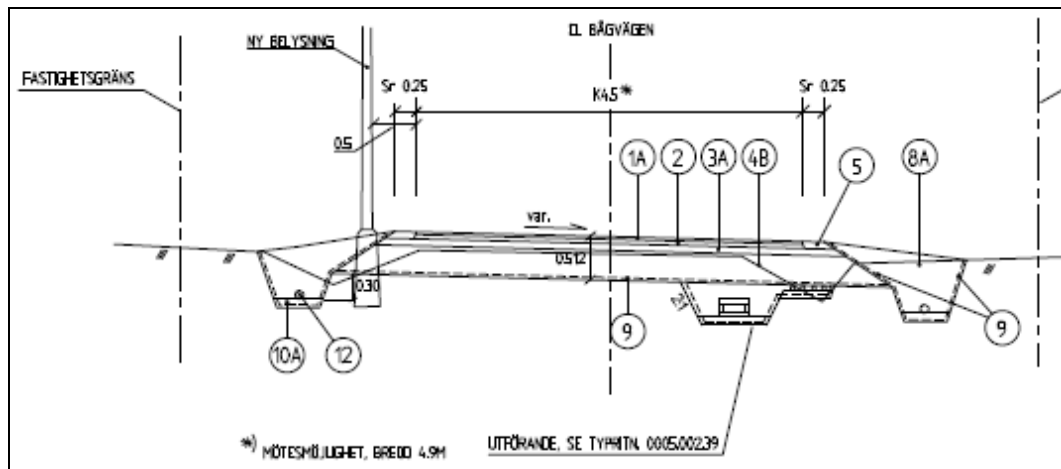
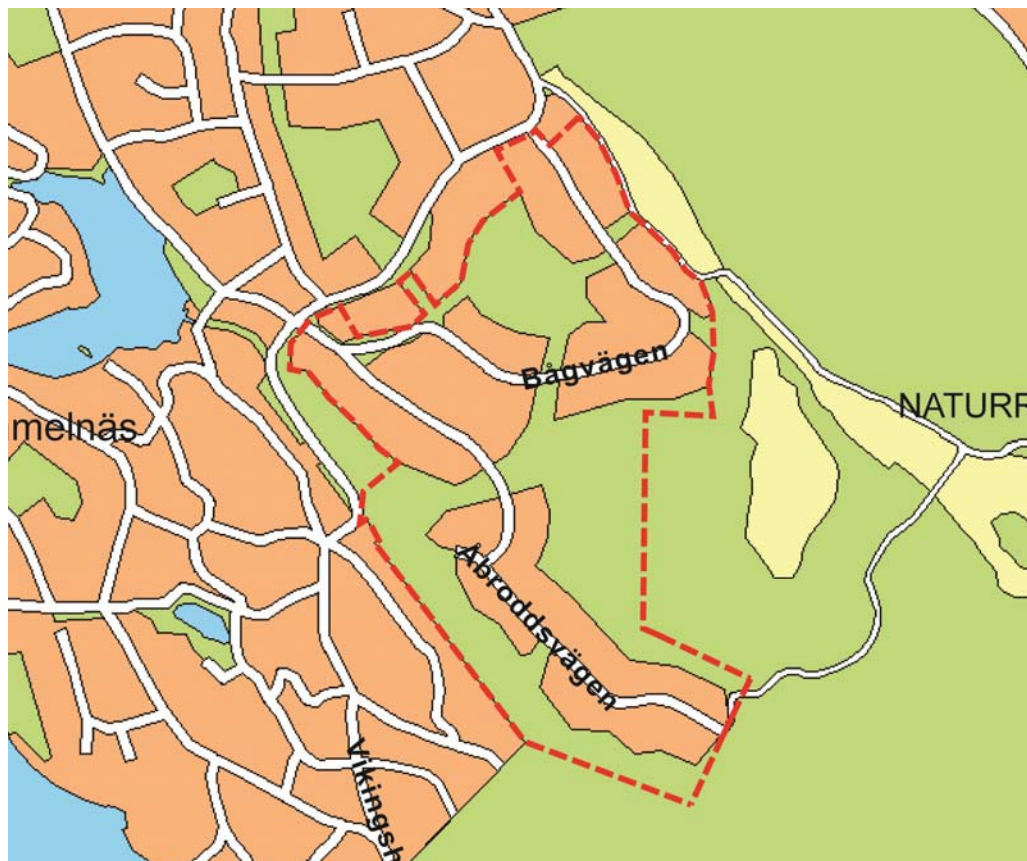


Illustration av tvärsnitt väg med sk. täckt dike.

Orienteringskarta



Gräns för förslag till detaljplan för område Bågvägen/ Åbroddsvägen

Förslag till åtgärder, gata

Åtgärdsförslagen baseras på en förstudie och projektering som utförts av konsultföretaget Markstyrkan AB på uppdrag av Nacka kommun.

Befintliga vägar är asfaltbelagda men i dåligt skick. Vägarna ges ny överbyggnad, dvs. förstärkningslager och bärlager, samt belägs med ny asfalt.

Vägarnas läge i profil kommer i huvudsak att behållas, justeringar i höjdläge är nödvändigt på ett antal sträckor för att åtgärda påtagliga krön och svackor. Även justering av radier kommer utföras för siktförbättringar. Befintliga infarter till enskilda fastigheter justeras där höjdskillnader uppstår.

Generellt behöver avvattningen förbättras. Vägarna föreslås att i huvudsak avvattnas via traditionella vägdiken men även på vissa delar genom skärvdiken med dräneringsledningar, och med grunt skåldike ovanpå.

Nya gatunamnskyltar och vägmärken kommer att sättas upp och vägarna förses med belysning enligt kommunens anvisningar om offentlig belysning. Huvudprincip termoplastad stolpe med armatur lyktan i svart typ ”Stockholmslyktan”, svartlackerad på 6 m höga termoplastade stålstolpar.



Gatubelysning, ”Stockholmslyktan”

Gatorna placeras till största del inom redan ianspråktaget vägområde. Enligt projektering från markstyrkan kommer sex fastighetsägare att beröras av markinlösen. De berörda fastigheterna är Velamsund 14:2, 14:19, 14:22, 14:71, 14:72 och 14:86. Det är inga stora intrång på fastigheterna och den totala mängden allmän platsmark som måste lösas in är cirka 100 kvm.

Åbroddsvägen

Sträckan på ca 1,1 km. består idag av en gata med varierande bredd 3,5 – 4,5m. En upprustning av gatan föreslås. Gatan blir 4,5m bred + stödremsa 0,25 m.

En gångbana med 2,0 m bredd anläggs från Vikingshillsvägen, längs den norra sidan in till Bågvägen. Krönet som ligger ca 50 m in på Åbroddsvägen planas ut ca 0,5 m för att få bättre sikt.

Infarten till Bågvägen flyttas i och med att Bågvägen flyttas närmare de fastigheter som ligger norr om Bågvägen.

Sträckan efter Rudsjökroken kommer även att profiljusteras.

I slutet på Åbroddsvägen iordningställs vändplanen.

Mindre släntanpassningar inom vägområdet längs gatan kommer att göras.

Bågvägen

Sträckan på ca 1,1 km. består idag av en gata med varierande bredd 3,5 – 4,5 m. En upprustning av gatan föreslås. Gatan blir 4,5 m bred + stödremsa 0,25 m. Bågvägen föreslås flyttas ca 15 meter i nordlig riktning från korsningen mot Åbroddsvägen och ca 120 meter framåt så att vägen kommer att ligga nära de fyra fastigheterna som ligger norr om Bågvägen.

En gångbana med 2,0 m bredd anläggs från Vikingshillsvägen, längs den norra sidan fram till befintlig förskola. Viss profiljustering mitt på sträckan, vid lågpunkter, utförs för hantering av dagvatten, diken mm. Upprustning av grusstigen till Velamsunds Friluftsområde föreslås. Mindre släntanpassningar inom vägområdet längs gatan kommer att göras.

Rudsjökroken

Gatan idag är 3,0 - 4,0 m bred. En utökning av gatans bredd till 4,5 m föreslås.

Ökningen av befintliga gatans bredd medför ingen markinlösen.

Vändplan, typ backvändning med radie 18 m kommer utföras i slutet på gatan.

GC-bana

Idag består GC-banan av en grusstig som är cirka 2 meter bred. GC-banan kommer beläggas med asfalt breddas till 2,5 meter med en stödremsa 0,25 meter på respektive sida. Belysning kommer placeras ut längs med GC-vägen. Kulvertering av befintligt dike kommer göras samt en ny trafiksäkrare anslutning till Vikingshillsvägen.

Åtgärder, park och natur

Gångvägar in till Naturreservatet ingår i utbyggnaden av detaljplanen. Belysning enligt kommunens belysningsprogram. Huvudprincip termoplastad stolpe med armaturlyktan i svart.

Lekplats och bollplan

På ången vid Rudsjöökroken kommer en lekplats med tillhörande bollplan att anläggas. Lekplatsen kommer att integreras i områdets karaktär.

Standard: Medelstor lekplats med gungställning, gungdjur, rutschbana, klätterställning, sandlek, naturlek. Träd och buskar. Fyra bänkar, ett bord, en papperskorg.

Lekplatsen skall innehålla lekredskap som är anpassade för små och större barn. Befintliga träd ska om möjligt sparas och utnyttjas i lekplatsens gestaltning.

Bollplanen kommer att uppföras i nära anslutning till lekparken och beräknas vara 20x40 meter och beläggas med konstgräs. Runt bollplanen planeras ett staket av typen ”Gunnebo” anläggas.

Naturmark

I området från Åbroddsvägen, sydöst om Bågvägen fram till Naturreservatet kommer befintligt dike att rensas upp för hantering av dagvatten från området. Åtgärder: städning, röjning, gallring.

Trädvård

Befintliga träd i anslutning till allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning. Arbetena skall utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara de biologiska värdena. Företaget ska godkännas av kommunen.

Susanna Collin
Projektledare

Daniel Jakobsson
Projektingenjör

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Gatukostnader för Bågvägen - Åbroddsvägen 9371 Bilaga 2

Fördelningsgrund										
Totalt att fördela per fastighet →	1 500 000 kr	24 630 000 kr	26 130 000 kr							
Kr per fastighet	8 523 kr									
Kr per hel viktsandel (1,0)		100 984 kr								
Kr per hel viktsandel (1,0) + andel park/natur			109 507 kr							
Preliminär gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal	Andel park	Gatukostnadsersättning	Antalet fastigheter	Inkl. park					
Befintlig fastighet, permanentthus*	0,73	1	73 718 kr	36	82 241 kr					
Befintlig fastighet, fritidshus**	0,73	1	73 718 kr	41	82 241 kr					
Befintlig fastighet, obebyggd***	0,73	1	73 718 kr	3	82 241 kr					
Tillkommande radhus/parhus	1,5	1	151 476 kr	19	159 999 kr					
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	201 968 kr	75	210 491 kr					
Befintlig fastighet, Förskoletomt	2,0	1	201 968 kr	1	210 491 kr					
Ny förskoletomt	5,0	1	504 920 kr	1	513 443 kr					
Förklaring:										
* Befintlig fastighet, permanentthus										
** Fastigheten beviljats bygglov för fritidshus,										
*** Fastigheten är obebyggd och/eller taxerat byggnadsvärde under 500kr vid tidpunkt för start-PM för detaljplan										
Fastigheter som inte får någon avstyckning										
Velamsund 14:8										
Velamsund 14:10										
Velamsund 14:66										
Velamsund 14:92										
Special										
Velamsund 14:30- Befintlig tomt får byggrätt för förskola										
Ny tomt, byggrätt för förskola 5 andelstal										
Ny tomt, byggrätt för 5 st radhus , andelstal 1,5 per radhus										
Velamsund 14:13 ingår i detaljplan för Vikingshill men ingår i fördelningsområde för Bågvägen.										
Velamsund 14:9 ges rätt att stycka av sin fastighet för att uppföra 2 st parhus, andelstal 3,0 per parhus										
Velamsund 14:2 ges rätt att uppföra 10 st radhus på sin fastighet, andelstal 1,5 per radhus										
Klassificering och andelstal										
	Andel	Bef.	Bef.	Bef.	Special	Ny	Andel	Park/Natur	Andel	Summan
Fastighet	park/natur	perm.hus	fritidshus	obebyggd		fastighet	totalt	Kronor	kronor	att betala
VELAMSUND 14:2	10,0	utgår			15,0	0,0	15,00	85 227 kr	1 514 760 kr	1 599 987 kr
VELAMSUND 14:3	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:4	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:5	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:6	2,0			0,73		2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:7	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:8	1,0	0,73				0,0	0,73	8 523 kr	73 718 kr	82 241 kr

VELAMSUND 14:67	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:68	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:69	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:70	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:71	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:72	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:73	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:74	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:75	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:76	2,0			0,73		2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:77	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:78	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:79	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:80	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:81	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:82	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:83	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:84	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:85	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:86	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:87	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:88	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:89	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:90	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:92	1,0			0,73		0,0	0,73	8 523 kr	73 718 kr	82 241 kr
Ny skoltomt	1,0				5,0	0,0	5,00	8 523 kr	504 920 kr	513 443 kr
5 stycken Radhus (kommunal mark)	5,0				7,5	0,0	7,50	42 614 kr	757 380 kr	799 994 kr
Andelskategori	176	26	30	2	36	150	244			
Totala gatukostnad att fördela								1 500 000 kr	24 630 000 kr	26 130 000 kr
Antalet fastigheter		36		41	3	80				
Tillkommande fastigheter							75			
Tillkommande radhus/parhus							19			

Granskningsutlåtande

Gatukostnadsutredning för Bågvägen-Åbroddsvägen Nacka kommun

Exploateringsenheten oktober 2017

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen var ute på granskning parallellt med detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen mellan den 11 april och 31 maj 2017. Under den tiden gavs fastighetsägare återigen möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Under granskningsperioden inkom synpunkter på gatukostnadsutredningen från sju fastighetsägare inom fördelningsområdet samt en skrivelse från Rotkärrskogens vägförening. Utöver dessa synpunkter lämnades även en gemensam skrivelse undertecknad av 57 av områdets fastighetsägare. Alla synpunkter som rör detaljplanen finns sammanfattade och besvarade i detaljplanens granskningsutlåtande.

De inkomna synpunkterna har inte föranlett någon förändring av förslaget till gatukostnadsersättning. Däremot har ändringar i planförslaget till följd av inkomna synpunkter medfört en mindre justering i gatukostnadsutredningen.

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	3
Granskning	3
Velamsund 14:2	4
Velamsund 14:25	4
Velamsund 14:30	5
Velamsund 14:39	5
Velamsund 14:51	6
Velamsund 14:82	6
Velamsund 14:89	7
Gemensam skrivelse undertecknad av 57 fastighetsägare	7
Rotkärrskogens vägförening.....	8

Bakgrund

Den 24 oktober 2011 antog kommunstyrelsen i Nacka en startpromemoria för projekt 9371 Bågvägen-Åbroddsvägen. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt nya gator inom området. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. I samband med planläggningen ses möjligheten till nya byggrätter för permanentboende över. Syftet är även att finna plats för en ny skola.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för Bågvägen- Åbroddsvägen samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnader. Fördelningsområdet omfattar en befintlig förskola och 80 befintliga villafastigheter som är belägna inom planområdet samt ytterligare en fastighet som ligger utanför planområdet men har sin enda angöring till Bågvägen.

Granskning

Gatukostnadsutredningen var ute på granskning parallellt som detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen, från den 11 april till den 31 maj 2017. Under den tiden gavs fastighetsägare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av, har under granskningsperioden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och i Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Stadsutveckling & trafik”. De berörda fastighetsägarna underrättades brevlades om granskningen och gavs möjlighet att ta del av handlingarna samt lämna synpunkter under granskningsperioden.

Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har skrivelser med synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från sju fastigheter samt från Rotkärrskogens vägförening. Utöver dessa synpunkter har även en gemensam skrivelse undertecknad av 57 av områdets fastighetsägare lämnats in. Nedan följer en kortfattad sammanfattning av de inkomna synpunkterna på gatukostnadsutredningen samt kommentarer från exploateringsenheten. Vill ni ta del av synpunkterna i sin helhet vänder ni er till Nacka kommun.

Velamsund I4:2

Anser inte att några kostnader för iordningställande av ÅVS ska bekosta markägarna, det bör i första hand bäras av förpackningsindustrin och annars bekostas av kommunen.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kostnaderna för iordningställandet av återvinningscentralen ingår inte i kostnadsunderlaget och ingår därmed inte heller i uttaget av gatukostnader.

Velamsund I4:25

Fastighetsägarna ser positivt på att alla befintliga fastigheter föreslås få lika andelstal men motsätter sig både den befintliga och den planerade förskolans andelstal. De anser att andelstalen för förskolorna är alldeles för låga i förhållande till andelstalen för permanentboende.

Motsätter sig att lekparken/bollplanen ska ingå i kostnadsunderlaget.

Fastighetsägarna tycker att kommunen bör bära hela kostnaden alternativt att kostnaden ska fördelas på alla intilliggande planområden.

Motsätter sig kostnadsökningen som har skett mellan samråd och granskning: De är även emot att fastighetsägarna kan tvingas betala för eventuell indexuppräknning.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet vilket bedömts vara rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp.

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunenen upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknning).

Velamsund 14:30

Anser att den befintliga förskolan ska ges samma andelstal som de övriga befintliga fastigheterna.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet vilket bedömts vara rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp och med hänsyn till att planen medger en ökad byggrätt för förskolan.

Velamsund 14:39

Motsätter sig kalkylen som ligger till grund för gatukostnadsutredningen i stort och främst den kostnadsökning som skett mellan samråd och granskning. Anser att kommunen bör ta ett omtag när det gäller kalkylerna med fokus på att hålla kostnaderna nere.

Motsätter sig också den kostnadsökning i VA-taxan som skett. Anser att kommunen ska täcka kostnadsökningen då de anser det är kommunen som ansvarar för att ha dragit ut på tiden mellan samråd och granskning.

Frågar vad som händer med de luftledningarna som matar el till fastigheterna då de befintliga luftledningarna längs med gatorna grävs ned samt undrar vem som ska bära kostnaden.

Motsätter sig att de som inte väljer att avstycka fastigheten ändå behöver betala kostnaden för en styckningslott efter 10 år.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunens upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknings).

Nacka kommuns taxa för vatten- och avlopp ska täcka kommunens kostnader för vattenförsörjning och avloppshantering. Avgifterna har tidigare inte täckt kostnaderna fullt ut. Kommunens VA-anläggningar ska vara

självkostnadsbärande. Avgifterna har höjts för att täcka de faktiska kostnaderna för investeringar och underhåll. Anslutningsavgift betalas alltid utifrån den taxa som gäller vid anslutningstidpunkten. VA-taxan ändras efter beslut i kommunfullmäktige och tabellen i planbeskrivningen finns med som exempel. Frågan kring luftledningarna regleras varken i detaljplanen eller gatukostnadsutredningen. Nacka kommun har inte möjlighet att styra hur ledningsägarna väljer att hantera frågan. Uttag av gatukostnader sker enligt plan- och bygglagen samt särskilda riktlinjer för Nacka kommun.

Velamsund I4:51

Motsätter sig kostnadsökningen som har skett mellan samråd och granskning. Anser att kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare är felaktig.

Exploateringsenheten kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunen upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknning).

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Velamsund I4:82

Motsätter sig att en lekpark ska uppföras inom området och om den uppförs anser de att kommunen ska stå för hela kostnaden.

Motsätter sig de planerade parkeringsplatserna vid Åbroddsvägens vändplan. Utomstående trafik bör inte ledas in i bostadsområdet. Om parkeringen skall anläggas bör den ges gatukostnad motsvarande fyra tomter.

Exploateringsenhetens kommentar:

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av

*boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.
Parkeringsplatserna utgår ur planförslaget, detta är dock inget som påverkar den totala gatukostnaden för de boende i området då kommunen enligt granskningsförslaget skulle stå för hela kostnaden för parkeringsplatserna.*

Velamsund I4:89

Motsätter sig de höga kostnaderna som kommer drabba fastighetsägarna efter genomförandet av detaljplanen, både gällande gatukostnader och VA-avgifter.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. De kostnader som drabbar boende i områden bedöms som skäliga i förhållande till andra förnyelseområden inom Nacka kommun.

Nacka kommuns taxa för vatten- och avlopp ska täcka kommunens kostnader för vattenförsörjning och avloppshantering. Avgifterna har tidigare inte täckt kostnaderna fullt ut. Kommunens VA-anläggningar ska vara självkostnadsbärande.

Gemensam skrivelse undertecknad av 57 fastighetsägare

Motsätter sig den planerade förskolans givna andelstal, alldeles för lågt i förhållande till bostadsfastigheterna.

Tycker det är direkt felaktigt att de ska vara med och bekosta lekparken/bollplanen, den borde till 100 % bekostas av kommunen.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Den planerade förskolan betalar två och halv gånger så mycket som en nytilkommen bostadsfastighet vilket bedömts vara en rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp.

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Rotkärrskogens vägförening

Motsätter sig den kostnadsökning som har skett mellan samråd och granskning. De anser att kommunen till stor del bör ta på sig denna fördyrning i och med den långa tidsåtgången mellan granskning och samråd.

Motsätter sig kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare för lekparken/bollplanen.

Anser att andelstalet för den planerade förskolan är alldeles för lågt i förhållande till övriga andelstal.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunens upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknings).

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Planerad förskola betalar två och en halv gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet vilket bedömts vara rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Susanna Collin
Projektledare

Daniel Jakobsson
Projektingenjör

§ 216

KFKS 2002/116-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Beslut

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

Ärendet

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

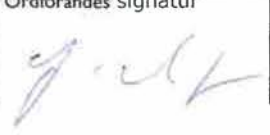


Remissinstansernas synpunkter i granskningskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-09-22

Bilagor:

- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (4 blad)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas också 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: <http://www.nacka.se/bagvagen-abroddsvagen>

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.




Protokollsanteckningar

Andreas Brännström (M) lät anteckna följande till protokollet:

”Först och främst kan jag konstatera att Nacka kommun ligger i en starkt växande region som kommer gå från 2 till 3 miljoner invånare på 20 år. Med detta i åtanke så är det bra att det byggs fler bostäder. I grund och botten förstår jag motsättningarna i ett område där det sker stora förändringar. Vad gäller placering av förskolan så har tjänstemännen redogjort för att detta är den mest lämpade platsen, även om jag förstår att enskilda intressen hade önskat andra platser. Jag har även förståelse för att många har haft landställe här i många år och därför gärna skulle bevarat området så som det alltid har varit. I en stad som växer med över 1 miljon så är detta svårt att uppnå om vi vill ge plats för våra barn och barnbarn. För att ta ett exempel så köpte min morfars familj ett landställe i Tullinge 1935, ett landställe som min mormor och morfar skulle se förändras från att ligga i ett fritidshusområde till ett villaområde. På 80-talet var huset helt omgivet av villabebyggelse. Hade vi inte sett den utvecklingen i stora delar av Stockholm så hade bostadssituationen varit än mer akut än vad den är idag. Min förhoppning är att fastighetsägarna som känner sig drabbade ändå kan försöka se detta i ett större perspektiv där Nacka, med sitt centrala läge, i framtiden kan vara en kommun för våra barn och barnbarn att växa upp i och därmed ha tagit sin del av ansvaret för en hållbar bostadssituation.”

Christina Ståldal (NL) och Lina Olsson (NL) lät anteckna följande till protokollet:




”Det finns både positiva och mer negativa inslag i denna plan till ökad bebyggelse i Kummelnäs. Ett negativt inslag som Nackalistan har kritiserat sedan start är sättet att ta ut gatukostnader av fastighetsägare för kommunens ambition att få till fler skattebetalare till Nacka. Att pådyvla småhusägare i Nackas förnyelseområden sådana kostnader är mycket

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

omdiskuterat och kritiserat både från juridiskt håll och från Nackas invånare. Nackalistan reserverar sig och yrkar avslag på speciellt betalningsmodellen.”

Majvie Swärd (S) lämnade följande protokollsanteckning för den socialdemokratiska gruppen:

”Det är viktigt att kommunen är restriktiv med eventuella kommande om- och tillbyggnader för radhusen, då det finns risk för att området mister den karaktär som var tanken med området. T ex har det i vissa delar av Östra Orminge gjorts om- och tillbyggnader som inte längre stämmer överens med tanken om hur området skulle se ut, mycket är inte heller särskilt estetiskt tilltalande.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/116-214
Projekt 9371
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Antagande

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende



naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Ärendet

Planområdet är beläget i Kummelnäs, i Boo och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsunds naturreservat. Inom planområdet finns idag en fastighet som används som förskola samt 80 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

De nya byggrätterna tillkommer genom att de flesta fastigheter ges en möjlighet till avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet i form av ett friliggande bostadshus. Befintliga och tillkommande friliggande hus får innehålla högst två bostadslägenheter per hus.

Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Den genomsnittliga fastighetsstorleken för friliggande bostadshus i planområdet kommer i framtiden att vara cirka 1400 kvm om samtliga möjliga avstyckningar genomförs. Fyra fastigheter har bedömts olämpliga att stycka eftersom fastigheterna är för små eller därför att den byggbara ytan blir för liten.

Den 22 mars 2017, § 60 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut den reviderade detaljplanen för granskning. Planförslaget var därefter ute på granskning under perioden 11 april till 31 maj 2017, sammanlagt 7 veckor. En reviderad gatukostnadsutredning ställdes ut för granskning under samma tid.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Under 2015 har den igenvuxna sjön Rudsjön, som ligger i nära anslutning till planområdet, grävts ur i syfte att ta fram sjöns vattenspegel. Syftet med restaureringen var även att återskapa en våtmarksmiljö med stor biologisk mångfald samt att öka tillgängligheten runt våtmarken genom att anlägga mindre stigar samt utkiksplatser. Med anledning av att våtmarken blivit en sjö har också strandskydd börjat gälla inom 100 meter från strandkanten runt sjön. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas för befintliga bostadsfastigheter samt gångväg och diken i samband med detaljplanarbetet. Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen upphäva strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inte framfört någon erinran mot det strandskyddsupphävande som föreslås i detaljplanen.

För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft år 1950. Förordnandet säkerställer fastighetsägarnas rätt att nyttja den allmänna platsmark som anges i byggnadsplanen. Förordnandet behöver upphävas bland annat för att möjliggöra den nya förskolan som kommer att byggas på mark som idag är allmän plats. Då Nacka kommun kommer att bli huvudman för allmänna platser bör dessutom förordnandet upphävas av denna anledning. Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-01 § 251 att hemställa hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs, och gav planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare. Ett sådant samråd genomfördes under hösten 2014. Begäran skickades in till länsstyrelsen i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 § 60 att ställa ut gatukostnadsutredningen avseende Bågvägen/Åbroddsvägen för granskning. De synpunkter som inkommit under granskningen som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat granskningsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för.

Ekonomiska konsekvenser

De totala kostnaderna för gator och park inom området har beräknats till 28 150 000 kronor där kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 26 130 000 kronor. Nuvarande beräkningar visar att befintliga fastigheter ska betala 82 241 kronor i gatukostnadsersättning. Nya fastigheter som tillkommer genom avstyckning ska betala 210 491 kronor i ersättning om den avstyckade fastigheten avser ett friliggande bostadshus. Samtliga belopp som omnämns kommer att justeras för eventuella kostnadsnivåförändringar över tiden. Anslutning till vatten- och avlopps nätet ingår inte i gatukostnaden utan debiteras enligt gällande VA-taxa.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens konsekvenser för barn bedöms vara positiva. Detaljplanen innebär ett stort tillskott av förskoleplatser och förutom att förskolorna i sig blir attraktiva miljöer för barn så finns Velamsunds naturreservat på nära gångavstånd från båda förskolorna. Trafiksäkerheten förbättras när gångbanor anläggs från förskolorna till busshållplatser och till gång- och cykelväg längs Vikingshillsvägen. Dessutom kommer en lekplats och en bollplan att anläggas i planområdet.

Tidplan

Tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2017-10-11
Beslut i kommunstyrelsen om gatukostnadsutredning	2017-11-07
Kommunfullmäktiges antagande	2017-12-11
Utbyggnad av vatten, avlopp och vägar	Påbörjas tidigast hösten 2018

Bygglov på de enskilda fastigheterna kan prövas först när utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar till den enskilda fastigheten är klar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (4 blad)
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas 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: <http://www.nacka.se/bagvagen-abroddsvagen>

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

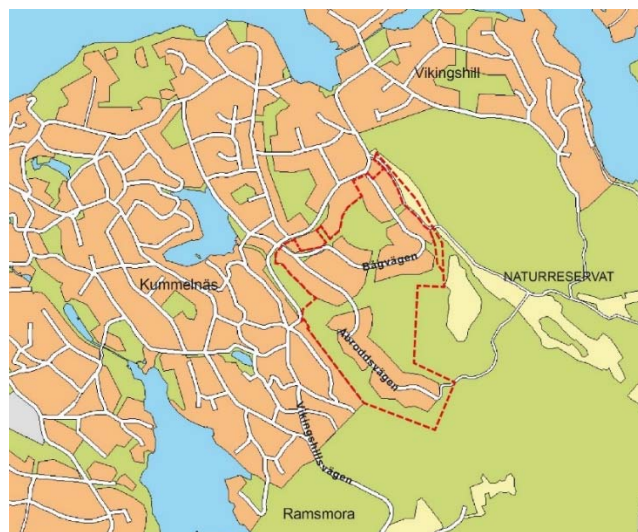
Torkel Lindgren
Planarkitekt

Översikt Bågvägen och Åbroddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

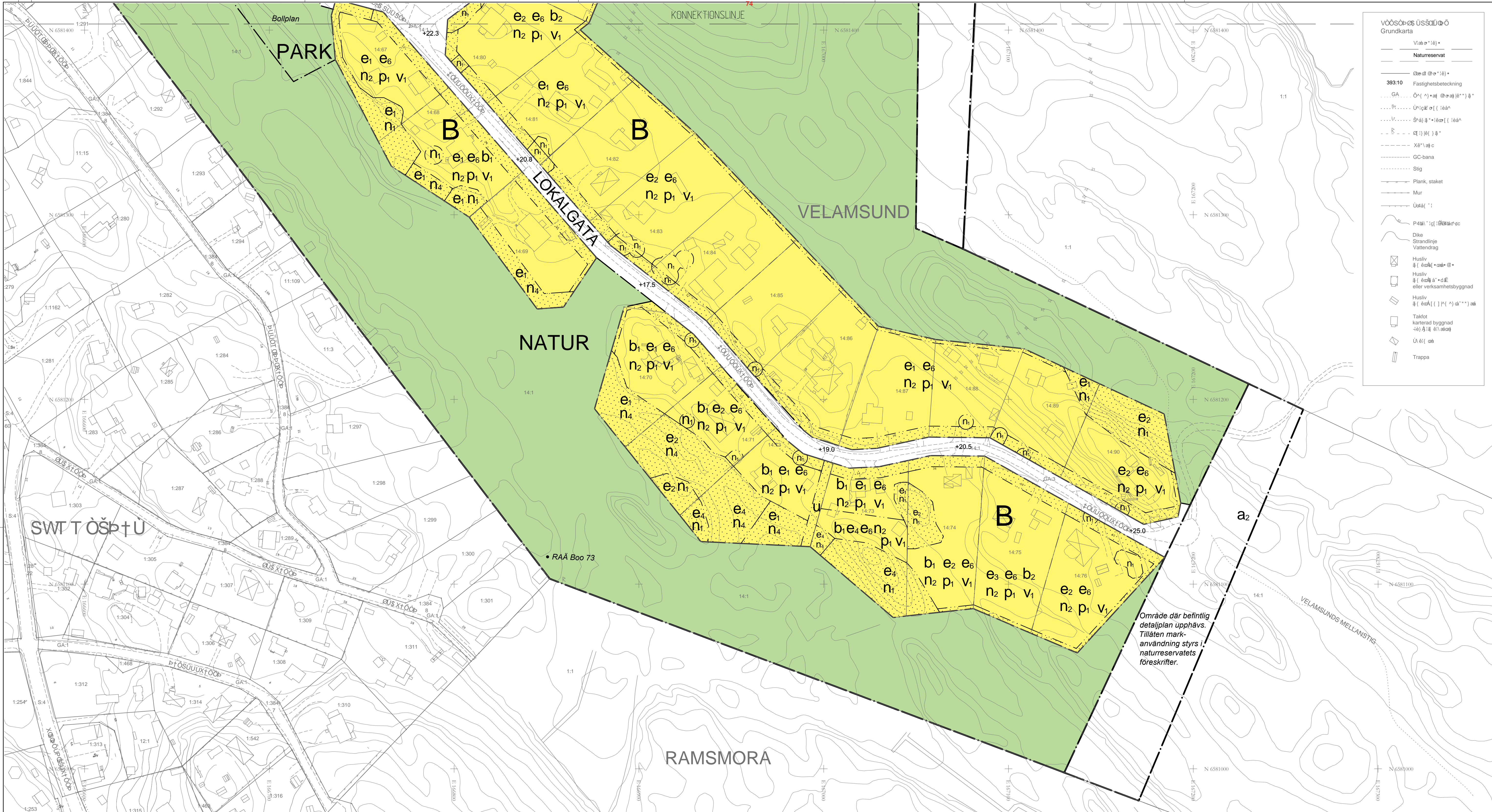
	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2011-10-24	KS	§ 218
✓	Detaljplan, samråd	2014-09-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2014-09-15	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-10-15	MSN	§ 258
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-11-11	KSSU	§ 236
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-12-01	KS	§ 251
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-05-26	KSSU	§ 108
✓	Gatukostnadsutredning, granskning	2017-02-13	KS	§ 60
✓	Detaljplan, granskning	2017-03-22	MSN	§ 60
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2017-10-11	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande	2017-11-07	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2017-12-11	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning



PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser**
- LOKALGATA: Lokaltrafik
 - PARK: Anlagd park
 - NATUR: Naturområde
- Kvartersmark**
- B: Bostäder
 - E: Elnätstation
 - E₁: Återvinningstation
 - S: Skola, förskola

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet
- *8cm: Gång- och cykelväg
- dike: Dike för avledning av dagvatten samt gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁: Minsta tillåtna fastighetstorlek är 2000 m².
- e₂: Minsta tillåtna fastighetstorlek är 2300 m².
- e₃: Minsta tillåtna fastighetstorlek är 2500 m².
- e₄: Minsta tillåtna fastighetstorlek är 2800 m².
- e₅: Huvudbyggnader får sammantaget uppta högst 400 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 200 m² byggnadsarea.
- e₆: Friliggande hus. Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta 190 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta 250 m² byggnadsarea. Komplementbyggnader såsom uthus och garage får sammantaget uppta högst 70 m² byggnadsarea, varav den största komplementbyggnaden högst får uppta 50 m² byggnadsarea. Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation**
- n₁: Adellövträd och tallar med en stamdiameter om 30 cm eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktning och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan adellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjutdom få fällas. Se även administrativt beslut om ändrad lovplikt.
 - n₂: Vid nybyggnation ska huvudbyggnadens takvatten anslutas till stenkiätstankar eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 2,5 kubikmeter vatten. Detta innebär att själva magasinet vanligtvis behöver vara betydligt större. Se detaljplanens dagvattenutredning.
 - n₃: Vid nybyggnation ska byggnader med taktyt större än 25 kvadratmeter anslutas till stenkiätstankar eller motsvarande dagvattenfördröjande anläggningar inom fastigheten, med en lämplig lagringsvolym beräknad utifrån takytornas storlek. Se detaljplanens dagvattenutredning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
- b₁: Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare än 4,5 meter från befintlig fastighetsgräns. Nya tillbyggnader till samtliga huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns.
 - b₂: Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns.
- Utformning**
- v₁: Högst totalhöjd i meter över nollplanet. Mindre byggnadsdelar som till exempel skorstenar får sticka upp över angiven totalhöjd.
 - v₂: Nockhöjd får vara högst 6,5 meter för huvudbyggnad som uppförs i en våning och högst 8,0 meter för övriga huvudbyggnader. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter.
 - v₃: Radhus med tillhörande komplementbyggnader. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 meter.
- Byggnadsteknik**
- b₄: Endast källarlösa hus. Lägsta tillåtna golvnivå i byggnader är +8,50 i höjdsystem RH2000. Inom ytan är det tillåtet att fylla ut mark som ligger lägre än denna nivå, exempelvis för att kunna uppföra en byggnad eller anlägga en trädgård.

STÖRNINGSKYDD

Nya bostäder ska i första hand utformas så att samtliga fasader får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad ska bostaden utformas så att halften av böningssumman har tillgång till en mindre bullrig sida med nivåer lägre än 50 dBA ekvivalent (avstegfall A). För utplacering i anslutning till bostaden gäller högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximalnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
- Genomförandetiden för allmän platsmark är 20 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark är 7 år och påbörjas 3 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar är klar innan 3 år har gått kan bygglov provas tidigare.
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**
- Marklov för åtgärder som medför jordkompaktning eller skador på rötter för träd som omfattas av bestämmelsen n₁, samt marklov för fällning av träd som omfattas av bestämmelsen n₁, får endast ges om det finns särskilda skäl såsom risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjutdom.
- Marklov krävs för att ändra marknivåerna inom område betecknat n₁.
- Strandskydd**
- a: Strandskydd upphävs
- Upphävande**
- a: Samtliga byggnadsplaner och detaljplaner upphävs inom område betecknat a.

Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



ANTAGANDEHANDLING

Övervakning av byggandet i Boo, Nacka kommun

Planenheten i september 2017
Blad 4 av 4

Angela Jonasson Övervakning av byggandet i Boo	Torkel Lindgren Planarkitekt	KFKS 2002/116-214 Projektnr. 9371
Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft		

2017-10-26

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/956

Stadsbyggnadsprojekt 9248
Gillevägen-Planiavägen

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att två nya hus uppförs, ett flerbostadshus mot Gillevägen och ett lägre tvåbostadshus mot Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen mot Nackanäsvägen/Gillevägen och delvis Nysätravägen. Exploatören är Onzo AB.

Förhandlingen om exploateringsavtalet pågår med exploatören Onzo AB. Exploateringsenheten Nacka stad kommer att lägga fram ett förslag till exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen till kommunstyrelsens sammanträde den 27 november 2017, under förutsättning att kommunen och exploatören Onzo AB når en överenskommelse innan dess.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen som kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 27 november 2017.



Konsekvenser för barn

Ärendet innebär konsekvenser för barn som kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 27 november 2017.

För exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf exploateringschef

Johan Björkman
Projektledare/extern

Robert Moberg
Exploateringsingenjör/extern

11 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 217

KFKS 2015/26-214

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service på en privatägd fastighet i Sickla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysättravägen övergår från privatägd gatumark till allmän platsmark. Kommunen får intäkter genom att exploatören erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 stycken boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna var i huvudsak återkommande från samrådet och avsåg gestaltningen, trafiken, dagvattnet samt påverkan på jätteeken. Synpunkterna har bemötts i ett granskningsutlåtande och har föranlett en justering av en del av gårdshöjden, som innebär en bättre anpassning till fastigheten söder om planförslaget. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-09-22

Bilagor:




- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas 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/gillevagen-planiavagen

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Johan Kroghs yrkande.

Sidney Holm (MP) anmälde jäv och deltog inte i beslutet.

Protokollsanteckningar




Christina Ståldal (NL) och Lina Olsson (NL) lät anteckna följande till protokollet:

”Den omarbetade planen är ett steg i rätt riktning och Nackalistan väljer att godkänna planen men har synpunkter som vi hoppas beaktas. Det gäller dels gestaltningen som nu är modifierad men borde ha anpassats i högre grad till omgivande bebyggelse och höjd. Skydd för cyklister och kunder som sitter utanför huset behöver säkras, som Natur- och trafiknämnden påpekar. Dagvattenhanteringen anses nu medföra en förbättring vilket är nödvändigt för att nu upp till den vattenkvalitet som Sverige och Nacka har förbundit sig till. Utformningen bryter ännu en gång (fler andra exempel finns i andra planer) mot tidigare översiktsplans intentioner. Frågan om jätteen av största vikt att den vårdas och sköts för att kunna fortsatt växa och leva. Det är med tvekan vi trots dessa invändningar godkänner planen och hoppas att så många som möjligt av dessa synpunkter tas tillvara.”

Ronald Eriksson (V) och Cecilia Malmgren (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nya byggnader ska klimatanpassas så långt som möjligt - ska byggas i trä, låg -eller inget behov av yttre energitillförsel, solenergi, etc. Platsen för detta ärende lämpar sig delvis väl för bl.a. solenergi.

Dessutom ska flertalet bostäder vara hyresrätter och ett lämpligt antal av bostäderna ska vara för människor med särskilda sociala behov. Även behovet av ytor för idrott och barns behov måste beaktas så området som helhet inte bara domineras av vägar och parkeringsytor.”

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

2017-10-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2015/26-214

Projekt 9248

Standardförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Informationsärende inför antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service på en privatägd fastighet i Sickla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysätravägen övergår från privatägd gatumark till allmän platsmark. Kommunen får intäkter genom att exploatören erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 stycken boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna var i huvudsak återkommande från samrådet och avsåg gestaltningen, trafiken, dagvattnet samt påverkan på jätteeken. Synpunkterna har bemötts i ett granskningsutlåtande och har föranlett en justering av en del av gårdshöjden som innebär en bättre anpassning till fastigheten söder om planförslaget. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Förslaget att anta detaljplanen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober och planeras tillstyrkas av kommunstyrelsen den 27 november inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 11 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet tas ärendet inte upp för tillstyrkan i KSSU utan presenteras istället som ett informationsärende. Ärendet planeras tillstyrkas av KS den 27 november då exploateringsavtalet kan förväntas vara påskrivet.

Ärendet

Planområdet ligger i korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla och ingår i det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön, kallat Nacka stad. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att två nya hus uppförs, ett flerbostadshus mot Gillevägen och ett lägre tvåbostadshus mot Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen mot Nackanäsvägen/Gillevägen och delvis Nysätravägen.

På fastigheten Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) finns idag en byggnad som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och parkering. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som upphävs när detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.



Perspektivbild, vy mot söder från Planiavägen, som visar en möjlig gestaltning.

Illustration: Liljewall arkitekter.

Under samrådet kom det in många synpunkter på bebyggelseförslagets höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning från boende i närheten. Från remissinstanser och boende kom det in synpunkter angående framförallt dagvattenhantering samt eventuell påverkan på natur- och kulturvärden i närområdet, såsom jätteeiken vid Nysätravägen samt det kulturhistoriskt intressanta radhusområdet, utpekade i kulturmiljöprogrammet, beläget utmed Nysätravägen. Utifrån huvudsakligen ovan beskrivna synpunkter arbetades förslaget om

efter samrådet. I synnerhet gestaltningsmässigt genom att exploateringsgraden minskade, våningsantalet blev lägre och byggnaden delades upp i två huskroppar.

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 boende inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen och SLL Trafikförvaltningen hade inget att erinra mot planförslaget. De inkomna synpunkterna berör främst bebyggelsens gestaltning och anpassning till omgivande bebyggelse, placering och avstånd till jätteeken, oro för ökad trafik i området samt omhändertagande av dagvatten.

Förslaget att anta detaljplanen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober och planeras tillstyrkas av kommunstyrelsen den 27 november inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 11 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet tas ärendet inte upp för tillstyrkan i KSSU utan presenteras istället som ett informationsärende. Ärendet planeras tillstyrkas av KS den 27 november då exploateringsavtalet kan förväntas vara påskrivet.

Bakgrund

Positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2011-09-21 § 279. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-24 § 129 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet 2015-08-11 § 125. Planchefen beslutade 2016-10-27 att skicka ut planen på samråd mellan 3 november - 6 december 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-06-28 § 134 att skicka ut planen på granskning.

Detaljplaneavtal om plankostnaderna tecknades mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören, Onzo AB, den 20 augusti 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Inga större kommunala investeringar behövs då planen huvudsakligen omfattar en privat fastighet. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysätravägen övergår från privatägd gatumark till allmän plats. Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka enligt gällande beslut i kommunfullmäktige.

Konsekvenser för barn

Projektets konsekvenser för barn bedöms bli måttliga. Detaljplanen innebär bland annat att trafiksituationen blir mer trafiksäker i och med att backningsrörelser över cykelbanan helt kan undvikas. De nya byggnaderna ger också möjlighet att uppföra både större och mindre lägenheter, som idag saknas i området, vilket kan vara positivt för barnfamiljer.



Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2017
Laga kraft	1:e kvartalet 2018

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

Handlingar i ärendet

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas 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/gillevagen-planlavagen

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Översikt Gillevägen-Planiavägen Sickla, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-06-24	MSN	§ 129
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-08-11	KSSU	§ 125
✓	Detaljplaneavtal	2015-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2017-06-28	MSN	§ 134
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2017-10-11	MSN	§ 217
✓	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	



2017-10-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2005/853-251

Kommunstyrelsen

Boo Hembygdspark, kulturresevat och rekreatjonsområde

Projektanslut för stadsbyggnadsprojekt 9310

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9310, Boo Hembygdspark. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Planen syftade till att tillskapa ett kombinerat kulturresevat och rekreatjonsområde samt åstadkomma ändamålsenlig fastighetsindelning och ägarförhållanden som överensstämmer med markanvändningen.

Med fastighetsregleringen i enlighet ny detaljplan har ändamålsenlig fastighetsindelning skapats och nu överensstämmer ägarförhållanden med markanvändningen. Detaljplanen möjliggör bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt att bevarandet av värdefulla kulturbyggnader säkerställts.

Angöringen till föreningsbyggnaderna har separerats från gång- och cykelvägen vilket förbättrat trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

Projekt innebär ett underskott på 1,9 miljoner kronor, vilket överensstämmer med budget och planeringen av projektet.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9310, Boo Hembygdspark är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Aktiveringar och avskrivningar

- Ombyggnaden av gång- och cykelvägen innebar inte någon egentligen förändring av den pågående markanvändning varför årliga drift- och underhållskostnader blir oförändrade.
- Tillgången (cykelbanan) kommer att skrivas av med start i november 2017.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.



Bilagor

Bilaga 1: Ärendeöversikt, karta

Bilaga 2: Slutrapport

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Nabiha Shahzad
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

2017-10-18

**Bilaga I, Ärendeöversikt
till utbyggnads PM för Bo
Hembygdspark, 9310**

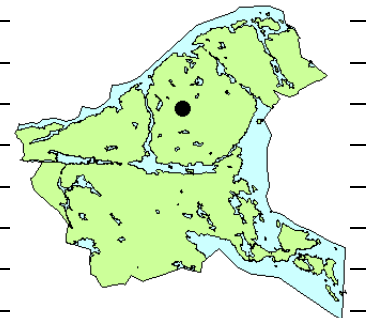
KFSKS 2005/853-25 I

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Bo Hembygdspark, 9310

Projektledare, planenheten: Therese Sjöberg

Projektledare, exploateringsenheten: Nabiha Shahzad

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	
√	Beslut att ingå avtal	1985-04-22	KF	§103
√	Planuppdrag	2001-11-14	ONB	§ 288 Planuppdrag med enkel planförfarande
√	Uppdrag, avtal enl. förslag	2005-11-15	KSAU	§285
√	Uppdrag, avtal enl. förslag	2005-11-28	KS	§253
√	Beslut avseende finansiering	2007-04-10	KSAU	
√	Beslut avseende finansiering	2007-05-07	KS	
√	Start-PM, antagande	2007-05-07	KS	§115. Projektet gick över från enkel planförfarande till normalt planförfarande.
√	Detaljplan, samråd	2010-03-01	Planchef	Delegationsbeslut. Samråd pågick mellan 9 mars och 12 april
√	Yttrande, samråd	2010-03-23	KSAU	§ 76 Ingen erinran
√	Detaljplan, granskning	2010-05-19	MSN	§ 161
√	Yttrande, granskning	2010-06-15	KSAU	§ 172 Inga erinran
√	Detaljplan, tillstyrkan	2010-08-25	MSN	§225
√	Mark- och genomförandeavtal	2010-12-07	KSAU	§344
√	Mark- och genomförandeavtal	2011-01-10	KS	§6
	Detaljplan, tillstyrkan	2011-01-10	KS	§7
√	Mark- och genomförandeavtal	2011-01-31	KF	§34
√	Detaljplan, antagande	2011-01-31	KF	§31
√	Detaljplan, lagakraft	2011-03-08	Förvaltningsrätten	§ 1-56
√	Utbyggnads-PM, tillstyrkan	2016-05-24	TN	§ 104
√	Utbyggnads-PM	2016-05-24	KSSU	§ 81
√	Projektavslut	2017-10-24	MSN	
√	Projektavslut	2017-11-08	NTN	
√	Projektavslut	2017-11-07	KS	



Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nabiha Shahzad
Projektledare

PROJEKTAVSLUT
Boo Hembygdspark, 9310

BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9310, Boo hembygdspark

2017-10-20
Nabiha Shahzad
KFKS 2005/853-251

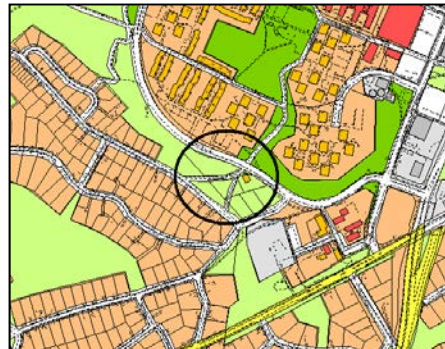
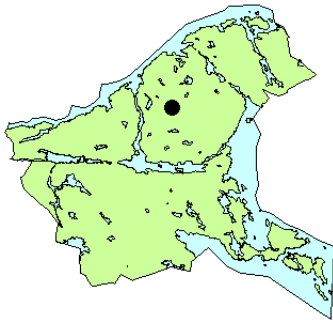


Sammanfattning

Planen syftade till att tillskapa ett kombinerat kulturresevat och rekreationsområde samt åstadkomma ändamålsenlig fastighetsindelning och ägarförhållanden som överensstämmer med markanvändningen.

Med fastighetsreglering enligt nya detaljplanen har ändamålsenlig fastighetsindelning skapats och nu överensstämmer ägarförhållanden med markanvändningen. Detaljplanen möjliggör bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt att bevarandet av värdefulla kulturbyggnader säkerställts.

Angöringsväg till föreningsbyggnaden saknades vilket medförde att befintlig gång och cykelväg som passerade förbi föreningsbyggnaden används för angöring och transporter samt parkering. Angöringen till föreningsbyggnaderna har separerats från gång- och cykelvägen vilket förbättrat trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter.



Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
I Projektets syfte och mål.....	4
2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker. 4	
2.1 Uppfyllelse av projektmål	4
2.2 Projektets ekonomi	5
2.3 Nyckeltal och mått	5
2.3.1 Processen.....	5
2.3.2 Levererat projektresultat.....	5
2.3.3 Kostnader	6
3 Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Projektet syftade till att skapat ändamålsenlig fastighetsindelning och ägarförhållanden som överensstämmer med markanvändningen samt att bevarande av värdefulla kulturbyggnader säkerställts.

Fastigheterna Omringe 1:21-24 och Omringe 1:60 överläts till Boo hembygdsförening genom gåva. Vid överlåtelsefallet gällde Byggnadsplan B 77 för området, vilken fastställdes 1940. Markanvändning angavs vara bostadsändamål.

Under 60-talet planerades bostadsbebyggelsen i Orminge. Stadsplanen (S 76) antogs i oktober 1967. Den nordvästra delen av föreningens markområde omfattas av denna stadsplan som allmän plats, parkmark. 1980 begär föreningen ersättning för den mark som tagits i anspråk (1967) för Ormingeleden. Marköverföringen hade hittills inte genomförts rättsligt eller ekonomiskt.

1982-83 utarbetades ett planförslag för det aktuella området, som omfattade en barnstuga inom A-tomten och föreningens mark som kvartersmark. A-tomten föreslogs övergå till kommunens ägo genom markbyte. Förslaget resulterade inte i någon antagen detaljplan.

Under 2001 begär föreningen planändring avseende sitt markinnehav. Den 14 november 2001, § 288, beslutar Områdesnämnden Bo att detaljplanearbete ska genomföras med enkelt planförfarande och uppdrar åt planenheten att teckna planavtal med föreningen.

Föreningen accepterade inte föreslagna avtalsförslaget utan ansåg att kommunen skulle stå för samtliga kostnader för planering och genomförande. Föreningen motiverar sitt ställningstagande med att kommunen har orsakat nuvarande situation genom planläggningen under 60- och 70-talet och att kommunen därefter ha underlåtit att hantera praktiska, ekonomiska och juridiska konsekvenser, trots ingångna avtal och återkommande förfrågningar från föreningens sida.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 maj 2007, § 115, att finansiera planarbetet och för genomförandet nödvändig fastighetsbildning, samt att detaljplan upprättas med normalt planförfarande.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Marköverföringen hade innan den nya detaljplanen inte genomförts rättsligt eller ekonomiskt. Med fastighetsreglering i enlighet med den nya detaljplanen har ändamålsenlig fastighetsindelning skapats och nu överensstämmer ägo förhållanden med markanvändningen. Fastighetsreglering innebär att föreningen överlåtit till kommunen de delar av fastigheter Orminge 1:2, 1:22, 1:23 och 1:60 som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark samt den del av fastigheten Orminge 1:60 som är belägen utanför planområdets gräns. Fastighetsreglering innebär också att kommunen överlåtit till föreningen de delar av Orminge 60:1 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark. Detaljplanen möjliggör bygglov för

befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt att bevarandet av värdefulla kulturbyggnader säkerställts.

Angöringsväg till föreningsbyggnaden saknades tidigare vilket medförde att befintlig gång och cykelväg som passerade förbi föreningsbyggnaden används för angöring och transporter samt parkering. Med planen förbättrades trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter genom att gång- och cykelvägen separerades från angöringsväg till föreningsbyggnad.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr exklusive VA:

Verksamhet	Utgifter	Intäkter	Netto
Mark	- 315		-315
Gata/Park	- 352		-352
Planarbete	-1079	22	-1057
Netto			- 1 724

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Utgifter	Intäkter	Netto
Mark	-314		-314
Gata/Park	-503		-503
Planarbete	-1095	22	-1073
Netto			-1 890

- Ombyggnaden av gång- och cykelvägen innebar inte någon egentligen förändring av den pågående markanvändning varför årliga drift- och underhållskostnader blir oförändrade.
- Tillgången (cykelbanan) kommer att skrivas av med start i november 2017.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Tid (antal månader) mellan start-PM och planantagande. 46
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft. 1
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning. 69
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat). 13
- Tid (antal månader) mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat). 128

2.3.2 Levererat projektresultat

- Marköverföringen har genomförts rättsligt och ekonomiskt.
- Angöring till föreningens byggnad har säkerställts.
- Genom separerat gång- och cykelväg från angöring till föreningens har trafiksäkerheten förbättrats.

hembygdspark

2.3.3 Kostnader

- Projekt innebär ett underskott på 1,9 Mkr, vilket är ungefärligt enligt budget och planeringen av projektet.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Planläggning av området skedde i ett första skede på 60–70-talet men trots ingångna avtal med föreningen har genomförandet inte hanterats praktiskt eller ekonomiskt vilket bidragit till de negativa ekonomiska konsekvenserna för kommunen.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

2017-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2007/227–251

Kommunstyrelsen

Stensövägen, Älta, utbyggnad av bostäder

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9621

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9621, Stensövägen, Älta. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet 9621 Stensövägen omfattar fastigheten Älta 14:47 som ägdes av JM AB samt del av den kommunägda fastigheten Älta 10:1 som är beläget i västra delen av Älta. Syftet med projektet var att skapa förutsättningar för en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. Projektet resulterade i att JM AB byggde 120 bostadsrätter, ny gång- och cykelväg, lekpark och bollplan om 28 000m², samt rustade upp badplatsen. Wallenstam förvärvade mark från JM AB inom området Wallenstam byggde 70 hyresbostäder.

Projektet resulterade i ett positivt netto om 13 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojektet 9621 Stensövägen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Planområdet är beläget i västra delen av Älta och gränsar till Ältasjön. Området ligger i en gränzon mellan villabebyggelse i norr och miljonprogramsbegyggelsen kring Älta centrum i söder. Planområdet omfattar fastigheten Älta 14:47 som ägdes av JM AB och del av kommunala fastigheten Älta 10:1.

Projektet var ett så kallat byggherreprojekt där större delen av marken som planerades för bebyggelse ägdes av exploitören. Ett exploateringsavtal träffades med JM AB i maj 2007. Efter att utbyggnaden av bostäder och anläggningar hade startat kom marknaden in i en nedgång under hösten 2008. Detta innebar bland annat att JM AB överlät del av kvartersmarken till Wallenstam, som i denna del har uppfört hyresbostäder.

JM AB har förutom utbyggnad nya bostäder anlagt nytt gång- och cykelstråk, flyttat VA-ledningar, anordnat nytt fördröjningsmagasin, rustat upp nödvändiga gång- och cykelvägar samt lekpark och bollplan.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören, överlät till Nacka kommun utan ersättning de delar av fastigheten Älta 14:47 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Kommunen överlät till exploatören de delar av fastigheten Älta 10:1 som enligt detaljplaneförslaget utgör kvartersmark. Som ersättning för överlåtna markområdena ersatte exploatören kommunen med 15 miljoner kronor.

Projektet resulterade i ett netto om 13 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Områden som tidigare användes för upplag har omformats till lekpark och bollplan. Badplatsen som på grund av dålig vattenkvalitet varit avstängd en längre period har renoverats och bidragit till en mer tillgänglig badplats med bra vattenkvalitet. Nya gång- och cykelvägar har byggts så att nya lekparken, bollplanen och badplatsen kan nås på enkelt sätt. Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

Bilaga 1: Ärendeöversikt, karta

Bilaga 2: Slutrapport

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Nabiha Shahzad
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9621, Älta, I4:27, Stensövägen

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2005-09-14	ONÄ	
✓	Start-PM, godkännande	2005-10-31	KS §219	
✓	Detaljplan, samråd	2006-06-02	KS	
✓	Yttrande, samråd	2006-10-30	ONÄ	
✓	Detaljplan, utställning	2006-11-24	ONÄ	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2007-02-14	MSN §60	
✓	Exploateringsavtal, återremitterad	2007-04- 23-24	KF §129	Avtalet återremitterades Anledning var att vidare utreda möjlig att upplåta med hyresrätt.
✓	Detaljplan, återremitterad	2007-04- 23-24	KF §130	Ärendet återremitteras för att det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet skulle omförhandlas
✓	Exploateringsavtal	2007-06-11	KF § 240	
✓	Detaljplan, antagande	2007-06-11	KF §241	
✓	Detaljplanen, vann lagkraft	2007-07-07		
✓	Överföring, del av exploateringsavtal	2009-03-30	KS § 43	Från JM AB till AB Stanekiten/wallenstam Fastighetsmyran nr 5 AB
✓	Projektavslut	2017-11-21	KSSU	
✓	Projektavslut	2017-12-11	KS	
✓	Projektavslut	2017-12-06	MSN	
✓	Projektavslut	2017-12-19	NTN	



Kartbild över planområdet



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Stensövägen Älta, 962 I

2017-10-24

Nabiha Shahzad

KFKS 2007/227-251

Sammanfattning

Syftet med planläggningen var att skapa förutsättningar för en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga, i enlighet med kommunens översiktsplan. Vidare var syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö, att upprätthålla ett skydd för kulturhistoriskt värdefull miljö, samt att utveckla miljöer för rekreation och förbättra kommunikationen i och till dessa miljöer.

De ursprungliga målen vad gäller upprustning och utbyggnaden har uppfyllts. Detaljplanen har möjliggjort för hundranittio nya bostäder samt upprustning av parkområde med ny bollplan samt mindre badplats.

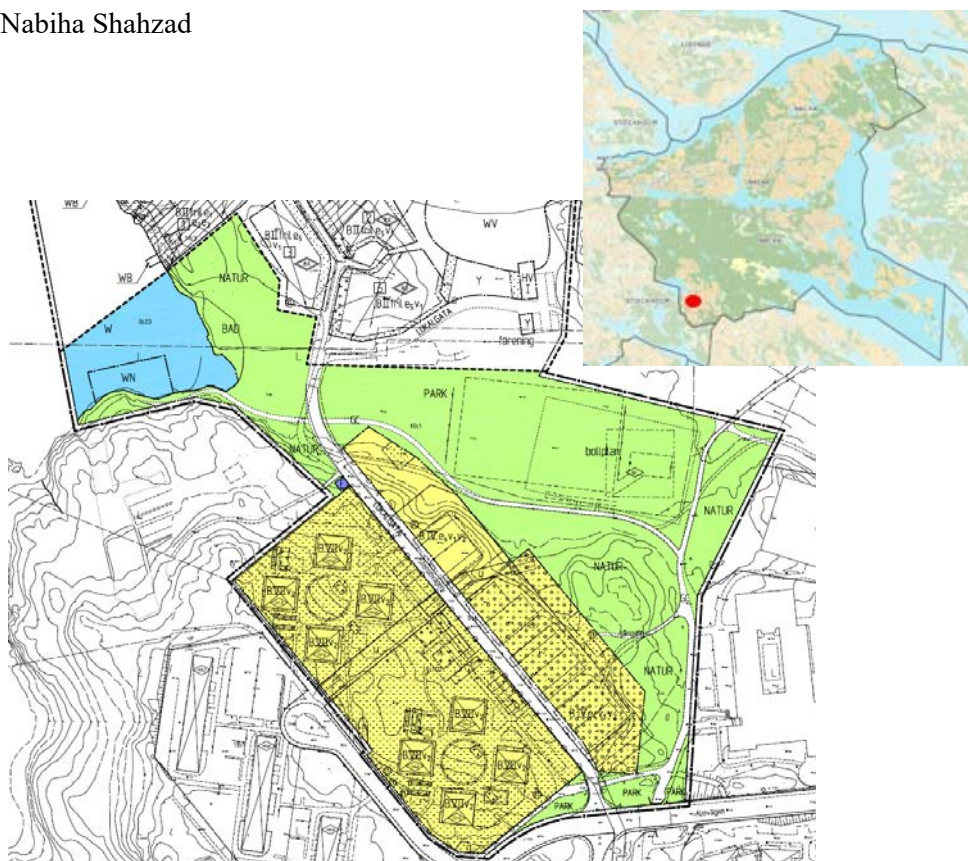
Detaljplanen antogs juni 2007 och vann laga kraft juli 2007

På kommunfullmäktiges sammanträde i april 2007 återremitterades förslaget till exploateringsavtal för Stensövägen, Älta Centrum. Anledning var att vidare utredningar skulle göras kring huruvida en tredjedel av planerad bebyggelse enligt förslag till detaljplan är möjlig att upplåta med hyresrätt.

Önskemål om att skapa nya hyresrätter måste hanteras tidigt i ett exploateringsprojekt och vara en målsättning från början. Hyresrätter som upplåtelseform kan inte på ett varaktigt sätt säkerställas genom ett exploateringsavtal.

Projektet resulterade i ett positivt netto om 13 miljoner kronor.

Nacka kommun
Nabiha Shahzad



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2.2	Projektets ekonomi.....	4
2.3	Nyckeltal och mått	5
2.3.1	Levererat projektresultat.....	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Planområdet är beläget i västra delen av Älta och gränsar till Ältasjön. Området ligger i en gränzon mellan villabebyggelse i norr och miljonprogramsbebyggelsen kring Älta centrum i söder. Planområdet omfattar fastigheten Älta 14:47 som ägdes av JM AB, fortsättningsvis exploatören, och del av den kommunala fastigheten Älta 10:1

Syftet med planläggningen var att skapa förutsättningar för en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga, i enlighet med kommunens översiktsplan. Vidare var syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö, att upprätthålla ett skydd för kulturhistoriskt värdefull miljö, samt att utveckla miljöer för rekreation och förbättra kommunikationen i och till dessa miljöer.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

De ursprungliga målen vad gäller upprustning och utbyggnaden har uppfyllts. En detaljplan, som har tagits fram och vunnit laga kraft, styr utvecklingen inom området och har möjliggjort för hundranittio nya bostäder samt upprustning av parkområde med ny bollplan samt mindre badplats.

Exploatören har förutom utbyggnad av nya bostäder utfört följande allmänna anläggningar:

- Upprustning av Stensövägen inklusive nödvändig GC-väg.
- Ny GC-väg längs södra kanten av parkområdet från bollplan till badplatsen
- Upprustning av parkmark inom exploateringsområdet inklusive parkstigar och flyttad bollplan.
- Flyttade VA-ledningar till u-områden i detaljplanen
- Nytt fördröjningsmagasin för dagvatten med ny dagvattenledning för bräddning till Ältasjön.

Utbyggnad av bostäder har skett under åren 2008 – 2012, vilket är en längre tidsperiod än först planerat bl. a på grund av den nedgång av marknaden som skedde 2008/2009.

2.1 Projektets ekonomi

Exploatören, överlät till Nacka kommun utan ersättning de delar av fastigheten Älta 14:47 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Kommunen överlät till exploatören de delar av fastigheten Älta 10:1 som enligt detaljplaneförslaget utgör kvartersmark. Som ersättning för överlättna markområdena ersatte exploatören 15 miljoner kronor till kommunen.

Första beslutat budget T1 2007 redovisat i tkr.

Verksamhet	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	15 000	-66	14 934
Gata & park	280	-2 765	-2 485
VA	2 800	-3 080	-280
Planarbete	296	-1 194	-898
Netto	18 376	-7 105	11 271

Projektets slutgiltiga ekonomi redovisat i tkr.

Verksamhet	Ink/int	Utgifter	Netto
Mark	15 000	- 245	14 755
Gata och vägar	13 708	-14 458	-750
Park	1 142	- 2 696	- 1 554
VA	4 114	- 2 892	1 223
Planarbete	655	- 1 324	-669
Netto	34 620	- 21 615	13 005

- Planläggningskostnad om 669 000 kr aktiveras tillsammans med tillgångar.
- VA- anläggningen om 1 223 000 kr kommer säljas i sin helhet till Nacka vatten och avfall AB.
- Realisationsvinst för mark utgör 14 755 tkr.
- Årliga drift för skötsel och underhåll av anläggningarna beräknas till 97 000 kr

2.2 Nyckeltal och mått

2.2.1 Levererat projektresultat

- Datum för Start- pm 2005-10-31
- Datum för planantagande 2007-06-11
- Datum för laga kraftvunnen detaljplan 2007-07-07
- Datum för slutbesiktning av allmänna anläggningar 2009-08-31
- Datum för slutbesiktning badplats mm 2010-06-29
- Datum för projektavslut 2017-11-07
- Tid (antal månader) mellan Start- pm och planantagande. 20
- Tid (antal månader) mellan planantagande och laga kraft. 01
- Tid (antal månader) mellan planantagande och slutbesiktning. 37
- Tid (antal månader) mellan laga kraft och slutbesiktning 36
- Tid (antal månader) mellan slutbesiktning och projektavslut 95
- Tid (antal månader) mellan Start- pm och projektavslut 146

2.2.2 Levererat projektresultat

- Bostäder 190 st
- Total byggrätt för bostäder (BTA) 20 000 m²
- VA-ledningar
 - Vatten 195 m
 - Spillvatten 165 m
 - Tryckspill 130 m

- Dagvatten	215 m
• Nya och ombyggda gator	340 m
• Nyanlagd park inklusive ny bollplan	28 000 m ²

2.2.3 Kostnader

• Planläggningskostnad per ny bostad	3 510 kr
• Kostnader för allmänna anläggningar per ny bostad (gata/park och Va)	26 716 kr

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

På kommunfullmäktiges sammanträde i april 2007 återremitterades förslaget till exploateringsavtal för Stensövägen, Älta Centrum. Anledning var att vidare utredningar skulle göras kring huruvida en tredjedel av planerad bebyggelse enligt förslag till detaljplan är möjlig att upplåta med hyresrätt.

Projektet var ett så kallat byggherreprojekt där större delen av marken som planerades för bebyggelse ägdes av exploatören. Inom planområdet valde exploatören att bygga nya bostadsrätter eftersom området redan hade större mängd hyresrätter och exploatören saknade intresse till att bygga hyresrätter.

Önskemål om att skapa nya hyresrätter måste hanteras tidigt i ett byggherreprojekt och vara en målsättning från början. Hyresrätter som upplåtelseform kan inte på ett varaktigt sätt säkerställas genom ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet kan inte motverka ombildningen säkerställa att hyresrätter i framtiden inte ombildas till bostadsrätter.

Ett exploateringsavtal träffades med JM AB maj 2007. Exploatören har enligt exploateringsavtalet varit ansvarig för utbyggnad av kommunala anläggningar såsom gata, park, bollplan, ledningar och upprustning av badplats. Efter att utbyggnaden av bostäder och anläggningar hade startat kom marknaden i en nedgång under hösten 2008. Detta innebar bl a att JM AB överlät del av kvartersmarken till Wallenstam, som i denna del har uppfört hyresbostäder, och senarelade start av kommande etapper. Dock färdigställdes de allmänna anläggningarna av JM AB. Wallenstam övertog tillämpliga delar av exploateringsavtalet för sin del av exploateringsområdet. Detta innebar att bostäder byggdes ut efter att gator och park var färdigställda, vilket till viss del innebar konflikter och krävde iordningställande efter färdig utbyggnad. Det uppkom också vissa svårigheter med samordning avseende Wallenstams utbyggnad. En slutsats är att om nya intressenter kommer in i projekt under pågående utbyggnad så är det viktigt att en god samordning kan komma till stånd.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/590–214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Kommunstyrelsen

Överklagat beslut om detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen

Yttrande till mark- och miljödomstolen

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att lämna yttrande till mark- och miljödomstolen enligt förslag i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 22 september 2017.

Ärendet

Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2017 § 100. Antagandebeslutet överklagades och ärendet överlämnades till mark- och miljödomstolen. Kommunen har förelagts att senast den 5 december 2017 inkomma med yttrande över överklagandena. Kommunen ska särskilt yttra sig om verksamheten på Boovallen och dess bullerpåverkan på omgivningarna.

Klagandena har framför allt angivit att bullernivåerna från fotbollsspel på Boovallen är för höga och att placeringen av idrottsplatsen är olämplig. De klagande har för övrigt också haft synpunkter på bland annat att kulturmiljön förvanskas och att trafiksituationen medför olägenheter.

I förslaget till yttrande bemöts de klagandes synpunkter och yrkande framställs om att överklagandena ska avslås och att detaljplanen ska fastställas.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Ärendet i sig medför inga konsekvenser för barn, men i förlängningen kan en upphävd detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen medföra negativa konsekvenser för barn. Kan inte en ny skola uppföras innebär det att skolan även i fortsättningen till exempel saknar vissa ämnessalar och att skolgården blir onödigt liten eftersom gällande plan bara tillåter



skolbyggnad i ett våningsplan. Skulle detaljplanen vinna laga kraft medför detta positiva konsekvenser för barn gällande skolmiljön och möjligheten att leka och röra på sig.

Bilagor

- Bilaga 1 Förslag till yttrande till mark- och miljödomstolen
- Bilaga 2 Föreläggande från mark- och miljödomstolen
- Bilaga 3 Sammanträdesprotokoll MSN 2017-08-30, ärende M 2017-001028 gällande Boovallen - föreläggande om försiktighetsmått för att minska bullerstörningar

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Erik Isacsson
Planarkitekt

2017-09-22
Förslag till yttrande
Dnr KFKS 2015/590–214

Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Avdelning 3
Box 1104
131 26 Nacka strand

Yttrande i mål angående överklaganden av detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen mm, Boo, Mål nr P 4088–17

Inställning

Kommunen bestrider överklagandena och yrkar att dessa avslås samt att detaljplanen fastställs.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Boo Gårds skola, att bekräfta pågående markanvändning för Boovallen och att permanenta parkeringsplatserna söder om Boovägen. Planen syftar också till att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området. För övrigt framgår de överväganden som gjorts av planbeskrivningen.

Boovallen

Under många år har närboende klagat på buller från Boovallen. Det har gällt bland annat höga ljud vid matcher och träningar, utrop och musik från en högtalaranläggning och störningar utanför bokad tid på sena kvällar och nätter. Klagomålen ökade efter att två konstgräsplaner byggdes ut och verksamheten på anläggningen ökade. Den ekvivalenta ljudnivån vid den mest utsatta bostaden är 46–55 dBA vid fasad.

Fritidsnämnden, Nacka kommun, har ålagts att åtgärda bullerstörningarna, senast i ärende M 2017–001028 som beslutades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2017-08-30 §169. Beslutet innebär ett föreläggande om bland annat att den bokningsbara verksamheten ska begränsas, att utomhusbelysningens tider begränsas och att användningen av högtalaranläggning begränsas jämfört med dagens situation. Utöver detta anger förelägandet att bullerskydd ska uppföras. Bullerskydden förutsätter emellertid att den nu aktuella detaljplanen, som ger möjlighet att bygga bullerskydd, vinner laga kraft.

Om detaljplanen vinner laga kraft medger den således att bullerskydd uppförs och bedömningen är att detta medför att det går att använda planerna utan att grannarna störs.



En ytterligare åtgärd som blir möjlig efter att detaljplanen vunnit laga kraft är att Boovallen blir kvartersmark. Hela anläggningen kan då inhägnas, vilket ytterligare skulle kunna minska störningar.

Trafiksituationen

Klagandena anser att trafiksituationen idag är ohållbar och att den kommer att bli värre när den nu antagna detaljplanen ska genomföras. Det är ofrånkomligt att det blir mer trafik när skolan får fler elever och personal. Nacka kommun har under flera år förbättrat trafiksituationen vid Boo Gårds skola bland annat genom att bygga om gator för att skapa fler hämta- och lämnplatser. Den nu antagna detaljplanen möjliggör bättre och tydligare angörings- och parkeringsförhållanden, både för cyklar och bilar. Vidare kommer det bli tydligare efter ombyggnaden hur de olika trafikslagen gående, cyklande och fordonstrafik avgränsas från varandra samt hur dessa kan hanteras på ett trafiksäkert sätt vid korsningspunkter.

Trafikproblemen inom området är stora när det pågår stora evenemang på Boovallen, mycket på grund av felparkerade bilar. Inom projektet ingår att ordna parkeringsytorna på ett effektivt sätt. Effektiviseringen av parkeringen med avdelare har också funktionen att i viss mån hindra buskörning på parkeringsytorna.

Kultur- och naturmiljön

Klagandena hävdar att den planerade skolan inte passar in i kulturmiljön kring Boo Gård. Området kring Boo Gård är inte klassat som riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken. Däremot är Boo Gård (med Boo kapell och trädgårdsmästarbostaden) sedan 1977 byggnadsminnen enligt 3 kap. kulturmiljölagen vilket innebär att objektet inte får rivras eller förvanskas. Bedömningen är att den nya skolbyggnaden och idrottshallen inte gör intrång i kulturmiljön kring Boo Gård. Genom att skolans volymer och fasader bryts ner i mindre enheter för att anpassa sig till områdets småskalighet anser kommunen att påverkan på landskapsbild och kulturmiljö kan minskas.

Att den planerade skolan blir högre är en konsekvens av önskan att inte minska ytan skolgård per barn trots att fler barn ska rymmas i skolan. Med dagens skola, en våning hög, med cirka 540 barn i årskurs F-6 ger det en fri yta om cirka 24 kvadratmeter/barn. En ny skola i tre våningar med årskurs F-9 och cirka 775 elever ger cirka 25 kvadratmeter/barn, alltså en ökning av den fria ytan räknat per barn.

Vad gäller naturmiljön så skyddas ekar och tallar inom skolområdet genom ett förbud att fälla träd över en viss storlek.

Gällande kraven på miljökonsekvensbeskrivning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen, som har i uppdrag att bevaka bland annat dessa frågor, har inte gjort någon annan bedömning än kommunen.



Tidigare upphävd detaljplan

Klagandena hänvisar till att regeringen har upphävt en detaljplan som antogs 2005 för en del av det nu gällande planområdet på grund av att där finns känslig natur- och kulturmiljö samt att det förekommer trafikproblem i området. Kommunen vill framhålla att detta inte stämmer, utan detaljplanen upphävdes av formella skäl. Regeringen ansåg att planförslaget inte var av begränsad betydelse, och upphävde därför antagandebeslutet eftersom detaljplanen borde ha bedrivits med normalt förfarande istället för enkelt förfarande.

Intresseavvägning

Detaljplanen gynnar främst de allmänna intressena av att skollokaler kan byggas ut för de allt fler barnen i Boo och av god folkhälsa genom att Boovallens markanvändning för idrott får planstöd. Dessa allmänna intressen ska vägas mot de kringboendes önskan om att få ha en god miljö i och omkring sina bostäder. Om detaljplanen vinner laga kraft medger den således att bullerskydd uppförs och bedömningen är att detta medför att det går att använda planerna utan att grannarna störs.

Planen är ett led i att tillgodose de behov som uppkommer i takt med att kommunen växer och som betonas starkt i kommunens översiktsplanering. Boovallen är utpekad i kommunens översiktsplanekarta som "fritidskluster som bör beaktas i planeringen". I kommunens översiktsplan finns även målområdet "mångfald och trygghet i livets alla skeden" där under rubrikerna "världens bästa skola och förskola" samt "tillgång till ett rikt och varierat utbud av idrotts- och fritidsaktiviteter" är tydliga mål och ställningstaganden från kommunens sida.

De tillkommande byggnaderna har placerats och utformats så att närmiljön inte påverkas mer än nödvändigt. Detaljplanen medger också att de åtgärder som krävs för att minska bullerstörningar kan genomföras.

Bilaga

Sammanträdesprotokoll MSN 2017-08-30, ärende M 2017-001028 gällande Boovallen - föreläggande om försiktighetsmått för att minska bullerstörningar.

Övrigt

Med hänvisning till det ovan nämnda ser inte kommunen någon anledning till att för närvarande kommentera övriga delar i överklagandena.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

30 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§169

M 2017-001028

Bo I:608, Boovallen - Föreläggande om försiktighetsmått för att minska bullerstörningar

Beslut

Fritidsnämnden, Nacka kommun, organisationsnummer 212000-0167, föreläggs att vidta följande åtgärder för verksamheten på Boovallen:

1. Den bokningsbara, organiserade verksamheten ska begränsas till följande tider:

- Vardagar kl. 8:00-21:30.
- Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 09:00-20.00.
- Augusti-juni, d.v.s. ingen bokningsbar, organiserad verksamhet under juli.

2. All utomhusbelysning ska vara helt släckt senast 30 minuter efter att verksamheten avslutats på kvällen till tidigast 60 minuter innan verksamheten börjar på morgonen.

3. Högtalaranläggning eller annan ljudanläggning som Fritidsnämnden råder över, får inte användas annat än under Nackamästerskapen och på Boo FF-dagen, högst 4 dagar per år.

Punkterna 1, 2 och 3 gäller från och med tre månader efter nämndens beslut. Besluten gäller även om de överklagas. Besluten förenas med ett vite på 10 000 kronor per punkt och dygn som föreläggandet överträds någon gång sedan besluten vunnit laga kraft.

4. Bullerskydd i form av kombinerad vall och skärm, som är minst 5 meter höga totalt och där vallen är minst 2 meter hög och vall och skärm har minst de längder och den placering som beskrivs i Svensk Teknikutvecklings utredning, reviderad den 12 januari 2017, ska byggas. Bullerskyddet ska kombineras med den sporthall som också föreslås utgöra bullerskydd i utredningen. Sporthallen ska byggas i det läge som anges i bilaga A i utredningen och vara minst 5,5 meter hög och 50 meter lång.

5. Som alternativ till bullerskydd och sporthall enligt punkt 4 kan i stället sporthallen ersättas med de 6,5 meter höga bullerskydd i form av en kombinerad vall och skärm, där vallen är minst 2 meter hög, som föreslås i komplettering till Svensk Teknikutvecklings

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

kompletterande utredning den 16 augusti 2017. Bullerskydd, som är minst 5, respektive minst 6,5 meter höga totalt och har minst de längder och den placering som beskrivs i komplettering den 16 augusti 2017, bilaga A2, ska då byggas.

Bullerskydd och sporthall, alternativt enbart bullerskydd, ska vara byggda senast ett år och sex månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Punkterna 4 och 5 förenas med ett vite på en miljon kronor per år som åtgärderna i punkt 4 eller 5 inte vidtas

6. Klagomålet på buller avslutas, d.v.s. lämnas utan ytterligare åtgärd, när åtgärderna i punkt 1-3 och 4 eller punkt 1-3 och 5 utförts.

Lagstöd

Föreläggandet beslutas med stöd av miljöbalken 26 kap 9, 14, 26 § och 2 kap 1 och 3 §. I beslutet har 2 kap 7 § beaktats.

Ärendet

Ärendebeskrivning

Boende vid Boovallen har under många år framfört klagomål, främst på buller, men även på belysning på Boovallen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelade i februari 2015 Fritidsnämnden om försiktighetsmått. Beslutet överklagades och upphävdes av både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsens beslut, som fastställts av Mark- och miljödomstolen, säger så här; ”Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och återförvisar ärendet för att nämnden ska besluta om åtgärder som minskar bullret från verksamheten på Bo 1:608.”...”Enligt Länsstyrelsens bedömning är de försiktighetsmått som Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat om otillräckliga med beaktande av den omfattande störning som verksamheten genererar... ”Möjliga åtgärder är t.ex. bullerplank eller inbyggnad av den bullrande anläggningen eller en del av den, reglering av när anläggningen får användas, reglering av högtalaranläggning och reglering av strålkastarljus.”... Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska nu besluta om åtgärder som minskar bullret mer än det förra beslutet, som upphävdes.

Utredning

Närboende har länge framfört klagomål på buller och belysning m.m. på Boovallen. Det gäller främst buller från matcher och träning. Vrål och skrik vid seriematcher för vuxna, musik och utrop från Boovallens högtalaranläggning och från medtagna musikanläggningar har upplevts som särskilt störande. Klagomålen gäller också störningar från mopedkörning, musik och liknande utanför ordinarie verksamhet, främst på nätterna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Närboende framför att ljudnivån har ökat ytterligare genom att det är fler seriematcher, just nu division två för herrar. Närboende menar att de utredningar som gjorts därför visar lägre nivåer än det är nu.

Den ekvivalenta ljudnivån vid den mest utsatta bostaden är 46-55 dBA vid fasad. Den mer intensiva fotbollssäsongen sammanfaller med den tid då närboende vill vara i sina trädgårdar. Fotboll spelas året om på Boovallen, som sedan 2008 har två fullstora konstgräsplaner. En översikt av området finns i flygfoto, bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

I en utredning som Swecos gjorde i december 2014, bilaga 2 till tjänsteskrivelsen, föreslogs

- 6-10 m höga bullerskärmar runt konstgräsplanerna
- Begränsning av antalet spelare
- Att bygga in idrottsplatsen helt

Bullerskärmar som föreslogs kostar enligt utredningen 9-14 miljoner kronor och att bygga in idrottsplatsen ännu mer. Dessa åtgärder bedömde nämnden då varken som tekniskt möjliga eller kostnadsmässigt rimliga. Varken Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen höll med om det, bilaga 3 till tjänsteskrivelsen.

En ny bullerutredning har gjorts av Svensk Teknikutveckling i samband med detaljplanearbete för området, bilaga 4 till tjänsteskrivelsen. Skärmar på upp till 10 m bedöms åter för extrema, med tanke på vindbelastningen. I bilaga A till utredningen finns ett förslag på bullerskydd. Man föreslår ca två meter höga vallar med tre meter höga bullerskärmar och en ny, skärmande, sporthall. En kompletterande utredning, som visar hur bullerskydd kan utformas om det inte byggs någon sporthall, finns i bilaga 5 till tjänsteskrivelsen. Ljudnivån under speltid blir med de föreslagna bullerskydden högst 48 dBA vid de mest utsatta bostäderna. Dessutom bör man enligt utredningen begränsa fotbollsspel till högst 3 timmar effektiv tid på söndagar och helger, då riktvärdet är lägre än på vardagar.

Schaktmassa till vallarna och skärm kostar i storleksordningen 4,5 miljoner kr. Arbetskostnad, plantering m.m. tillkommer. Den totala kostnaden för det förslaget bedöms blir mindre än för de åtgärder Sweco tidigare föreslog och som överprövande instanser bedömde som rimliga.

Enligt detaljplaneutredningen är bakgrundsnivån från trafik på Värmdöleden 47-52 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för verksamhet på Boovallen, 45 dBA på kvällar och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

helger, bör enligt utredningen kunna överskridas med några decibel, eftersom bakgrundsnyvån från trafik ändå är högre.

Nämnden bedömer att bakgrundsnyvån från trafik är runt 47 dBA, dygnsekvivalent ljudnyvån. I detaljplaneutredningen har man räknat med knappt 30 000 fler bilar per dygn på Värmdöleden än vad det är i dag. Trafikbuller och verksamhetsbuller från Boovallen är dock olika typer av buller och bullret från Boovallen dominerar när fotboll spelas. Nämnden anser inte att dessa olika bullerkällor kan jämföras.

De ljudnyvåer som kan användas för att bedöma olägenhet från verksamhetsbuller utomhus, i t.ex. trädgård, är enligt Naturvårdsverkets rapport 6538:

- 50 dBA kl. 6:00-18:00 vardagar
- 45 dBA vardagar kl. 18:00-22:00 och dagtid lör., sön-, och helgdagar.
- 40 dBA på natten, kl. 22:00-06:00 alla dagar

Alla värden är ekvivalenta ljudnyvåer, ett medelvärde under en period. Det finns också ett riktvärde för maximal ljudnyvån kl. 22:00-06:00, 55 dBA för kortvariga händelser. De ekvivalenta ljudnyvåerna är de som är viktiga och som nämnden tittar på, eftersom verksamhet inte ska pågå kl. 22:00-06:00. Naturvårdsverkets riktvärden är inte framtagna för buller från idrottsplatser och bör på grund av bullrets karaktär tillämpas mindre strikt. Dessutom gäller Folkhälsomyndighetens allmänna råd för buller inomhus i bostadsrum, FoHMFS 2014:13

- 30 dBA ekvivalent ljudnyvån
- 45 dBA maximal ljudnyvån

Riktvärdet är 25 dBA ekvivalent ljudnyvån inomhus för ljud som innehåller toner och för musik. Det finns också riktvärden för lågfrekvent buller inomhus. Dessa riktvärden bedöms inte tillämpliga, eftersom bullret från Boovallen inte är lågfrekvent eller normalt innehåller toner eller musik. Musik kan förekomma kortare tider under Nackamästerskapen och Boo FF-dagen, högst 4 dagar per år. Det är så sällan att det inte är rimligt att kräva något ytterligare än begränsad högtalaranvändning. För att kravet ska vara enklare att följa upp, bör dagarna då högtalare får användas specificeras.

Det är många som har verksamhet på Boovallen och Boo FF är den största aktören. Fritidsnämnden, Boo FF och närboende som klagat, har fått möjlighet att lämna synpunkter. Nämnden har gått igenom synpunkterna, som finns i bilaga 5 till tjänsteskrivelsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Fritidsnämnden anser att den organiserade verksamheten på lördagar, söndagar och helgdagar ska tillåtas kl. 10.00-20.00. Detta för att kunna genomföra matcher i seriespel, cuper och liknande. En minskning till kl. 17:30 skulle försämra kapaciteten väsentligt. Fritidsnämnden föreslår i stället ett sommaruppehåll veckorna 26-30.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att de nu föreslagna tidsbegränsningarna är rimliga i kombination med bullerskydden, eftersom ljudnivåerna även fortsättningsvis kommer att vara högre än Naturvårdverkets riktvärden.

Fritidsnämnden anser, när det gäller begränsning av högtalaranvändning för organiserad verksamhet, att det inte är nödvändigt att i föreläggandet fastställa vilka evenemang som avses.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det är nödvändigt att specificera vid vilka arrangemang högtalare ska tillåtas, för att det ska finnas möjlighet att följa upp föreläggandet. Alternativt skulle högtalaranvändning förbjudas helt.

Dessutom påpekar Fritidsnämnden att tiden för att bygga bullerskydden bör förlängas till ett år och sex månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För sporthall bör tiden förlängas till december 2020. För att minimera otrygghet bör bullerskärmarna vara i glas och bara byggas norr och öster om planerna och så att seriespel kan bedrivas. Annars behöver Fritidsnämnden ytterligare tid för att utreda alternativa spelplatser för det. Om åtgärderna skulle innebära ökade hyreskostnader för Fritidsnämnden, saknas medel i budgeten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anser att ett år och sex månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft bör vara tillräckligt lång tid för att bygga både bullerskydd och eventuellt hitta alternativa spelplatser. Om sporthallen inte byggs kan den ersättas med bullerskydd. Föreläggandet gör det möjligt att bygga skärmar i valfritt material, bara skydden är täta och har tillräcklig höjd. Skyddet i söder behövs för att minska bullret. Kostnaden bedöms rimlig.

Närboende framför att fotbollsverksamheten borde flyttas helt, eller begränsas betydligt mer, särskilt på helger och kvällar. De föreslagna försiktighetsmåten kommer inte att ge ljudnivåer under riktvärdena och förhindrar inte heller störningar utanför de bokningsbara tiderna, som spontanfotboll och ”busliv”. Förslaget innebär enligt närboende betydligt mer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

störningar än tidigare och tillåter ökade störningar. Det saknades begränsningar för semestertiden. Förslaget hindrar inte de mest störande matcherna i de högsta divisionerna.

En närboende menar att alla de 11 närboende som har rätt att överklaga detaljplanen borde informeras om det här förslaget. Det finns enligt nämndens mening inte några sådana krav i miljöbalken. Att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter är valfritt och har gjorts för att få ett bättre beslutsunderlag. Nämnden bör enligt närboende vänta med beslut enligt miljöbalken tills detaljplanen vunnit laga kraft. Nämnden bedömer att det inte är lämpligt att vänta. En annan synpunkt från närboende gäller störningar från Boovallen till Boo Kapells verksamhet i samband med vigslar, dop och liknande.

Vissa justeringar av förslaget har gjorts, där det bedömts lämpligt och möjligt med hänsyn till miljöbalken.

Skäl till beslut

Varken Länsstyrelsens eller Mark- och miljödomstolens beslut ger särskilt mycket ledning. Länsstyrelsens beslut, som fastställts av Mark- och miljödomstolen, säger så här; ”Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut och återförvisar ärendet för att nämnden ska besluta om åtgärder som minskar bullret från verksamheten på Bo 1:608.”...

Länsstyrelsen gör följande bedömning; ...”Mot bakgrund av de höga bullernivåer som uppstår vid närbelägna bostäder har verksamheten – med nuvarande omfattning och de förutsättningar som för närvarande föreligger – inte en bra lokalisering.”...”Enligt Länsstyrelsens bedömning är de försiktighetsmått som Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat om otillräckliga med beaktande av den omfattande störning som verksamheten genererar... ”Möjliga åtgärder är t.ex. bullerplank eller inbyggnad av den bullrande anläggningen eller en del av den, reglering av när anläggningen får användas, reglering av högtalaranläggning och reglering av strålkastarljus.”... Plank runt de boendes egna hus skulle troligen inte ha någon större effekt.”...

Nämndens tidigare beslut, som upphävts, begränsade verksamheten så här:

- Vardagar kl. 8:00-22:00
- Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 9:00-22:00
- Belysningen skulle vara helt släckt en halvtimme efter att verksamheten avslutats till en timme innan verksamheten börjar.
- Högtalare fick användas max fyra dagar per år, bara på Nackamästerskapen och Boo FF-dagen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

De nu föreslagna tidsbegränsningarna är något mer ingripande, men inte lika ingripande som tre timmar effektiv speltid på söndagar och helger, som föreslås i detaljplaneutredningen. I detaljplaneutredningen föreslås dock ingen särskild begränsning på lördagar. Att begränsa spelet till kl. 9:00-20:00 på lördagar, söndagar och helgdagar och till kl. 21:30 på vardagar är rimligt i kombination med fysiska bullerskydd, t.ex. vall-skärm och hall. Det kan dock ta flera år innan bullerskydd kan byggas, eftersom detaljplanen måste vinna laga kraft och bygglov beviljas. Därför är vissa begränsningar av verksamhetstider viktiga innan skydd byggs och bör gälla från och med tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft. Fritidsnämnden känner sedan i juni till förslaget till begränsningar och arbetar sedan tidigare med att utveckla fotbollsplaner på fler platser än Boovallen. Att kräva 8-10 m höga skärmar är inte rimligt, då det inte är tekniskt möjligt p.g.a. vindbelastning, att bygga så höga skärmar. Redan skärmar i den höjd som nu krävs är svåra att grundlägga.

Nämnden har utrett om en begränsning enbart i tid skulle vara lämplig. En sådan begränsning är olämplig främst eftersom idrotten är viktig ur ett folkhälsoperspektiv och eftersom det skulle ge en ökad risk för oreglerade aktiviteter, som kan ge störningar på tider då planerna inte är bokningsbara. Sådana aktiviteter är betydligt svårare att komma till rätta med. Den enda rimliga åtgärden för det skulle i så fall vara att stängsla in hela anläggningen, vilket enligt Kultur- och Fritidsnämnden skulle kosta 500 000-600 000 kr. Några påpekanden om att nämnden borde kräva några andra åtgärder än de som nu föreslagits, finns dock inte i överprövande instansers beslut.

Reglering av belysningen kan hjälpa till att styra verksamheterna under den mörkare delen av året. Tiderna har sätts efter att man får räkna med att uppvärmning m.m. behöver börja ungefär en timme innan spel. På kvällen däremot, bör all aktivitet kunna vara avslutad efter en halvtimme. Verksamhetstiderna blir samma tider som belysningens tider.

Ett system som kallas ”Grönt ljus” och som ska styra strålkastarbelysningen provas på Bovallen sedan vintern 2016/2017. Systemet verkar dock ännu inte fungera som det är tänkt. Nämnden handlägger också ett klagomål på bländande strålkastare och kommer att besluta om det i ett eget ärende.

Fritidsnämnden kan bestämma vilka tider planer är bokningsbara och råder över belysningen, liksom möjligheten att använda anläggningens högtalare. När det gäller störningar från de som använder Boovallen, tar med sig egna högtalare etc., bedöms det vare sig möjligt eller rimligt att kräva att Fritidsnämnden vidtar andra åtgärder. Det gäller både på och utanför ordinarie verksamhet. Någon annan har inte heller rådighet över vad spelare, tränare, funktionärer, publik eller andra gör på Boovallen. Det bedöms inte möjligt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

att med stöd av miljöbalken styra vare sig publikens, fotbollslagets eller allmänhetens beteende på Boovallen.

Bullerskydd som byggs ska vara en kombination av vall och plank, med minst 2 m hög vall och vara minst 5 m höga totalt. Detta bör specificeras, eftersom det är enkelt att förstå och följa upp. Att däremot ange en ljudnivå, skulle i det här fallet bli betydligt svårare att både förstå, visa och följa upp. Ljudnivåmätningar kostar, är tidskrävande och man kan alltid ifrågasätta om verksamheten var representativ vid mättillfället. Verksamheten och därmed ljudnivån kan förändras hela tiden, vilket i så fall gör det svårt att få ett avslut. Nämnden bör dock inte ytterligare specificera vilka fysiska åtgärder som ska vidtas.

Bakgrundsnivån från trafik är ca 47 dBA dygnsequivänt ljudnivå i området. I detaljplaneutredningen har man räknat med knappt 30 000 fler bilar per dygn på Värmdöleden än vad det är i dag. Trafikbuller och verksamhetsbuller från Boovallen är olika typer av buller och bullret från Boovallen bedöms dominera när fotboll spelas. Det skulle behövas tekniskt orimligt höga skärmar för att nå riktvärdet för buller från Boovallen. Därför väljer nämnden att kräva åtgärder som beräknas ge 48 dBA ekvivalent ljudnivå, inte riktvärdet på kvällar och helger, 45 dBA. Det är inte troligt att verksamheten skulle ändras så mycket att ljudnivån blir över riktvärdet utomhus dagtid, 50 dBA.

Klagomålen gäller enbart utomhus, men nämnden har också bedömt inomhusnivåerna hos närboende. Miljöenheten har besökt två av de mest utsatta husen och de fasaderna bedöms vara i gott skick, nyrenoverade eller väl underhållna. Buller utifrån bedöms ge relativt låga nivåer inomhus. En normalt underhållen fasad, som inte är byggd med särskild ljudisolering, har en skillnad på 28-30 dBA mellan ute och inne.

En äldre, dåligt underhållen fasad, eller en fasad med odämpade ventilationsdon kan ha en skillnad på ca 25 dBA mellan ute och inne. Att en fasad skulle ha en skillnad på mindre än 25 dBA bedöms inte som sannolikt. Den sämsta fasadisoleringen som är rimlig att räkna med är alltså 25 dBA och den troliga 28-30 dBA, för de mest utsatta husen. Med utomhusnivåer från Boovallen på 46-55 dBA, beräknas inomhusnivåerna till 16-25 dBA och som allra högst 21-30 dBA, vilket är under riktvärdet 30 dBA inomhus under den största delen av tiden. De aktivtiter som ger de högsta nivåerna pågår ju bara en del av tiden. Det är möjligt att gå in för att undkomma störningar. Utomhusnivåerna har beräknats vid fasader mot Boovallen och det är troligen lägre nivåer på de delar av tomtarna som ligger så att själva bostadshuset skyddas mot buller från Boovallen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Att mäta fasadisolering (skillnad ute-inne) skulle kosta ca 15 000 kr per hus och det är 10-11 hus som är utsatta. Att kräva mätning av fasadisolering bedöms inte som rimligt, med tanke på kostnaden och att skillnaden mellan utomhusnivå och inomhusnivå är möjlig att uppskatta. De utredningar som gjorts ger tillräcklig information om ljudnivåer och möjliga åtgärder, även om verksamheten ändrats något. Ytterligare utredningar skulle göra att det tar ännu längre tid att få åtgärder.

Kostnaderna och den begränsning av verksamheten de nu föreslagna åtgärderna innebär, är rimliga för att åtgärda och förebygga störningar. Nämnden bedömer slutligen att Naturvårdsverkets riktvärden inte kan tillämpas strikt för idrottsverksamhet, då det inte finns forskning som lika tydligt styrker negativa hälsoeffekter för ljudnivåer från idrottsplatser, som det gör för till exempel trafikbuller. De störningar som kvarstår, trots åtgärderna, bedöms acceptabla i sammanhanget. Eftersom kraven är ingripande för verksamheten och störningar pågått länge, bör föreläggandet förenas med vite. Av samma skäl bör punkt 1-3 gälla även om beslutet överklagas. Klagomålet bör avslutas när åtgärderna vidtagits.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-08-23

Bilagor:

1. Flygfoto 2016
2. Swecos bullerutredning, den 12 december 2014
3. Mark och miljödomstolens dom, den 17 mars 2017
4. Svensk Teknikutvecklings utredning, den 26 november 2016, rev. den 12 januari 2017
5. Komplettering till Svensk Teknikutvecklings utredning, den 16 augusti 2017
6. Synpunkter från fritidsnämnden, klagande och Boo FF

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Ronald Eriksson (V), Johan Krogh (C), Helena Westerling (S), Magnus Sjöqvist (M), Sidney Holm (MP), Christina Ståldal (NL), Christer Lydig (M), Martin Sääf (L) och Jan-Eric Jansson (KD) att nämnden, med avslag på förslag till beslut, att nämnden skulle bifalla:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Fritidsnämnden, Nacka kommun, organisationsnummer 212000-0167, föreläggs att vidta följande åtgärder för verksamheten på Boovallen:

1. Den bokningsbara, organiserade verksamheten ska begränsas till följande tider:

- Vardagar kl. 8:00-21:30.
- Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 09:00-20.00.
- Augusti-juni, d.v.s. ingen bokningsbar, organiserad verksamhet under juli.

2. All utomhusbelysning ska vara helt släckt senast 30 minuter efter att verksamheten avslutats på kvällen till tidigast 60 minuter innan verksamheten börjar på morgonen.

3. Högtalaranläggning eller annan ljudanläggning som Fritidsnämnden råder över, får inte användas annat än under Nackamästerskapen och på Boo FF-dagen, högst 4 dagar per år.

Punkterna 1, 2 och 3 gäller från och med tre månader efter nämndens beslut. Besluten gäller även om de överklagas. Besluten förenas med ett vite på 10 000 kronor per punkt och dygn som föreläggandet överträds någon gång sedan besluten vunnit laga kraft.

4. Bullerskydd i form av kombinerad vall och skärm, som är minst 5 meter höga totalt och där vallen är minst 2 meter hög och vall och skärm har minst de längder och den placering som beskrivs i Svensk Teknikutvecklings utredning, reviderad den 12 januari 2017, ska byggas. Bullerskyddet ska kombineras med den sporthall som också föreslås utgöra bullerskydd i utredningen. Sporthallen ska byggas i det läge som anges i bilaga A i utredningen och vara minst 5,5 meter hög och 50 meter lång.

5. Som alternativ till bullerskydd och sporthall enligt punkt 4 kan i stället sporthallen ersättas med de 6,5 meter höga bullerskydd i form av en kombinerad vall och skärm, där vallen är minst 2 meter hög, som föreslås i komplettering till Svensk Teknikutvecklings kompletterande utredning den 16 augusti 2017. Bullerskydd, som

är minst 5, respektive minst 6,5 meter höga totalt och har minst de längder och den placering som beskrivs i komplettering den 16 augusti 2017, bilaga A2, ska då byggas.

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

Bullerskydd och sporthall, alternativt enbart bullerskydd, ska vara byggda senast ett år och sex månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Punkterna 4 och 5 förenas med ett vite på en miljon kronor per år som åtgärderna i punkt 4 eller 5 inte vidtas

6. Klagomålet på buller avslutas, d.v.s. lämnas utan ytterligare åtgärd, när åtgärderna i punkt 1-3 och 4 eller punkt 1-3 och 5 utförts.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Ronald Eriksson (V) och Cecilia Malmgren (V) lät anteckna följande till protokollet:

”MSN har i bred enighet antagit förslaget till åtgärder för att minska ljudstörningar för närboende vid Boovallen. Vänsterpartiet ställer sig med viss tvekan bakom förslaget.

Nacka kommuns invånarantal växer och det leder automatiskt till fler mänskliga aktiviteter som kan frambringa mer ljud och oftare. Det är en utveckling som alla invånare måste förhålla sig till och gemensamt bidra till kompromisser som möjliggör en fortsatt positiv utveckling av tex kommunens idrottsverksamheter - inte minst för barn och ungdom.

Flera av åtgärderna i förslaget är i förhållandena till nyttan kostsamma tex bullerplank och Vänsterpartiet förutsätter att när föreslagna bullerdämpande åtgärder är genomförda ska de utvärderas för att se om det är möjligt att ändra restriktionerna för själva idrottsverksamheten.”

Helena Westerling lämnade följande anteckning för den socialdemokratiska gruppen:

”Fritids- och idrottsverksamheten måste få bättre förutsättningar i vår kommun. Sedan lång tid tillbaka finns ett underskott på bl.a. bollplaner och det är en fråga som vi driver för att hitta lösningar på. Att då fatta beslut om inskränkningar för de få planer som finns är inte optimalt. Framför allt handlar det om att inte inskränka på våra barns och ungdomars möjligheter. Med förståelse för att en del av de boende i närområdet upplever det som störande med denna verksamhet så tätt inpå har vi förhoppningsvis gjort en avvägning med hänsyn tagen till såväl de boende som för alla dem som tränar och spelar på Boovallen.”

Christina Ståldal (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Nackalistan är nöjd med den kompromiss som har arbetats fram. Bullerproblem behöver hanteras och borde ha hanterats för länge sedan under ledning av kommunen. Behov av planer för att spela fotboll i en av landets största fotbollsföreningar är likaså viktigt. Inte minst i en tid då antalet planer minskar i Boo, i t ex Tollare. Barns och ungdomars men även vuxnas behov till att bedriva en av de allra populäraste sporterna måste tillgodoses. Det gäller alla tätortsområden i Nacka såväl Stockholm och övriga landet.”

Detta beslut kan överklagas av den som berörs av beslutet om beslutet går denne emot. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Stockholms län men skickas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun 131 81 NACKA. Överklagandet ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga fick del av beslutet.

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

Kommunstyrelsen

Tillägg om exploateringsersättning och etappvis utbyggnad i programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige antar föreslagna revideringar om exploateringsersättning i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.
2. Kommunfullmäktige beslutar att det i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* ska anges att Nacka stad delas in i fem fördelningsområden för uttag av exploateringsersättning.
3. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om premisser för uttag av exploateringsersättning och det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

Sammanfattning

Den planerade stadsutvecklingen inom kommunen innebär en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatörer som bygger i kommunen ska bära del av kostnaderna för denna utbyggnad genom att erlægga exploateringsersättning. Exploateringsersättningen får enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal avse efterhandsbetalning för genomförda investeringar, i de fall utbyggnaden sker etappvis. Riktlinjerna bör dock även stödja att ersättningen får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar, vid etappvis utbyggnad. Stadsledningskontoret föreslår därför att riktlinjerna förtydligas med att kommunen har för avsikt att ta ut även sådan ersättning.

Stadsledningskontoret föreslår ett tillägg i riktlinjerna som klargör att Nacka stad indelas i fem fördelningsområden för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Det föreslagna tillägget klargör även att det inom var och ett av dessa fem fördelningsområden antingen pågår eller planeras en etappvis utbyggnad. Detta ger



kommunen utökade möjligheter att ta ut exploateringsersättning gällande efterhandsbetalning och förskottsreglering inom Nacka stad.

De föreslagna tilläggen innebär även att kommunstyrelsen bemyndigas att anta premisser för en rättvis och rättssäker kostnadsfördelning för utbyggnaden av allmänna anläggningar, och att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

Ärendet

Bakgrund och syfte

Stadsutvecklingen i Nacka styrs av ett antal dokument som antagits av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen, bland annat *Hållbar framtid i Nacka - Översiktsplan för Nacka kommun, Utvecklad strukturplan för Nacka stad* och ett flertal detaljplaneprogram för olika delar av kommunen. Kommunen behöver genomföra en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur för att förverkliga den utveckling av kommunen som antagna styrande dokument föreskriver.

Kommunfullmäktige antog 2016 *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*, ”**Markprogrammet**”. Markprogrammet innehåller bland annat riktlinjer för exploateringsavtal där kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal anges. Markprogrammet behandlar frågan om exploateringsersättning men ett antal förtydliganden och tillägg behöver göras.

Exploateringsersättning från exploatörer är en viktig del av finansieringen av utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur. Syftet med denna revidering av Markprogrammet är att riktlinjerna ska stödja att exploateringsersättning även får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar, vid etappvis utbyggnad. Syftet är också att tydliggöra i riktlinjerna att utbyggnaden av Nacka stad utgörs av flera etappvisa utbyggnader samt att definiera dessa etappvisa utbyggnader genom indelning av Nacka stad i fördelningsområden.

Revideringen av programmet syftar även till att bemyndiga kommunstyrelsen att besluta om det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning samt anta premisser för en rättvis och rättssäker kostnadsfördelning för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Generellt om exploateringsersättning

Av plan- och bygglagen framgår att ett exploateringsavtal får omfatta åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Ersättningen som byggherrar kan åläggas att betala för att finansiera sådana åtgärder benämns i Markprogrammet exploateringsersättning. Åtgärderna som föranleder exploateringsersättningen ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.



Vidare ska en exploatörs åtagande att finansiera åtgärderna stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

Kommunen får enligt plan- och bygglagen avtala om ersättning för redan vidtagna åtgärder i ett exploateringsavtal enbart om detaljplanen utgör ett steg i en etappvis utbyggnad.¹ Med etappvis utbyggnad avses enligt förarbetena att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram. Finns inte ett detaljplaneprogram kan det i stället framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal att det är frågan om en etappvis utbyggnad. I förarbetena framgår även att motsvarande förhållanden som gäller vid efterhandsbetalning för redan genomförda investeringar bör gälla även för förskottsreglering av planerade framtida investeringar.

Exploateringsersättning från exploatörer är en viktig del av finansieringen av utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur i kommunen. Exploateringsersättningen får enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal avse efterhandsbetalning för genomförda investeringar, i de fall utbyggnaden sker etappvis. För att riktlinjerna även ska stödja att exploateringsersättningen får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar, vid etappvis utbyggnad, behöver kommunens avsikt att förhandla och avtala om exploateringsersättning även för sådana investeringar tydliggöras i riktlinjerna. Stadsledningskontoret föreslår därför ett sådant förtydligande.

Exploateringsersättning för Nacka stad

Utbyggnaden av Nacka stad sker successivt under en längre tidsperiod. Till följd av detta behöver kommunen ha möjlighet att förhandla och avtala om exploateringsersättning avseende såväl redan genomförda investeringar som framtida planerade investeringar. Exploateringsenheten Nacka stad anser att utbyggnaden av Nacka stad utgörs av flera etappvisa utbyggnader. Eftersom stora delar av Nacka stad inte ingår i något detaljplaneprogram behöver kommunen klargöra i riktlinjerna för exploateringsavtal att även dessa områden ingår i etappvisa utbyggnader. Detta klargörande föreslås åstadkommas genom att en bilaga tilläggs riktlinjerna. I den föreslagna bilagan definieras de etappvisa utbyggnaderna inom Nacka stad genom att området indelas i fördelningsområden för fördelning av kostnader och för uttag av exploateringsersättning. Inom var och ett av dessa fördelningsområden antingen pågår eller planeras en etappvis utbyggnad. I den föreslagna bilagan klargörs även att kostnaderna för allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom ett fördelningsområde ska fördelas skäligt och rättvist mellan fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya bygggrätter genom detaljplaner som antas inom samma fördelningsområde. Slutligen klargörs det även att kommunen i detta avseende är att likställa med andra fastighetsägare och byggherrar.

¹ 6 kap. 42 § plan- och bygglagen (2010:900)



Föreslagen revidering av Markprogrammet syftar inte till att ändra förutsättningarna för finansieringen av eller kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom ramen för detaljplaneprogrammen för Nacka strand och Kvarnholmen.

Närmare om indelning av Nacka stad i fördelningsområden

Nacka stad behöver delas in i fördelningsområden inom vilka utbyggnadskostnader fördelas och exploateringsersättning debiteras. Alla fördelningsområden bör var och ett för sig utgöra antingen en pågående eller en planerad etappvis utbyggnad. Exploateringsenheten Nacka stad har utrett flera möjliga indelningar i fördelningsområden. De utredda alternativen innebär en indelning i ett, två, tre eller fem fördelningsområden. De olika alternativen har alla olika för- och nackdelar.

Exploateringsenheten Nacka stad förordar starkt en indelning i fem fördelningsområden, innebärande att Nacka stad indelas i fördelningsområdena Centrala Nacka m.fl., Sickla-Planian m.fl., Henriksdal m.fl., Kvarnholmen m.fl. och Bergs gård m.fl. enligt figur 1 i bilaga 2. Den samlade bedömningen är att fördelarna med denna indelning överväger nackdelarna och att det omvända gäller för övriga indelningar.

Indelningen i fem fördelningsområden bedöms bäst överensstämma med plan- och bygglagens krav på att åtgärder som en exploatör åläggs att delfinansiera ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande samt att exploatörens finansieringsåtagande för åtgärden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploateringsenheten Nacka stad gör till följd av detta bedömningen att detta alternativ innebär lägst risk för rättstvister och långdragna förhandlingar med exploatörer. En annan betydande fördel med denna indelning är att den möjliggör för kommunen att börja med att besluta nivåer på exploateringsersättningen för de områden där det finns tillförlitliga, om än tidiga, kostnadsuppskattningar för utbyggnaden, d.v.s. Sickla-Planian m.fl. och Centrala Nacka m.fl., medan kommunen kan vänta med att besluta nivåer för exploateringsersättningen i övriga fördelningsområden där projekten befinner sig i ett mycket tidigt skede och investeringskostnaderna ännu inte är kända.

En nackdel med föreslagen indelning i fem fördelningsområden är att det kan upplevas som orättvist av exploatörer som bygger nära gränsen till ett annat fördelningsområde med en lägre exploateringsersättning. Den föreslagna indelningen innebär också en förhållandevis resurskrävande administration för kommunen.

De övriga alternativen till indelning i fördelningsområden som utretts innebär att Nacka stad antingen utgör ett stort fördelningsområde, två fördelningsområden eller tre fördelningsområden enligt figurerna 2, 3 respektive 4 i bilaga 2.

Några fördelar med dessa tre alternativ är att nivåerna på exploateringsersättningen blir jämnare mellan områdena och att administrationen blir mindre omfattande för kommunen. Däremot brister dessa tre alternativ i allt större utsträckning vad gäller nyttosambanden som



plan- och bygglagen kräver, ju färre fördelningsområden som används. De bristande nyttosambanden innebär att kostnadsfördelningen kan upplevas som orättvis av exploatörer som verkar i Nacka stad. Detta bedöms öka risken för strandade förhandlingar och rättstvister.

Föreslagna ändringar i Markprogrammet

Följande ändringar föreslås i Markprogrammet (markerade med gult i bilaga 1):

1. Följande lydelse tilläggs avsnitt 10.1 tredje stycket.

Motsvarande förhållanden som gäller för efterhandsbetalning avseende genomförda investeringar, gäller för förskottsreglering av planerade framtida investeringar.

2. Följande stycke tilläggs mellan stycke ett och två under avsnitt 10.2.

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av exploateringsersättning från exploatörer. Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom de fördelningsområden som anges i bilaga 1 utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område.

Kommunen ska finansiera investeringar i utbyggnad av allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur genom uttag av exploateringsersättning, i den utsträckning som plan- och bygglagen medger, även utanför de fördelningsområden som anges i bilaga 1.

3. Följande punkter tilläggs avsnitt 10.4 Bemyndiganden till kommunstyrelsen.

- Premisser som ska gälla vid uttag av exploateringsersättning.
- Det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

4. Bilaga 1 – Exploateringsersättning, med en indelning av Nacka stad i fem fördelningsområden, biläggs Markprogrammet.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur som krävs för att förverkliga den utveckling av kommunen som antagna styrande dokument föreskriver kommer att innebära betydande investeringar för kommunen. Exploateringsersättning från exploatörer är en viktig del av finansieringen av dessa investeringar. Denna revidering av



Markprogrammet utökar kommunens möjligheter att förhandla och avtala om sådan ersättning, inom ramen för plan- och bygglagens regler.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Bilaga 1 – Reviderat *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med bilaga.

Bilaga 2 – Alternativ för indelning av Nacka stad i fördelningsområden

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen ”Ett hållbart Nacka”.

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlåtelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/153-003	2017-12-11	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören

boendekostnad, tillkomst av praktikplatser, bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer.

Kommunen är som utgångspunkt villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus. För friköp av andra typer av tomträtter (flerbostadshus, kommersiella ändamål, välfärdsändamål) görs en bedömning från fall till fall.

Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Fastighet för bostadsrätter ska normalt överlåtas med äganderätt. Om fastighet för andra ändamål ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt prövas från fall till fall.

I det följande används begreppet ”fastighet” omväxlande både i betydelsen obebyggd och bebyggd fastighet medan begreppet ”mark” används i betydelsen obebyggd fastighet.

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

1. Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
3. Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
4. Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

2.2 Fastigheter som *inte* är av strategisk betydelse

Kommunstyrelsen initierar tidpunkt, metod och kriterier för försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet.

Storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen.

3. Förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis avse förvärv av en fastighet för att möjliggöra utveckling av en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling.

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlåtelse eller upplåtelse

Försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer.

Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspris vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän.

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen utgöra ett totalpris. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlægga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet. Om fastighetsöverlåtelsen ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan ska köpeskillingen uppräknas från dagen för anbudet fram till tillträdesdagen.

4.2 Avgäld vid tomträtsupplåtelse

Avgälden vid upplåtelse av fastighet på tomträtt ska bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträtsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark ska värderingen utgå från fastighetens värde efter genomförd plan. I normalfallet ska tomträtsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas utifrån byggrätten i exploateringsområdet med, i normalfallet, en omreglering var tionde år.

Befintliga anläggningar på fastigheten som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet ska överlätas i samband med tomträtsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde.

Vid tomträtsupplåtelse för uppförande av och upplåtelse med hyresrättslägenheter ska avgäld i normalfallet debiteras först 24 månader efter tillträdet. Tillträde till fastigheten ska ske samma dag som fastigheten upplåts med tomträtt enligt tomträtsavtalet.

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

5. Val av byggherre/aktör

En förutsättning för förvärv av eller tomträttsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar eller fastighetsägare att etablera sig i Nacka.

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

Försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter sker genom anbudsförfarande eller direktanvisning.

6.1 Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds antingen förvärv eller upplåtelse med tomträtt i fastigheten alternativt att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande ska göras i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar.

Anbudsförfarande ska ske öppet och transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt så att ändamålet med anbudsförfarandet uppnås.

6.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträttsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör.

Följande motiv ska verka vägledande i valet av direktanvisning som metod.

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Kommunen har ställt mycket projektspecifika krav.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

7. Villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra

7.1 Villkor som alltid ska ställas

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta följande områden.

Gröna värden

Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (västra Sicklaön) är följande.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

Kommunstyrelsen ska fastställa andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående, så kallad grönytefaktor, för Nacka stad.

Vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter i samband med utvecklingen av lokala centra, avgör kommunstyrelsen för vart område hur krav på gröna värden ska formuleras för att uppfylla det övergripande målet.

Gestaltning

Kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur.
- Signaturbyggnad med unik arkitektur.
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

Varierade upplåtelseformer

Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

7.2 Situationsanpassade villkor

Kommunstyrelsen ska i det enskilda fallet avgöra om och i så fall vilka av villkoren nedan som ska finnas med i underlaget vid anbudsförfarande eller direktanvisning.

Låg boendekostnad

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande.¹

8.2 Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitate konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.
9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

¹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1 §).

8.3 Redovisning av överväganden

I framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, till exempel beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Hur ansökningar om markanvisning ska handläggas.
- Vad som utgör godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning.
- Kriterier och rutiner för utvärdering av en byggherres ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet.
- Det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering vid direktanvisning och anbuds förfarande.
- Ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning.
- Generella bestämmelser i markanvisningsavtal eller avtal om genomförande av detaljplan i syfte att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid.
- Utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresrätter.

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade **exploatör**) avseende mark som kommunen inte äger.²

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanarbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Motsvarande förhållanden som gäller för efterhandsbetalning avseende genomförda investeringar, gäller för förskottsreglering av planerade framtida investeringar.

Kommunen ska som utgångspunkt teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbete inleds. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med lag och ska enligt självkostnadsprincipen svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelse

Exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt särskild taxa. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer.

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av

² 1 kap. 4 § plan- och bygglag (2010:900)

exploateringsersättning från exploatörer. Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom de fördelningsområden som anges i bilaga 1 utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område.

Kommunen ska finansiera investeringar i utbyggnad av allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur genom uttag av exploateringsersättning, i den utsträckning som plan- och bygglagen medger, även utanför de fördelningsområden som anges i bilaga 1.

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Beslut om att exploatörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka har redan fattats.

Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören ska erlagga till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.
- Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.
- Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.

- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överlåts.

10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

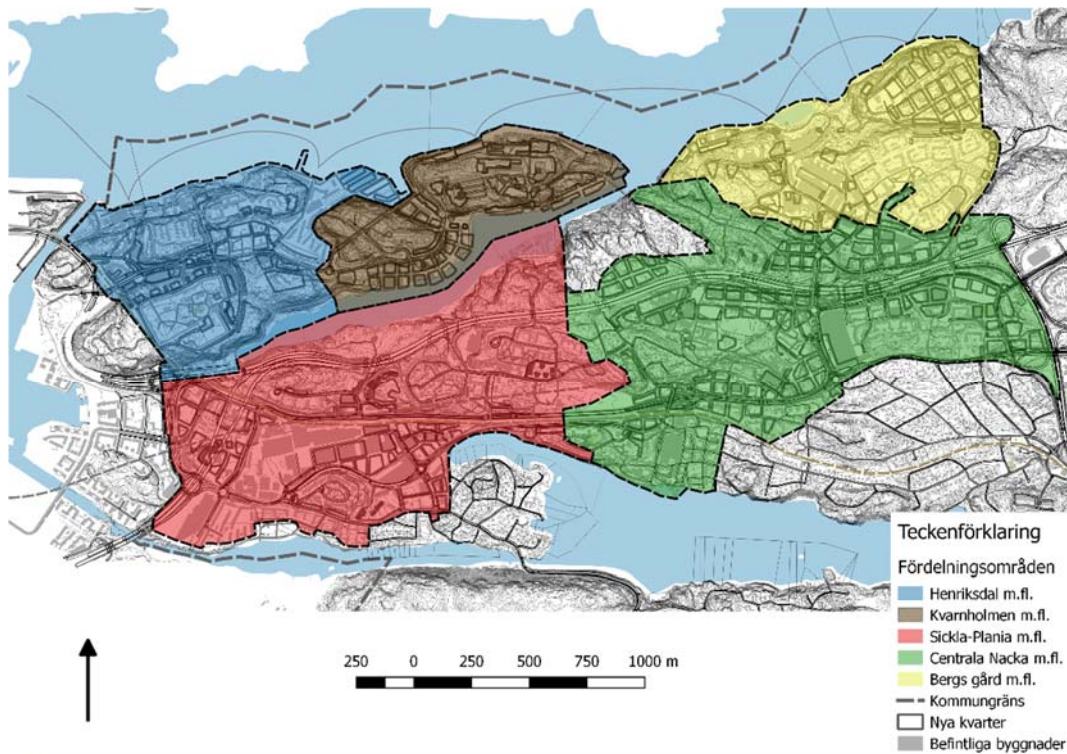
Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal.
 - Generella bestämmelser i syfte att säkerställa exploateringsavtalens rätta fullgörande över tid.
 - Premisser för uttag av exploateringsersättning.
 - Det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.
-

Bilaga I – Exploateringsersättning

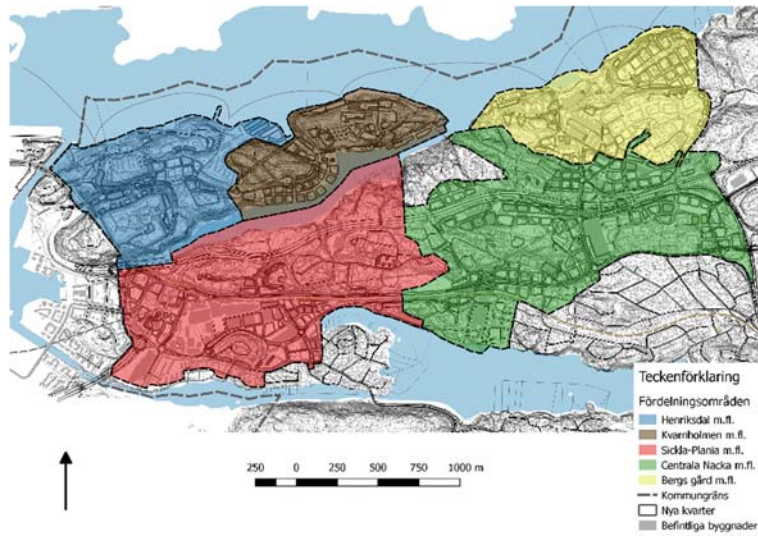
Indelning i fördelningsområden

Delar av Nacka kommun är indelade i fördelningsområden för uttag av exploateringsersättning enligt figur 1. Denna indelning ligger till grund för fördelningen av kommunens kostnader för investeringar i allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom dessa områden. Kostnaderna inom ett fördelningsområde ska fördelas skäligt och rättvist mellan fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter genom detaljplaner antagna inom samma fördelningsområde. Kommunen är i detta avseende att likställa med andra fastighetsägare och byggherrar.

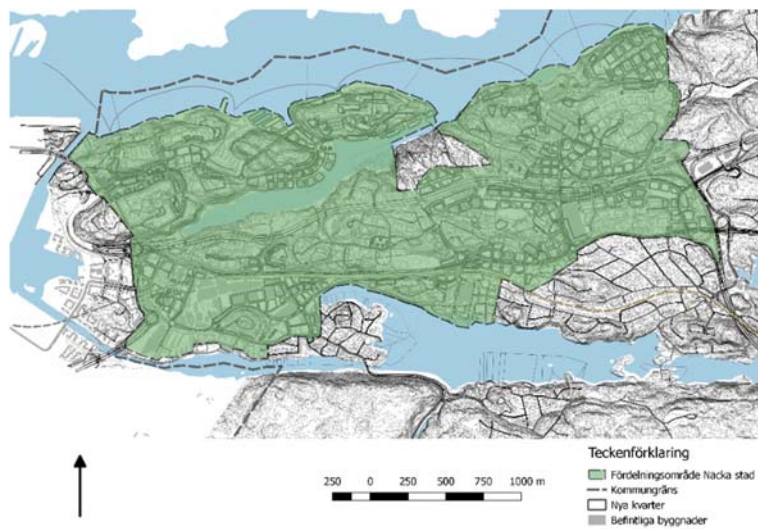


Figur 1. Fördelningsområden vid fördelning av kommunens kostnader för investeringar i allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur.

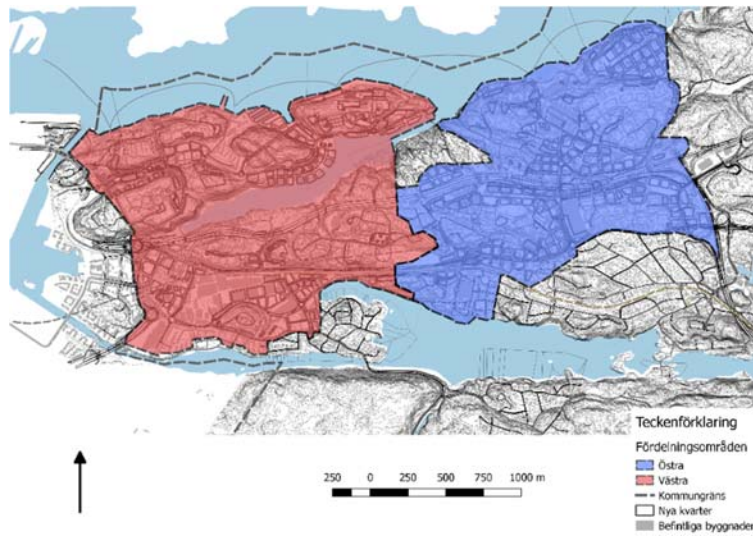
Bilaga 2 - Alternativ för indelning av Nacka stad i fördelningsområden



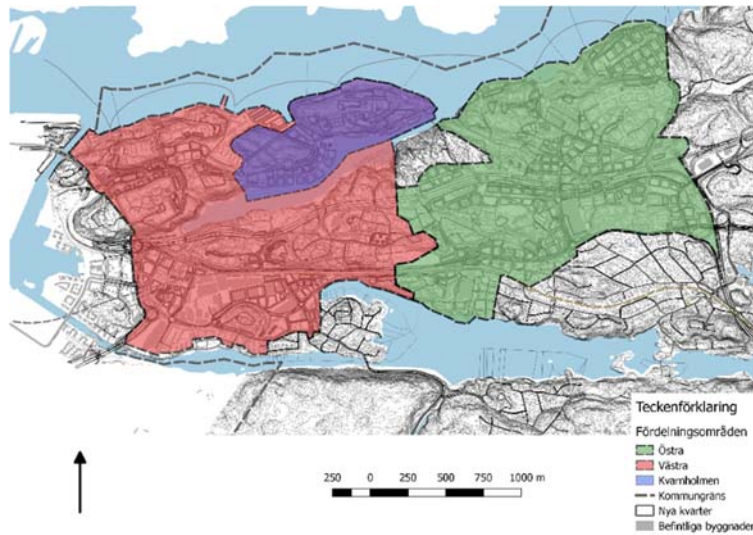
Figur 1. Avgränsning vid indelning i fem fördelningsområden



Figur 2. Avgränsning vid indelning i ett fördelningsområde



Figur 3. Avgränsning vid indelning i två fördelningsområden



Figur 4. Avgränsning vid indelning i tre fördelningsområden

2017-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/673

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 14:100

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 till 32 400 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2018.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 14:100 är upplåten med tomträtt för frikyrkoförsamlingens verksamhet (kyrka och förskoleverksamhet) sedan den 1 juli 1999. Omregleringspunkten är den 30 juni 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 föreslås höjas från 27 000 kr per år till 32 400 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt avgälden.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 14:100 uppläts med tomträtt den 1 juli 1999 och är belägen i Älta, Almvägen 2. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 000 kr/år.

Fastigheten är bebyggd med en kyrka om ca 500 kvm BYA (byggnadsarea) som uppmätts via karta och tomtarealen är 2 959 kvm. Fastigheten omfattas av detaljplanen DP 185. Fastigheten har inget taxeringsvärde då den är en specialenhet, klassad som 827 ecklesiastikbyggnad (Byggnad som används för religiösa ändamål). Specialenheter är skattebefriade. Fastigheten används av tomträttshavaren för både kyrka och förskola.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 1 juli 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld träffas med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 juni 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs vanligtvis genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 %. Ett justerat förfarande av denna metod är nödvändig i denna avgäldsjustering eftersom kyrkor inte har något marknadsvärde, vilket således skulle leda till ett avgäldsunderlag för denna del om 0 kr adderat med marknadsvärde för skolor. Den nya avgälden baseras därmed på den tidigare avgälden samt värdet för skola och förskola med hänsyn till läge och användning.

Marknadsvärdet för förskola baseras på tidigare värderingar gjorda för förskolor och skolor i Nacka. Skillnad i areal och lokalisering har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet. Detta marknadsvärde multipliceras med avgäldsrentan om 3 % och adderas sedan med del av den tidigare avgälden vilket lett till en avgäld om 34 200 kr per år.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga den 30 juni 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 27 000 kr per år istället för föreslagna 34 200 kr per år. Detta leder till ett inkomstbortfall om 72 000 kr per år för nästkommande tioårsperiod.



Detta förslag har skickats till tomträttsinnehavaren den 15 augusti 2017 varpå de godkände förslaget via mail den 18 oktober 2017.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Gruppchef
Enheten för fastighetsförvaltning

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning

Bilaga 1. Makrokarta

Bilaga 2. Mikrokarta



Bilaga 1, Makrokarta



Bilaga 2, Mikrokarta



2017-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/670

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 73:118, Skurustugan, Gamla landsvägen 40

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 till 37 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 15 maj 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 14 maj 2018.

Sammanfattning

Fastigheten Sicklaön 73:118, är upplåten med tomträtt för ideellt föreningsändamål (samlingslokaler och kansli för idrottsklubbar och liknande) sedan den 15 maj 1999. Omregleringstidpunkten är den 15 maj 2019. Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 föreslås höjas från 25 000 kr per år till 37 000 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt föreslagen avgäld.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 73:118 upplåts med tomträtt den 15 maj 1999 och är belägen vid Värmdövägen 339/Gamla landsvägen 40. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 25 000 kr per år.



Fastigheten är bebyggd med en småhusenhet om ca 270 kvm BYA (byggnadsarea) som uppmätts via karta och tomtarealen är 1 614 kvm. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Fastigheten har inget taxeringsvärde då den är en specialenhet, klassad som 281 småhusenhet, skatte-/avgiftsfri. Fastigheten används av tomträttshavaren som klubbhus för Skuru IK som ideell förening.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 15 maj 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld träffas med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 14 maj 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

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

Marknadsvärdet baseras på den tidigare gjorda värderingen för Brostugan (Björknäs 41:1), vilket också gällde ideellt föreningsändamål, där man efter förhandling kom fram till ett värde om ca 4 600 kr/kvm BYA för lokaler för föreningsändamål (icke kommersiell verksamhet). Multiplicerat med avgäldsrentan om 3 % erhålls en avrundad avgäld för Sicklaön 73:118 om 37 000 kr per år (138 kr/kvm BYA * 270 kvm BYA).

Tomträttshavaren har via post tagit del av förslagen avgäldshöjning och har inte haft några synpunkter på avgälden.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 15 maj 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga den 14 maj 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste besluta om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 25 000 kr per år istället för 37 000 kr per år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen om 120 000 kr per år under nästkommande tioårsperiod

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.



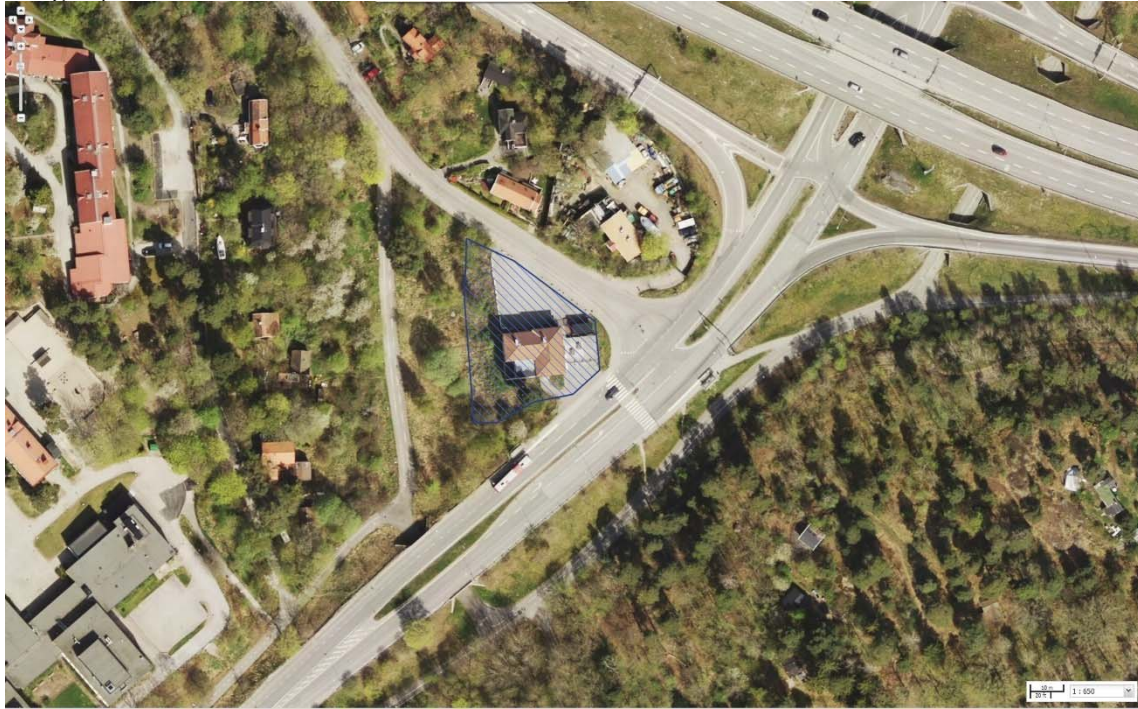
Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Gruppchef
Enheten för fastighetsutveckling

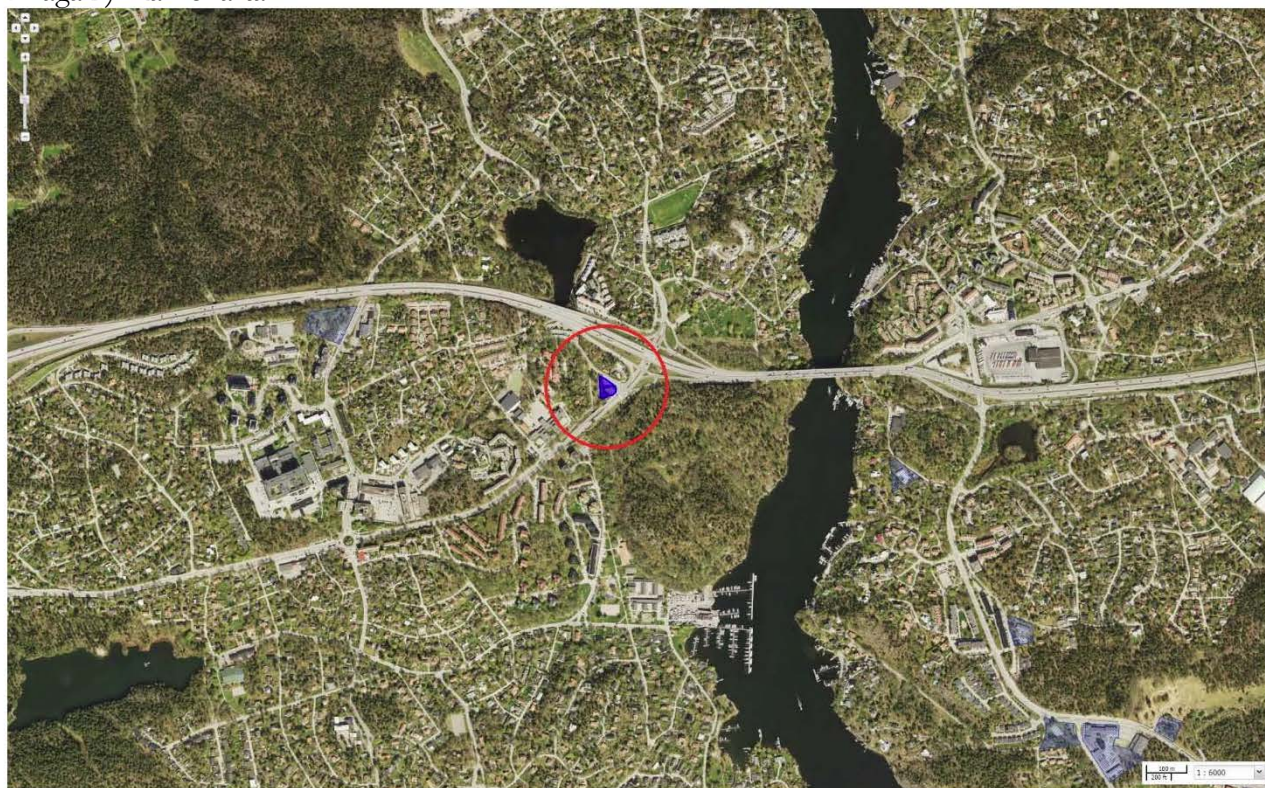
Bilagor

Bilaga 1 Mikrokarta
Bilaga 2 Makrokarta

Bilaga 1) Mikrokarta



Bilaga 2) Makrokarta



2017-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/861

Kommunstyrelsen

Upphörande av bostadsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 i Boo gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget avtal om att bostadsarrende på del av fastigheten Nacka Boo 1:608 i Boo gård ska upphöra och att kommunen ska utge ersättning om 500 000 kr för det förtida upphörandet.

Sammanfattning

Den 1 januari 2014 vann detaljplan 553 för Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. i Boo gård laga kraft. Den nya detaljplanen medger bygg rätt för permanent bebyggelse samt en förändrad fastighetsindelning. På del av fastigheten Nacka Bo 1:608 gäller idag ett avtal om bostadsarrende som löper till och med den 30 september 2022. För att kunna genomföra den nya detaljplanen och sälja den nybildade fastigheten Nacka Bo 1:1081 föreslås kommunstyrelsen nu ingå avtal om upphörande av bostadsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 till den 31 december 2017. Kommunstyrelsen föreslås även utge ersättning om 500 000 kr till arrendatorn för det förtida upphörandet. Fastighetens utveckling ingår i stadsbyggnadsprojekt Y och Z och den nuvarande inriktningen är att fastigheten bör säljas.

Ärendet

Sedan den 1 oktober 1977 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheten Nacka Bo 1:608 för fritidsändamål. Gällande avtal om bostadsarrende löper till och med den 30 september 2022 med fem års förlängningstid och ett års uppsägningstid. Detaljplan 553 för Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. i Boo gård vann laga kraft den 1 januari 2014 och medger en annan användning av marken än vad som avses i den tidigare detaljplanen, samt en förändrad fastighetsindelning. Den nya detaljplanen medger bygg rätt för permanentbebyggelse. För att kommunen ska kunna få in likvida medel till stadsbyggnadsprojektet Område Y & Z 9320 så snart som möjligt och sälja den nybildade

fastigheten Nacka Bo 1:1081, behöver nuvarande arrendeavtal upphöra den 31 december 2017. Till följd av att avtalet upphör i förtid föreslås arrendatorn erhålla en ersättning om 500 000 kr. Arrendatorn har även fått ett erbjudande från kommunen att få köpa den nybildade fastigheten för marknadspris men avböjt erbjudandet.

Ekonomiska konsekvenser

Om nu aktuellt avtal om bostadsarrende inte upphör den 31 december 2017 löper det vidare till den 30 september 2022. I ett sådant skede försenas möjligheten att få in likvida medel från försäljning av fastigheten Nacka Bo 1:1081 och förskjuts till tidigast år 2022. Fastigheten ingår i budget för stadsbyggnadsprojekt 9320 Område Y & Z. Arrendatorn föreslås erhålla en ersättning om 500 000 kr till följd av att avtalet upphör i förtid och engångskostnaden finansieras av stadsbyggnadsprojekt 9320. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att intäkten vid en försäljning av fastigheten Nacka Bo 1:1081 kommer att överstiga den ersättning som nu föreslås utbetalas till nuvarande arrendator.

Konsekvenser för barn

Ett beslut i enlighet med förslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag på överenskommelse om upphörande av bostadsarrende
2. Gällande avtal om bostadsarrende undertecknat den 3 juli 1977 och 27 september 1977

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Anna Ahrling
Gruppchef markgruppen
Enheten för fastighetsförvaltning

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Philip Paluchiewicz
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka