

## KALLELSE

### Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 16 oktober 2017
Tid	Kl. 18.00
Plats	Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande	Lars Stenholm
Sekreterare	Liselotte Lexén

Kl. 17.30 Fullmäktigecafé

Kl. 18.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer.

Kl. 19.00 börjar sammanträdet med behandling av beslutsärenden.

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdets öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justerande	
4.	<b>Eventuella enkla frågor</b>	
	<b>Interpellationer</b>	
5.	Interpellation – Frågor om gatukostnader och VA-kostnader <i>Interpellation den 11 september 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)</i>	
6.	Interpellation – Samrådsmöten i sydöstra Boo <i>Interpellation den 11 september 2017 av Mikael Carlsson (NL)</i>	
7.	Interpellation – Prognoser och trafikanalys för Nacka <i>Interpellation den 11 september 2017 av Bosse Ståldal m fl (NL)</i>	
8.	Interpellation – Naturresevat i Skuruparken <i>Interpellation den 11 september 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)</i>	

9.	<b>Upprop</b>	
	<b>Valärenden</b>	
10.	Val av ny ersättare (L) i styrelsen för Nacka Energi AB för tiden t.o.m. ordinarie bolagsstämma 2018 Bordlagt 11/9-17	
11.	Val av ny ersättare (L) i äldrenämnden för tiden intill utgången av 2017 Bordlagt 11/9-17	
12.	Val av ny ersättare (L) i Södertörns brandförsvarsförbund för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt 11/9-17	
13.	Val av ny nämndeman (M) för tiden intill utgången av 2019 Bordlagt 11/9-17	
14.	Val av ny ledamot (M) i valnämnden för tiden intill utgången av 2018 Bordlagt 11/9-17	
15.	Begäran om entledigande från uppdrag som ledamot i natur- och trafiknämnden från Christina Ståldal (NL) samt val av ny ledamot för tiden intill utgången av 2017	
16.	Begäran om entledigande från uppdrag som ersättare i kulturnämnden från Tony Svedenfjord (L) samt val av ny ersättare för tiden intill utgången av 2017	
	<b>Beslutsärenden</b>	
17.	Ramavtal om Nacka Forum, fastigheterna Sicklaön 151:1, 151:31 och 151:32, västra Sicklaön	
18.	Ramavtal med Atrium Ljungberg AB, del av Planiaområdet, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl och del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön	
19.	Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nacka Strand Norra Branten delplan 1 och 2	
20.	Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, detaljplan 3	
21.	Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3	
22.	Tillägg till ramavtal för Älta centrum samt köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering för detaljplan förskola Oxelvägen	



23.	Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, Älta	
24.	Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2 Rosenbergsvägen 2, centrala Nacka	
25.	Ram- och genomförandavtal med nätägarna i Stockholms Ström	
26.	Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog	
27.	Valkretsar och valdistrikt för val till riksdagen och landstings- och kommunfullmäktige 2018 och till EU-parlamentet 2019	
28.	Redovisning av kommunalt partistöd 2016	
29.	Program för hantering av extraordinär händelse	
30.	Ändrat checkbelopp arbetsmarknadsinsatser	
31.	Justerade ägardirektiv Nacka vatten och avfall AB	
32.	Kommunal borgen för Vintersportcentrum	
33.	Utvidgning av Nyckelvikens naturreservat <i>Motion den 20 juni 2016 av Eric Myrin (SD)</i> Bordlagt 11/9-17	
34.	Två motioner om trähus Trähus i Nacka stad och andra utbyggnadsområden <i>Motion den 12 december 2016 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> Trähusstrategi för Nacka stad <i>Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> Bordlagt 11/9-17	
35.	Trygghetsboende <i>Motion den 2 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff (S) mfl</i> Bordlagt 11/9-17	
36.	Motion – Strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs <i>Motion den 2 februari 2017 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt 11/9-17	
37.	Naturreservat i Trollaldalen <i>Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg m fl (SD)</i>	
38.	Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten <i>Motion den 17 oktober 2016 av Eric Myrin och David Bergqvist (SD)</i>	



39.	Kollektivboende i Nacka <i>Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal m.fl (NL)</i>	
40.	Ältavägen som kommunal väg <i>Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)</i>	
41.	Inrätta ett idrottråd eller idrottsforum <i>Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)</i>	
42.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
43.	Anmälningar från revisorerna	
44.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau angående

### **Hur fördelas belastningskravet ekonomiskt mellan vägar och VA?**

Har vägarna ett särskilt belastningskrav för att klara belastningen för VA då ledningar grävs ned under vägarna? Som alla vet så har vägarna ett belastningskrav för att klara av trafiken på dem, vilket inte är samma slags krav för att också klara av VA-ledningarnas belastning. VA-lagen säger att VA separat ska bära de kostnader som är förenligt med framdragandet av VA och dess underhåll. Kostnaden för detta ska enbart bäras och fördelas jämnt av det gemensamma VA-kollektivet.

Gatukostnader ska bekosta ombyggnaden av gator och de krav som finns för att man ska kunna gå och åka på dessa. Om inte VA läggs ut längs en specifik gata är det enbart gatans bärighet för trafik som ska bekostas och inte de krav som VA då genererar. Kostnaden för att gräva djupt för VA är flera gånger så stor som att gräva för enbart gatans egna belastningsbehov ovanifrån.

*Enligt SFS nr 200:412 §30 så sägs: Avgifterna får inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningar.*

Eftersom många frågor uppstår då kommunens underlag för gator och VA granskas närmare vill Nackalistan ha svar på

- Har vägarna ett särskilt belastningskrav för att klara belastningen från VA som inte särskiljs som VA-kostnad utan påförs debiteringen av gatukostnader?
- Hur har gatukostnader resp. VA-kostnader debiterats i förhållande de olika kraven för detta som gator resp. VA har under tidigare år och under nutid?
- Om det visar sig att debiteringen har varit felaktig från kommunens sida, kommer kommunen då att betala tillbaka de felaktigt debiterade kostnaderna för VA till de drabbade skattebetalarna/fastighetsägarna i Nacka?

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Bosse Ståldal

Efson Goitom

Shahin Malak

2017-09-29

INTERPELLATIONSSVAR  
KFKS 2017/782

Kommunfullmäktige

## Svar på interpellation av Mikael Carlsson (NL) angående samrådsmöten i sydöstra Boo

Interpellanten ställer frågor om att ett samrådsförslag har förändrats mycket efter samrådsmötet.

### Mitt svar är följande:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ännu inte tagit del av alla synpunkter som inkommit under samrådet och inte heller till den förändring som interpellanten hänvisar till. Hela samrådsredogörelsen och ett omarbetat förslag kommer att presenteras inför nämndens granskningsbeslut i slutet av året. Trots att det alltså inte finns något formellt förslag att kommentera besvarar jag allmänt frågorna nedan.

### Kan kommuninvånarna lita på information på samrådsmöten i södra Boo?

Att åsikter går isär om detaljplaneförslagen för Mjölkudden-Gustavsviks gård och Dalvägen-Gustavsviksvägen är ganska naturligt. I förnyelseområden finns oftast motsättningar mellan fastighetsägare som vill att området och den egna fastigheten ska utvecklas, medan andra vill ha så lite förändring som möjligt. Att processen framstår som otydlig och svårbegriplig beklagar jag däremot.

### Om varför förslaget har förändrats

Först och främst: Det viktigaste syftet med samråd är att ge alla berörda möjligheten att ta del av och ge synpunkter på planförslaget. Då kan det vidareutvecklas och bli så bra som möjligt. Att förslaget kan ändras och sedan presenteras för granskning är således en fundamental del av den demokratiska processen.

Samrådsredogörelser kommer att bifogas granskningshandlingarna. Där redovisar och besvarar kommunen synpunkterna som kommit in under samrådstiden och beskriver vilka ändringar som de gett upphov till. Där framgår det också tydligt att det finns många olika åsikter och önskemål bland fastighetsägarna, exempelvis om graden av exploatering i området.

### **Om varför antalet möjliga byggrätter ökat**

I samrådsförslaget redovisades bland annat generella planbestämmelser för byggrätterna på ett övergripande sätt: det fanns cirka 100 nya villor och 110 nya lägenheter i radhus och flerbostadshus. Totalt innehöll samrådsförslaget alltså 210 nya bostadslägenheter.

Men planbestämmelserna i samrådsförslaget gör det också möjligt att bygga parhus på befintliga tomter, något som inte fanns med i skisserna vid den tidpunkten.

De nya skisserna omfattar därför totalt 390 nya bostadslägenheter, inklusive parhusen. Där framgår det också tydligt att det finns många olika åsikter och önskemål bland fastighetsägarna, exempelvis om graden av exploatering i området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ännu inte tagit ställning i frågan.

Kommunen måste också ta hänsyn till inlämnade synpunkter efter samrådstidens slut, ända fram till granskningstidens slutdatum. Så säger Plan- och bygglagen. Efter samrådet har synpunkter och önskemål inkommit, och kommunen har prövat lämpligheten och genomförbarheten i dem, vilket vi är skyldiga att göra.

### **Vad händer härnäst?**

- Granskning (utställning) av det utvecklade planförslaget är planerad till senhösten 2017, efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om att detta ska ske. Alla fastighetsägare får då möjlighet att komma in med synpunkter.
- Inga beslut om utbyggnad och exploateringsgrad kommer att fattas innan dess.
- Efter granskningstiden ska förslaget behandlas av flera politiska instanser inom kommunen: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.
- Kommunfullmäktiges beslut väntas kunna tas sommaren 2018. När beslutet vunnit laga kraft kan utbyggnaden av gator samt vatten- och avloppsnät påbörjas.

Med detta anser jag att interpellationen är besvarad.

Cathrin Bergensträhle  
Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande

Interpellation till ordförande för MSN, Cathrin Bergenstråhle

**Kan kommuninvånarna lita på information på samrådsmöten i södra Boo?**

Hösten 2016 ställdes planen för sydöstra Boo, Gustavsviks fastighetsägareförenings område, ut för samråd efter vederbörligt godkännande. Många invånare tog del av detta som berörde dem i hög grad och utgick ifrån den lägesbeskrivning som fanns på kartor och muntligt från tjänstemän. Många invånare svarade utifrån denna lägesbild och gav positiv och negativ kritik på förslagen.

Ett halvår senare så gällde denna plan inte längre på så sätt att bebyggelsen hade ökat på så att det var ca 4 gånger så mycket nybebyggelse än vad medborgarna hade svarat och reagerat på i planen. Att många fastighetsägare blev arga och bestörta säger sig själv. Många invånare lever ju i tron på att kommunen är vi och en instans som man kan lita på. Förakt för demokrati och politik blir ett svar på detta och kommunledningens fartblindhet som låter ändamålen helga medlen visar sig ännu en gång.

Nackalistan frågor blir

**Kommer** det att bli en nystart för sydöstra Boo med samråd och med en korrekt bebyggelseplanering att förhålla sig till för de berörda fastighetsägarna?

**Hur** ser du på den demokratiska aspekten på att invånarna har svarat och tagit ställning till en plan som inte finns?

**Hur** kommer du att reparera det brustna förtroendet för den bebyggelseplanering som du är ansvarig för gentemot medborgarna/fastighetsägarna?

**Varför** har man lagt till ca fyra gånger så många bostäder som i det utställda förslaget?

*Nackalistan 2017-09-01*

*Mikael Carlsson*

Interpellation till kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau angående

## Hur ser prognoser och trafikanalys ut för Nacka i framtiden?

Österledsprojektet har nyligen fått Nej, både från Trafikverket och Sverigeförhandlingen och det planeras för bara en körbana på Stadsgården. Detta gör att trafikfrågan som helhet kommer i en blyxtbelysning och måste hanteras idag och i framtiden.

I risk- och konsekvensanalysen av tunnelbaneavtalet, nämns inte med ett ord vare sig bilkö, trafiksituationen eller risken för trafikinfarkt. Trots att Nackas och Värmdös befolkningar planerades att öka med 60 000 invånare, Nacka med en höjning på ca 45% fram till år 2030. Idag är det en fråga ibland Nackas invånare i vardagen - hur Nackaborna kan ta sig till och från sina bostäder och jobb. "Nacka bygger stad" riskerar att få en ny dimension med: "Nacka bygger kö".

Det är väl känt för alla som tar sig via 222:an in till Stockholm, att Södra länken numera är en trång sektor, precis som Danvikstull. För några år sedan passerade 83 500 fordon varje dag vid våra enda knutpunkter mot omvärlden. Med nuvarande tillväxttakt för Nacka och Värmdö bedömdes det vara 112 000 fordon år 2025, *det vill säga nära 30 000 till*. Att detta skulle kunna vara ske utan stora problem tror nog ett fåtal. Särskilt som drömmen om Österleden nu har spruckit. Värmdöleden 222, riskerar att bli en enda parkering eller kö från Skurubron och vidare mot Stockholm. Även på tillfartsvägarna har köerna redan ökat väsentligt. Infarkten ser ut att bli verklig.

### Nackalistan frågar:

**Hur** många invånare kommer att bo i Nacka/Värmdö år 2017 respektive 2030 enligt prognoserna?

**Finns** det en långsiktig trafikprognos i Nacka och Värmdö fram till år 2030 för samtliga trafikslag?

**Finns** det en trafikplan, plan B, för hur man ska man hantera trafikflödet från Nacka och Värmdö till och från huvudstaden utan en östlig förbindelse?

**Hur** många passagerare och procentuell andel av trafiken i rusningstid kommer tunnelbanan och busstrafiken resp. biltrafiken att belasta år 2027 resp. 2030?

**Hur** ska behovet av pendlingsparkeringsplatser kunna öka i tillräcklig omfattning på Västra Sicklaön till år 2030?

**Kommer** kommunen att hålla fast vid nuvarande bebyggelseplanerna vilket kraftigt kommer att öka dagens stora trafikmängd fram till år 2030?

**När** och hur får de drabbade, Nackas medborgare och politiker, information om hur samtal och övervägande går i dessa frågor?

*Nackalistan 170907*

*Bosse Ståldal*

Interpellation till natur- och trafiknämndens ordförande Gunilla Grudevall-Steen

## Ännu en miss gällande Skuruparken, hur kunde det ske?

Ett av kommunens mest långdragna ärende har ännu inte kommit till ett tillfredsställande avslut. Torsdagen före midsommarafton beslutade regeringen att upphäva naturreservatet Skuruparken. Reservatet har upphävts två gånger på grund av formaliafel då det gäller delgivningen till sakägarna, bl a JM. JM överklagar detta och får då den senaste gången rätt i regeringen. Motiveringen var att Nacka kommun gjort ändringar i reservatsföreskrifterna A 2 och A 7 utan att kommunicera detta till sakägarna, bl a JM.

I Skuruparksreservatets föreskrifter anges 11 föreskrifter om vad som är förbjudet för markägare och andra sakägare. Enligt A 7 är det förbjudet att "uppföra staket, stängsel eller andra hägnader / samt att plantera hindrande vegetation som motverkar reservatets syfte/. Texten inom snedstrecken tog länsstyrelsen bort i sitt beslut 16-05-09. Därmed gjorde även kommunen det i sin slutliga beslutstext **utan att kommunicera det till sakägarna**. Kommunen förklarade denna åtgärd i sitt yttrande till regeringen (sept 2016): Innebörden i förbudet finns ändå med i A 9, där det förbjuds att "plantera ut för trakten främmande växter eller djurarter i mark och vatten."

Det är andra gången som naturreservatet Skuruparken upphävs. Att kommunen beslöt att inte överklaga ärendet är en huvudanledning till att det även denna gång gick snett. År 2013 var det länsstyrelsen som gjorde det med motiveringen att kommunen slarvat med delgivningen till sakägarna. Nu upphävs reservatet igen på grund av dessa ödesdigra formalia- och beslutsfel.

Regeringen skriver att ärendet lämnas tillbaka till kommunen för ny behandling och kommunen måste snabbt komma igång med ett nytt reservatsarbete. Kommunstyrelsen bör sätta igång en snabb och oberoende granskning av hur ärendet har hanterats och klagöra orsaker och ansvar till haveriet.

Nackalistan vill ha svar på

**Vad** lärde sig kommunen vad gäller kommunikation av den första informationsmissen och hur förankrades den kunskapen?

**Vilket** förhållande och kontakter har kommunen till JM under den tiden som JM har opponerat mot kommunens demokratiska vilja att inrätta ett naturreservat i Skuruparken?

**Hur** ser tidsplanen nu ut för en ny hantering av ärendet med att inrätta detta naturreservat?

**Vad** har hanteringen sedan år 2005 hittills kostat Nacka kommuns skattebetalare då reservatsarbetet började?

**Kommer** ärendet att via beslut i kommunstyrelsen sätta igång en oberoende granskning av hanteringen för att klarlägga vad som har gått fel och för undvikande av framtida liknande fel?

*Nackalistan 2017-08-07*

*Christina Ståldal*

*Micke Carlsson*

*Bosse Ståldal*

*Efson Goitom*



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 232

Dnr KFKS 2015/780-251

## Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32, på västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

### Ärende

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.




Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelse, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan kommunen och exploitören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

Kommunen kommer i projektet att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag.

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 173  
Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 augusti 2017

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32.

- Bilaga 1 Kartbilaga (Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32)
- Bilaga 2 Exploatörens begäran om planbesked
- Bilaga 3 Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse
- Bilaga 4 Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse
- Bilaga 5 Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka
- Bilaga 6 Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 173

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå förslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.




## Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp. I protokollsanteckningen instämde Maja Fjaestad (S) för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Detta avtal skapar möjligheter för Rodamco att ordna så att Forums trista fasad mot norr och nordväst omdanas antingen genom utsmyckning av väggarna eller genom tillkommande bebyggelse med trevlig gestaltning. Vidare skapas också möjligheter för fastighetsägaren att bygga bort det ”blåshål” som dagens Forumväg utgör. För att skapa ett trivsammare torg, inte minst vid den stora trappan upp till Serenadvägen, bör man ta fram förslag som stoppar blåsten.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”En förändring av Forum, gärna med fler bostäder, handelslokaler och verksamhetslokaler är välkommen. I tidigare process så kritiserades både utformningen av Nacka Forum med

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

blåshålet Romanstorget och en stor hårdgjord trappa samt den estetiska utformningen med blanka plattor på byggnaden och tämligen mediokert utseende. Det ledde tyvärr inte till någon förbättring. I detta skede hoppas Nackalistan att man nu har dragit lärdom av hur utformningen blev i verkligheten och tar ett mer ambitiöst grepp om utformning, arkitektur, estetik och miljö.”

Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi vill understryka att Kommunen behöver bevaka följderna av att allt fler offentliga platser är kommersialiserade. Vi tror att Nackaborna skulle uppskatta ett levande torg med torghandel, möten, kulturinslag, folkliv och allt som brukar höra ett offentligt torg till. Torget i Nacka Forum fyller idag inte denna funktion. I takt med att vi växer, ökar behovet av tillgång till icke-kommersiella publika ytor och mötesplatser i centrala folktäta lägen för att skapa harmoni och livskvalitet för nuvarande och framtida Nackabor. Tillgången till aktivitetslokaler för ungdomar i olika åldrar, högstadieålder, likväl äldre ungdomar måste säkras. Tillgången till den typen av utrymmen och forum i centrala lägen skapar god sammanhållning och ökar tryggheten, när alltfler ungdomar ges möjlighet att engagera sig i produktiva verksamheter. Dessutom kan dessa ytor med fördel bli en motor för framtida entreprenörer.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2017-08-30

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/752  
Projekt 9255

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

### **Sammanfattning**

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelse, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

Kommunen kommer i projektet att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag.

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn.



## Ärendet

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till Kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för Fastigheten, i och med detta startades en ramavtalsförhandling mellan parterna.

Projektets främsta syfte är att på Fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanearbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Upprättat avtalsförslag syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelse, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Kommunen och Exploatören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

- Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar
- Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten
- Exploatören kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014
- Exploatören ska för nyttan av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka erlagga ett beräknat exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal
- Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med detaljplaneläggning
- Exploatören ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete som hör till genomförande av detaljplaner t ex projektledning, samordning och granskning samt för Kommunens interna administrationskostnader

## Ekonomiska konsekvenser

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och står således för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Kommunen kommer att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal.

## Konsekvenser för barn

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn, då det är troligt att fler familjebostäder, förskolor och vistelseytor utomhus tillkommer i området.



## Bilagor

Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32.

- |          |  |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Kartbilaga (Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32)   |
| Bilaga 2 | Exploateringsbegäran om planbesked   |
| Bilaga 3 | Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse  |
| Bilaga 4 | Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse |
| Bilaga 5 | Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka   |
| Bilaga 6 | Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)  |

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Ulrica Andersson  
Projektledare  
Exploateringsenheten

## RAMAVTAL

### FÖR NACKA SICKLAÖN 151:1, NACKA SICKLAÖN 151:31 OCH NACKA SICKLAÖN 151:32 (Nacka Forum)

#### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167) nedan kallad "Kommunen" och Rodamco Forum Nacka KB (org. nr. 916403-9720) och Rodamco Projekt AB (org. nr. 556413-0309), nedan gemensamt kallade "Exploatören", träffas följande ramavtal avseende exploatering av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32 nedan gemensamt kallade "Fastigheten".

#### § 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till Kommunen den 16 oktober 2013 med en begäran om planbesked för Fastigheten om att pröva möjligheterna till nya bostäder, dels genom en konvertering av befintligt kontorstorn (plan 8-20) till bostäder och påbyggnad med fyra våningar på befintligt kontorstorn, dels bostäder, studentbostäder, terrass och radhus mot Vikdalsvägen. I begäran om planbesked framförs även framtidsplaner och vision för en överdäckning av Forumvägen och utbyggnad av centrum i samband med en framtida tunnelbana och stationsläge kopplat till Nacka Forum. Förslaget i begäran om planbesked arbetades in i Kommunens detaljplanprogram för Centrala Nacka.

Nacka Forum är en del av detaljplanprogrammet för Centrala Nacka som antogs av Kommunstyrelsen den 13 april 2015, Dnr KFKS 2002/269-212, § 114. Syftet med detaljplanprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen "Nära och nyskapande" som beslutades den 3 mars 2014, Dnr KFKS 2013/540-201, § 49 som har följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.
- Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Nacka Forum, som detta ramavtal omfattar, ägs i sin helhet av Rodamco Forum Nacka KB.

Fastigheten berörs av en detaljplan från 2005 (DP 348) samt 2007 (DP 405) som avser kontor, handel, lager, garage och bostäder.

Ny detaljplan ska möjliggöra bostäder samt tillse bättre förbindelser genom området och kopplingar mellan handel, kontor och bostäder.

### § 3 OMRÅDE

Detta ramavtal omfattar Fastigheterna (Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31, Nacka Sicklaön 151:32), se karta Bilaga 1.

### § 4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att:

- Klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område.
- Ange förutsättningar för eventuella marköverlåtelse.
- Ange principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal.
- Fastställa riktlinjer för ansvarsfördelning mellan Kommunen och Exploatören.

### § 5 BILAGOR

Till ramavtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Kartbilaga (Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32)
Bilaga 2	Exploatörens begäran om planbesked
Bilaga 3	Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse
Bilaga 4	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse
Bilaga 5	Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

### § 6 GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft först när det undertecknas av båda parter.

### § 7 DETALJPLANLÄGGNING

Detaljplaner kommer utgöra delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt "Nya Nacka Forum" (Projekt 9255), vilken omfattar Fastigheten, som är en del av detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015, Dnr KFKS 2002/269-212, § 114.

Detaljplanläggningen sker i enlighet med av Kommunen framtagna riktlinjer så som exempelvis dagvattenpolicy, grönytefaktor, parkeringstal med flera.

Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i Start-PM för Nya Nacka Forum.

Projektets främsta syfte är att på Fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder som i huvudsak ska upplåtas som bostadsrätt, med undantag för bostäder som ska upplåtas som studentbostäder, och skapa nya handelsytor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över omfattningen av antal bostäder samt ytor för olika verksamheter inom Fastigheten, vilket kommer att fastställas innan detaljplanarbetet påbörjas.

Parterna är medvetna om att projektet ska samordnas med angränsande projekt dvs. Nya Gatan, Överdäckning av väg 222 inklusive bussterminal och tunnelbanan.



## § 8 GESTALTNINGSPROGRAM

Parallellt med planarbetet kommer Kommunen i samråd med Exploatören arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I kommande exploateringsavtal ska Exploatören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Kommunen kommer att koppla viten till detta i kommande exploateringsavtal. Mindre avvikelser från gestaltningsprogrammet medges enbart om Kommunen godkänner ändringen. Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter.

## § 9 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglade processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen ställer krav på att exploatörer ska anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

## § 10 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Områden inom Exploatörens fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska Exploatören överlåta till Kommunen utan ersättning. Exploatören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Kommunen ska ansvara för och bekosta drift- och underhåll av anläggningar som upplåts med servitut för allmänheten.

Försäljning av kommunal kvartersmark ska ske enligt kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, enligt bilaga 4, se § 5 om bilagor.

## § 11 MARKFÖRORENINGAR

Mark som överlåts av Kommunen eller Exploatören ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

## § 12 FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar vidare för ansökan om ledningsrätt för samtliga kommunala- och allmänna ledningar som krävs för exploaterings genomförande.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

## § 13 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANEUTBYGGNAD TILL NACKA OCH ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddragen i avtalet presenteras i bilaga 5 och innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan, se 13.1.

### 13.1 MEDFINANSIERING TUNNELBANA

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelvikens. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 1 och 2 nedan.

**Tabell 1 – Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön**

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hyresrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

**Tabell 2 - Kontor enligt separat trappa**

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	300	450	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000
Rabatt	15%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1:
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Belopp beräknat enligt Tabell 1 och Tabell 2 enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Ersättning avser nyskapad utökad byggrätt och/eller konvertering av kontor till bostäder enligt ny detaljplan inom Exploatörens Fastighet.

Under förutsättning att tunnelbaneprojektet (Staten) återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

### 13.2 ERSÄTTNING ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören skall för nyttan av allmänna anläggningar inom Centrala Nacka erlagga ett beräknat exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA bostad och per BTA lokal (för lokal avses allt som inte är bostäder samt garage), för tillskapande av lokaler och bostäder samt för konvertering av befintliga



kontorslokaler till Nacka kommun. Delar som inte ingår är inbyggnad av befintlig lastkaj mot Vikdalsvägen samt teknikutrymmen på tak, exploateringsbidrag kommer således inte att erläggas för de ytorna. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

Tidpunkt för erläggande av exploateringsbidrag enligt ovan kommer att antas politiskt, då denna process pågår samtidigt som tecknande av detta avtal sker, kommer tidpunkten för erläggandet att fastställas i kommande exploateringsavtal.

Utbyggnad av Centrala Nacka möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. Exploatörer inom Centrala Nacka kommer att ta del av de fördelar som denna utbyggnad medför såsom möjligheten att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom Centrala Nacka ska därför medfinansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

#### § 14 TUNNELBANEUPPGÅNGAR

Exploatören för dialog direkt med Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbana (FUT) gällande tunnelbaneuppgångarna. Eventuellt inköp av kommunal mark i samband med detta sker enligt § 10.

#### § 15 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler samt omvandling av befintliga lokaler till bostäder inom Nacka Forum innebär att den gemensamma infrastrukturen såsom gator, GC-vägar, konstruktioner samt övriga anläggningar måste åtgärdas, genom om- och nybyggnation för att anpassas till det nya nyttjandet inom Fastigheten.

Förändring av befintliga anläggningar kan komma att ske under detaljplaneläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplaneläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen.

Tillståndsbedömning ska utföras på konstruktioner och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen, eller är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga krav är uppfyllda. De allmänna anläggningarna skall uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard tar sin utgångspunkt i Teknisk handbok.

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplaner, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan.

## § 16 DAGVATTEN

Det har utförts en översiktlig dagvattenutredning för programområdet Centrala Nacka, där planområdet för Nacka Forum är beläget inom avrinningsområde 2, Saltsjön. Exploatering inom området ska inte medföra att statusen för recipienterna försämras. Målet är att i samband med förtätning och ombildning av befintliga områden genomföra åtgärder som medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartermark. Föroreningshalterna i dagvattnet ska minimeras, vilket kan åstadkommas genom användning av icke förorenade tak- och fasadmateriäl. En dagvattenutredning behöver utföras i samband med detaljplaneläggningen vid Nacka Forum för att utreda hur dagvattenhanteringen inom det specifika området ska hanteras.

## § 17 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med detaljplaneläggning och den samordning som krävs för detta arbete samt för Kommunens interna administrationskostnader vilket även innefattar konsultstöd. Vidare ska Exploatören ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete som hör till genomförande av detaljplaner t ex projektledning, samordning och granskning samt för Kommunens interna administrationskostnader vilket även innefattar konsultstöd. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande timpriser. Kostnaderna kommer regleras närmare i planavtal samt respektive exploateringsavtal.

## § 18 ÖVERLÅTELSE TILL BYGGHERRAR

I det fall Exploatören avser att överlåta mark eller byggnader inom kommande etapper till andra företag kommer sådana överlåtelser vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal. Viten kommer att kopplas till fullgörandegarantin, bilaga 6 Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal), se § 5 om bilagor.

## § 19 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

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

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta detaljplanarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för Fastigheten ska antas eller vinna laga kraft. Om detaljplanarbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader, vilket vidare kommer att regleras i planavtal.

## § 20 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal ska upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalen regleras vilket arbete som utförs av respektive part, kostnader för kommunens arbete samt kostnader för detaljplaneläggning.

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

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av från svensk systemviktig bank (eller likvärdig säkerhet) som kommunen godkänner.



Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Fastigheten med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå detta ramavtal.

#### § 21 TVIST

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

#### § 22 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

#### § 23 ÖVERLÅTELSE


Detta avtal får inte utan Kommunens, skriftliga medgivande, överlåtas på annan.

Detta ramavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Nacka den.....  
För Nacka kommun

Ort Stockholm och datum 2017-07-06  
För Rodamco Forum Nacka KB genom  
Rodamco Nacka AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
**Lars-Åke Tollemark**..... **Per Ronnevik**

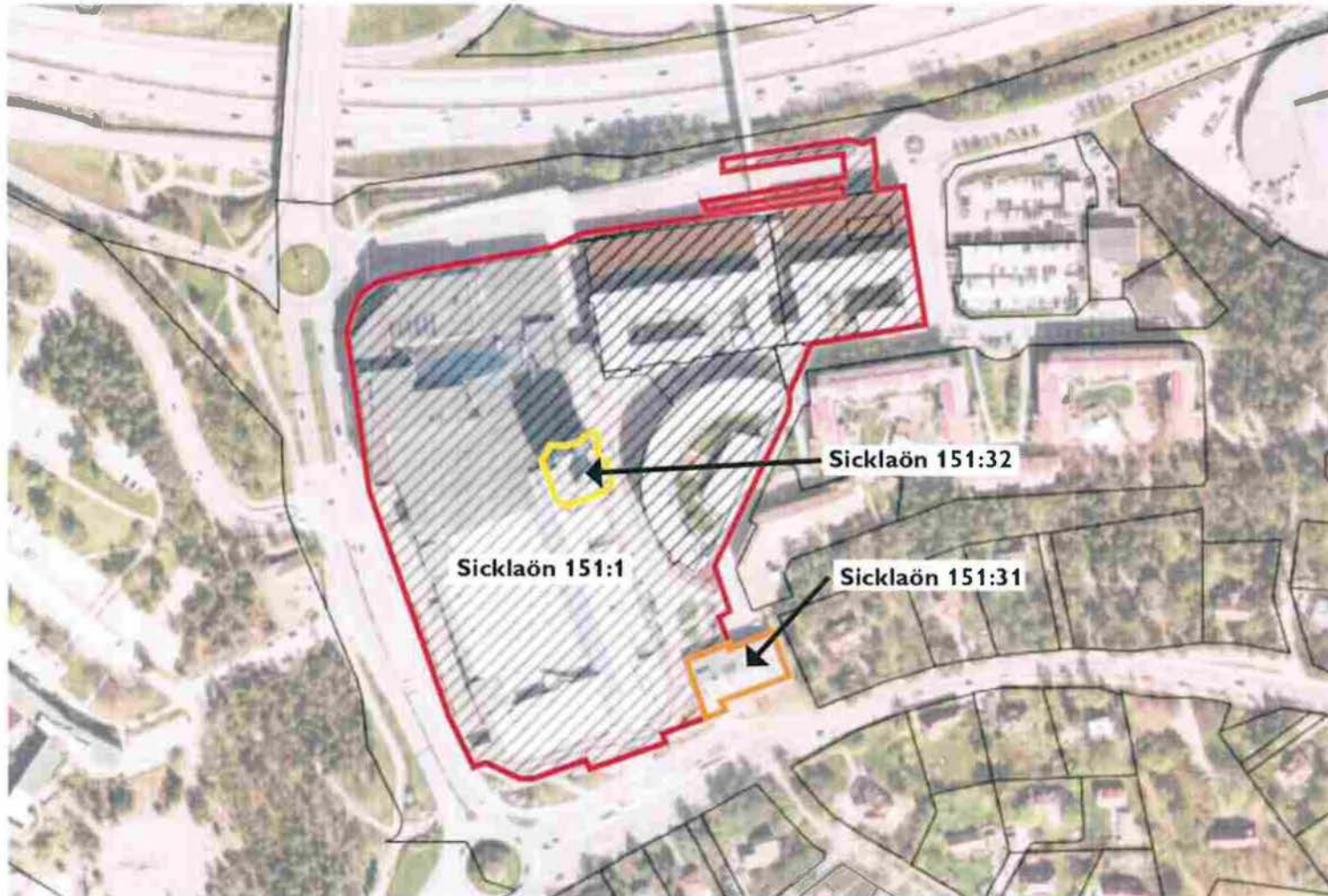
.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

Ort Stockholm och datum 2017-07-06  
För Rodamco Projekt AB

  
.....  
**Lars-Åke Tollemark**..... **Per Ronnevik**

## Bilaga 1

Kartbilaga över ingående fastigheter: Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32







BEGÄRAN OM PLANBESKED  
Nacka kommun

Ink. 2013-10-16

Dnr .....

**Berörd fastighet/fastigheter**

Fastighetsbeteckning Nacka Siklaön 151:1	Fastighetens adress Nacka Forum Centrum
---	--

**Sökanden (betalningsansvarig)**

Namn/företag Rodamco Forum Nacka K/B		Person-/organisationsnummer 916403-9720
Adress (utdelningsadress, postnummer och postort) Box 7846, 103 98 Stockholm		
Telefon bostaden (även riktnummer)	Telefon arbetet (även riktnummer) 08-586 23 000	Telefon mobil 076-6275815
Eventuell kontaktperson Per Ronnevik		
E-postadress per.ronnevik@unibail-rodamco.com		

**Begäran avser**

Beskriv det huvudsakliga syftet och bifoga karta som visar det område som berörs. Om begäran avser ett byggnadsverk ska ansökan innehålla en beskrivning av dess karaktär och ungefärliga omfattning.

Syftet är att enligt PBL pröva möjligheterna till nya bostäder i Nacka Forum dels genom en konvertering (plan B-20) och påbyggnad med 4 våningar av kontorstorn och dels bostäder/studentbostäder/terrass radhus mot Vikdalsvägen. Vi redovisar även framtidsplaner och vision för en överdäckning av Forumvägen och utbyggnad av centrum i samband med en framtida tunnelban och stionsläge kopplat till Nacka Forum. Beroende på komplexiteten och samordningen med övrig planering inom angränsande områden så önskar vi tillsammans med Nacka kommun besluta om en lämplig uppdelning av ett första planområde och planuppdrag.

**Sökandens underskrift**

Ort och datum Stockholm 2013-10-14	
Namnteckning 	Namnförtydligande Per Ronnevik

Begäran med bilagor skickas till Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka.

De personuppgifter du lämnar in kommer att registreras. Personuppgifter hanteras i enlighet med personuppgiftslagen, PuL (1998:204).

Planbesked ges inom 4 månader från det att en komplett begäran kommit in. För kommunens handläggning av din begäran tas det ut en avgift enligt taxa. Detta gäller även i de fall begäran avslås eller återtas.

På Nacka kommuns hemsida finns allmän information kring detaljplaner, planbesked och taxa.  
[www.nacka.se](http://www.nacka.se)

Allmänna frågor kring detaljplaner besvaras av Stadsbyggnadsservice alla vardagar på 08-718 94 46 eller på [stadsbyggnad@nacka.se](mailto:stadsbyggnad@nacka.se)

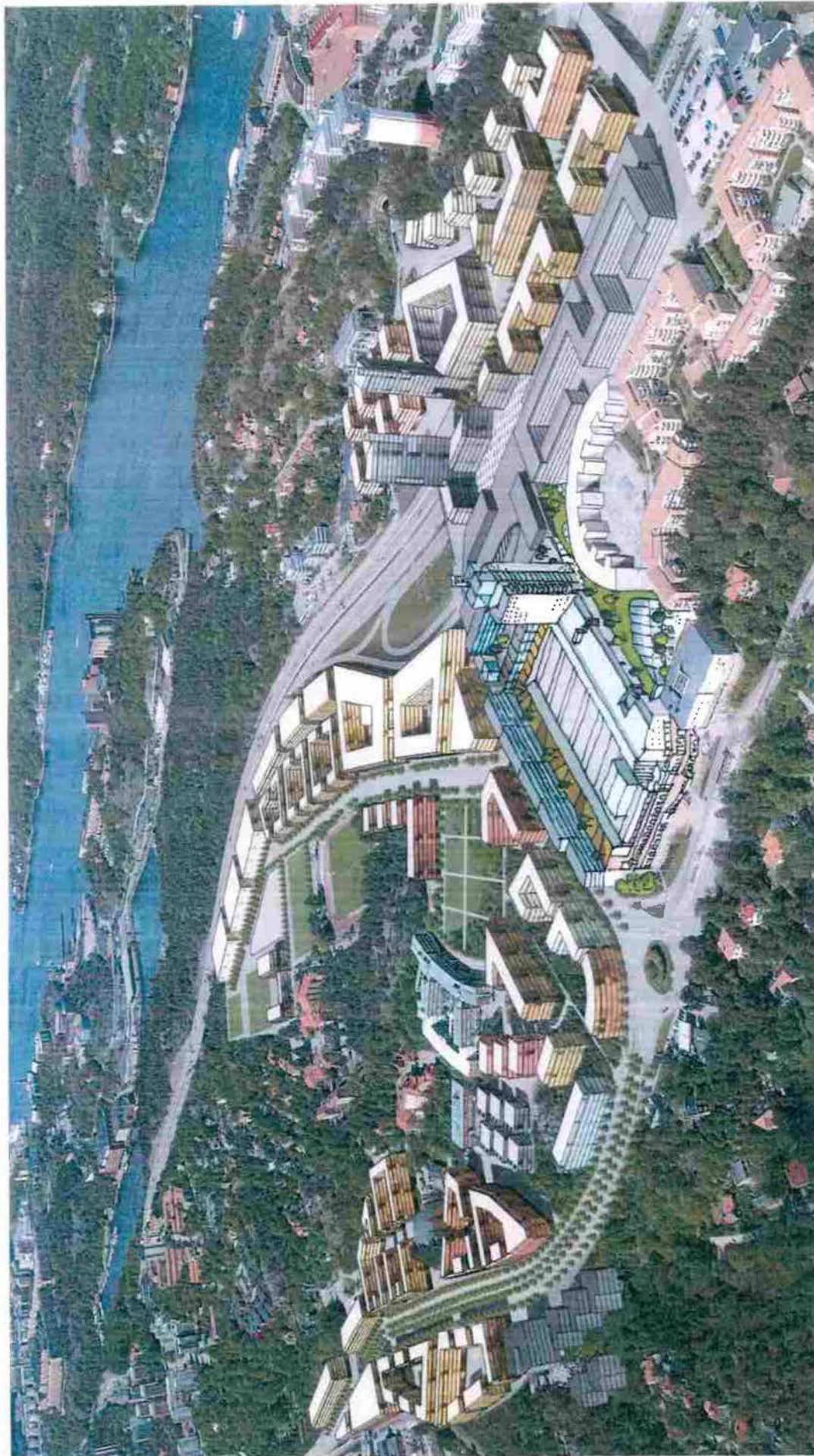
POSTADRESS Planenheten Nacka kommun 131 81 Nacka	BESÖKSADRESS Stadshuset Granitvägen 15	TELEFON 08-718 80 00	E-POST <a href="mailto:registrator.plan@nacka.se">registrator.plan@nacka.se</a>	SMS 716 80	WEBB <a href="http://www.nacka.se">www.nacka.se</a>	ORG NUMMER 212000-0167
---	--	-------------------------	--	---------------	--	---------------------------





EU



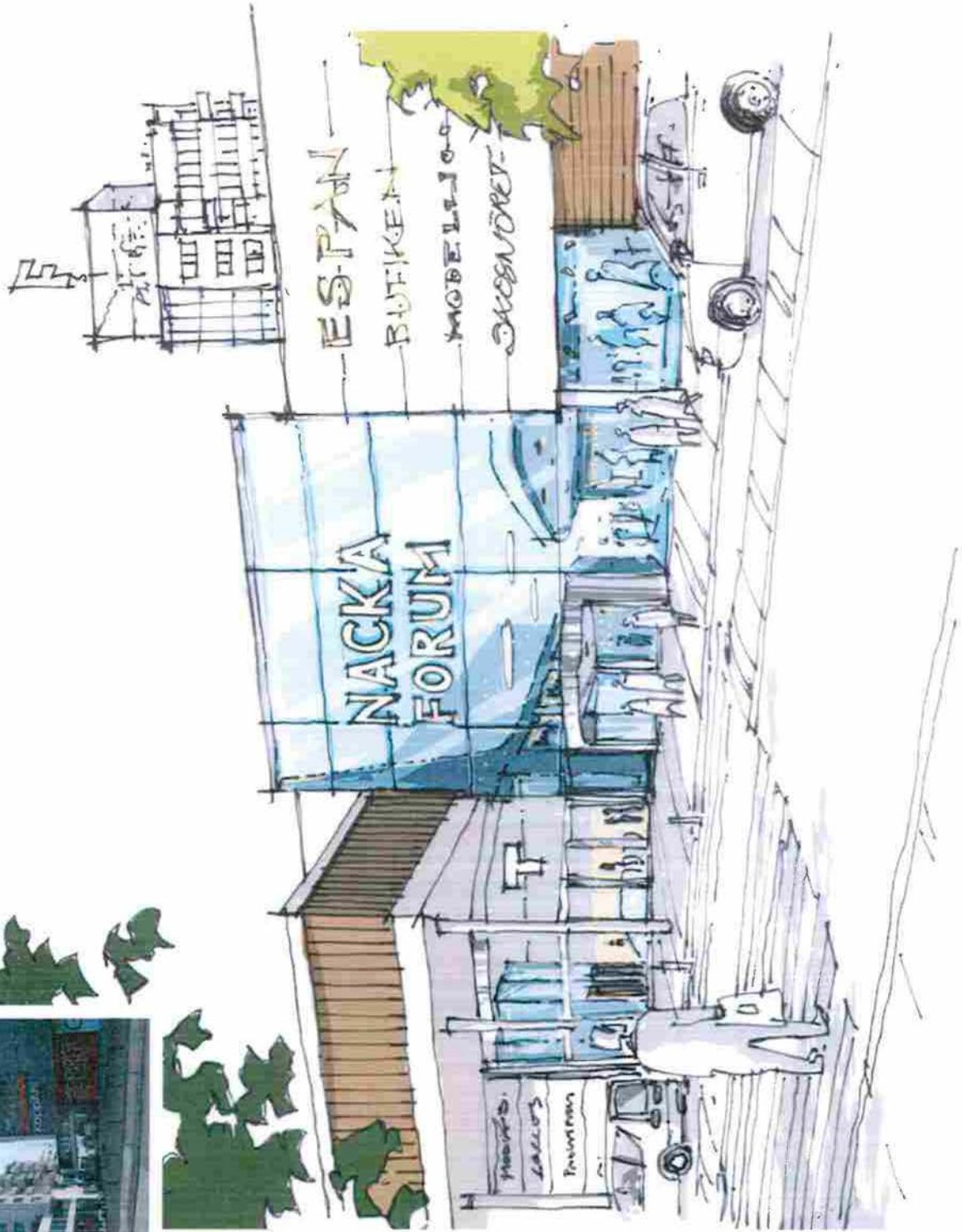


EU

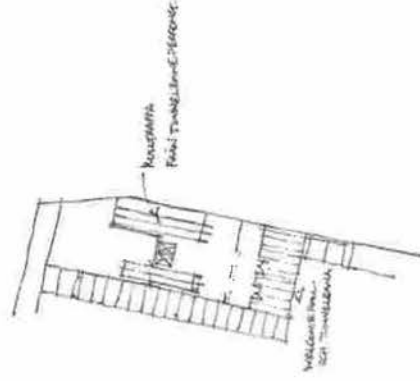
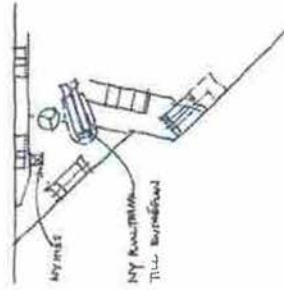
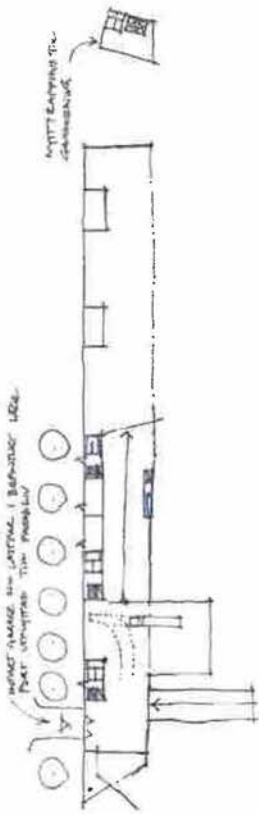




eu



EU



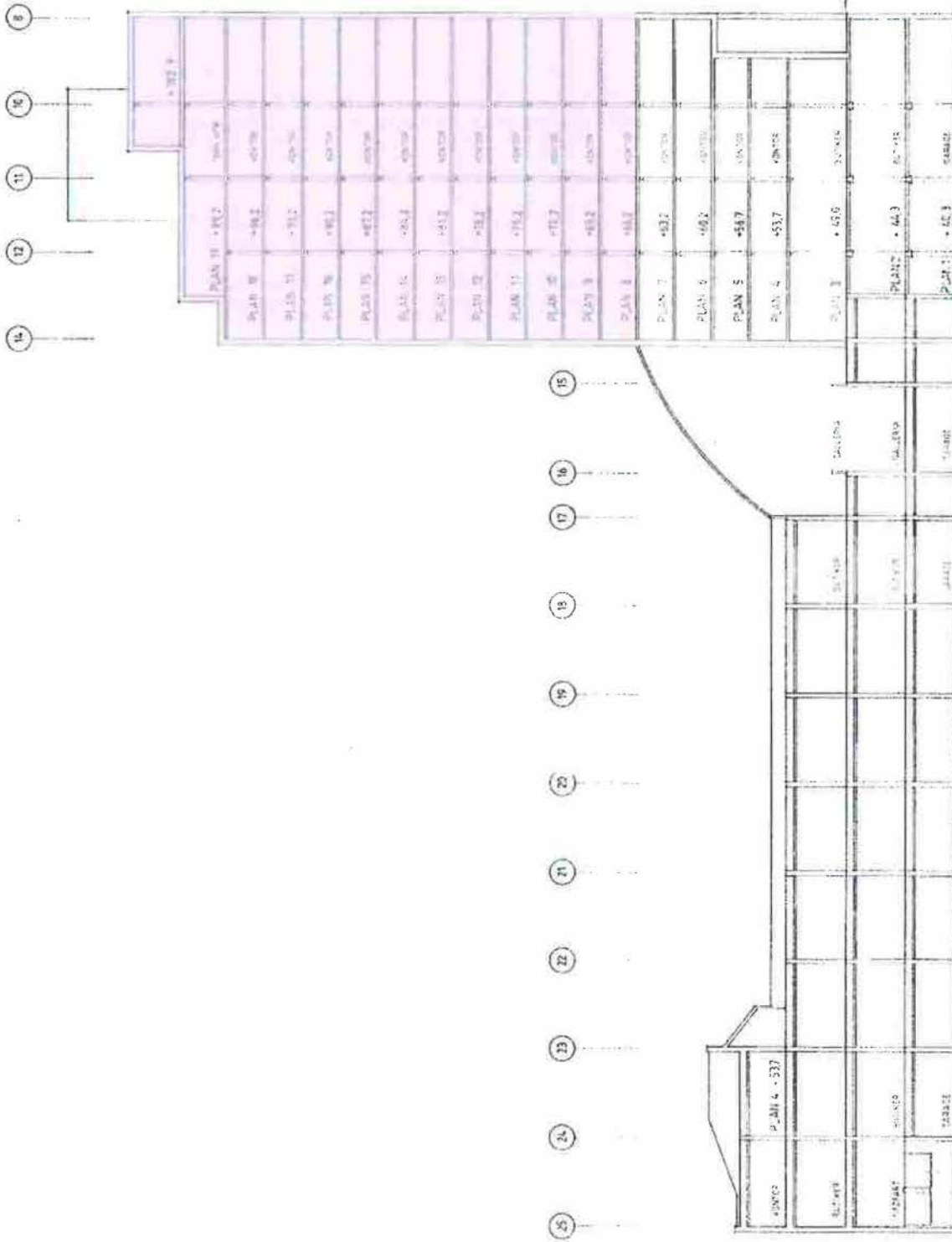
FC







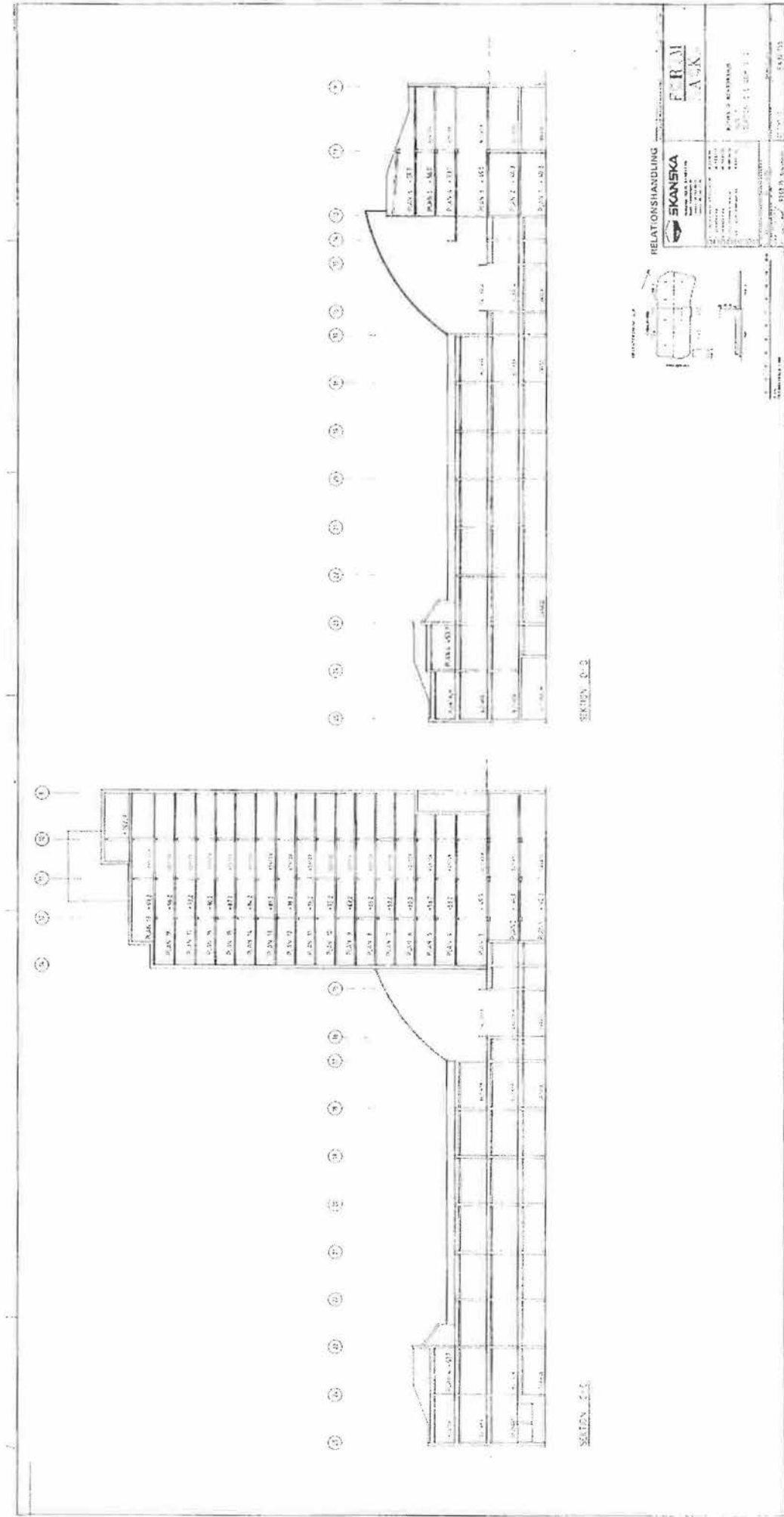
EV



SEKSIJON C-C

SEKSIJON D-D

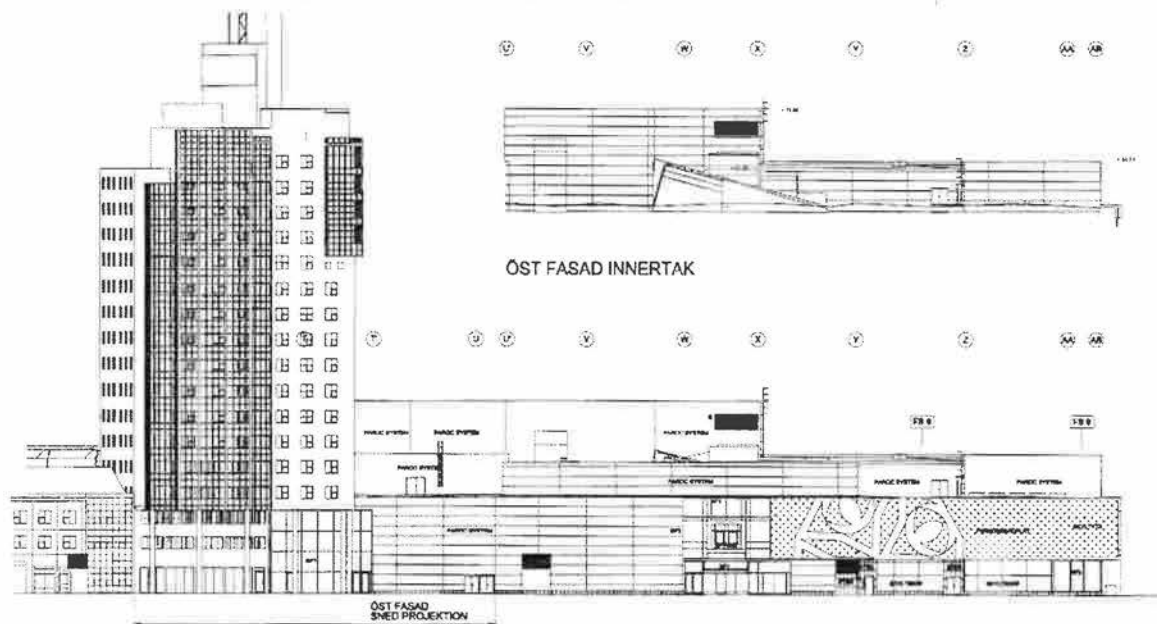
EV



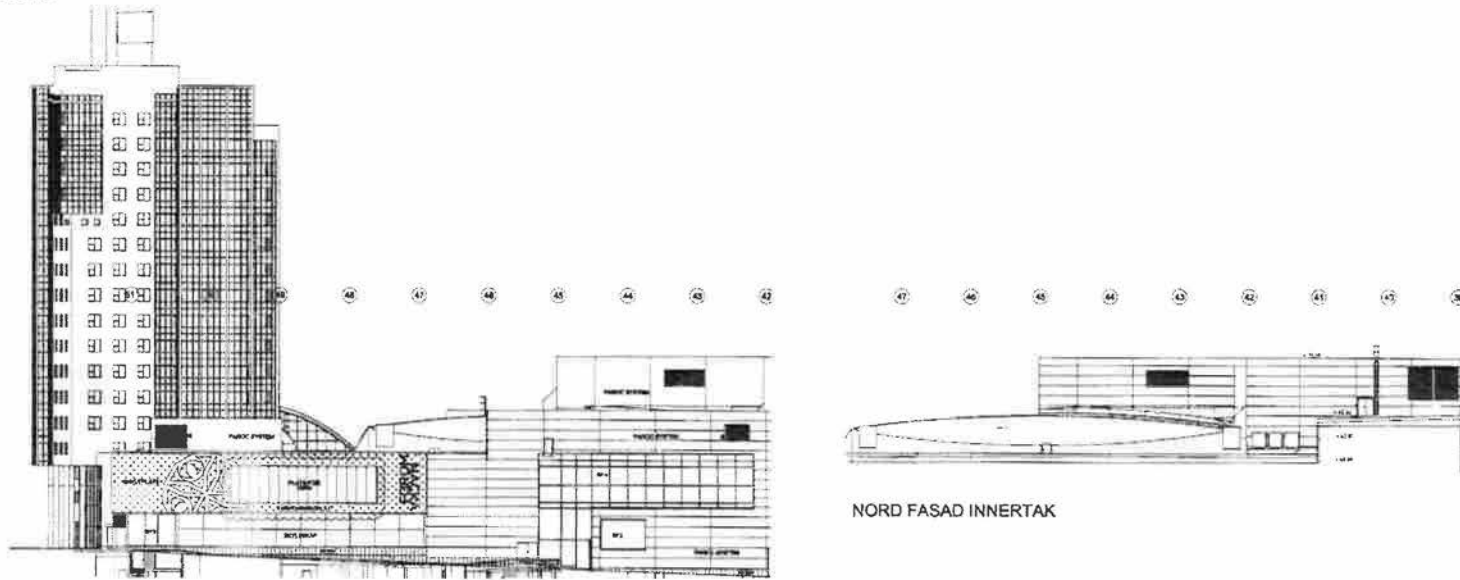
EC







ÖST FASAD



NORD FASAD

**Rodamco Europe**  
**SKANSKA**

RELATIONSHANDLING

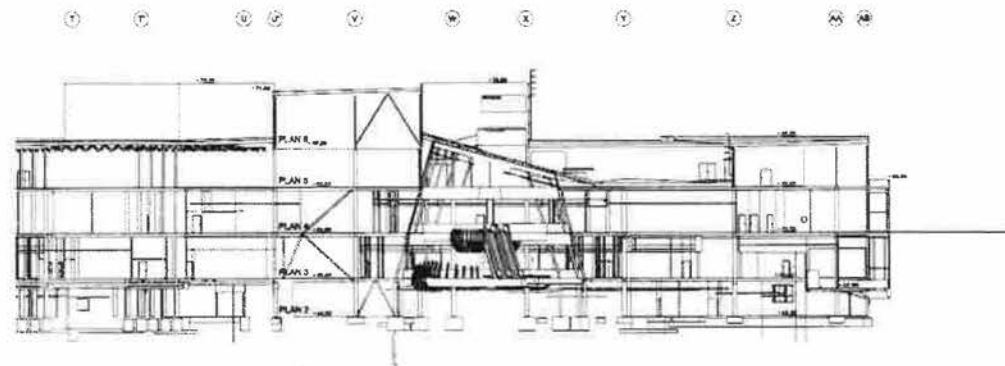
B	Skanska Sverige AB	Tel: 08-604 990 00
AB	Arbetsmarknadsbyrå & Utvärdering	Tel: 08-402 88 78
XC	Hyttorps	Tel: 08-642 80 38
CA	Ornström Byggsystem AB	Tel: 08-642 20 888
EA	Möte Utvärdering och Byggnads AB	Tel: 08-641 13 25
VB	Byggtjänsten AB	Tel: 08-688 881 00
WS	Byggtjänsten AB	Tel: 08-688 881 00
SPB	FCC Skanska & Skanska AB	Tel: 071-40 52 90
SE	Nordkonst AB	Tel: 08-685 727 00

SPRITAD: NE 506009  
 08-10-01 | HELENA BJÖRKANDER  
 T WESTRING  
 FORUM NACKA  
 TILLBYGGNAD AV KÖPCENTRUM  
 FASAD NORD och ÖST

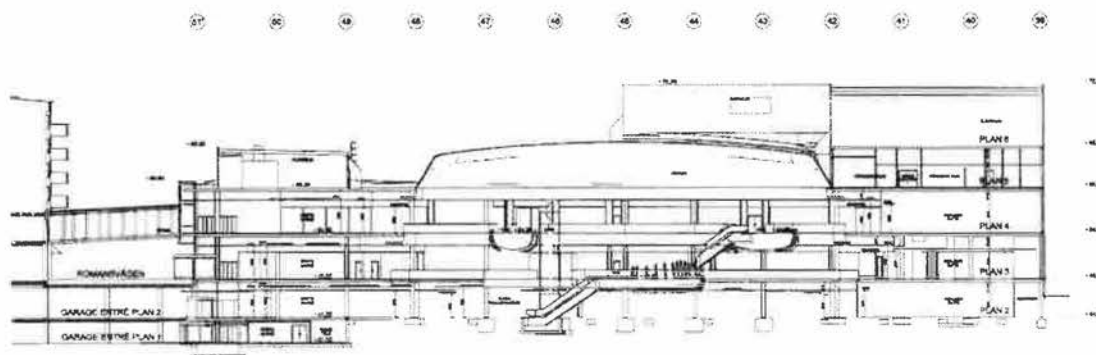
SKALA A1 1:300  
 A3 1:500

EV






SEKTION 45



SEKTION WX

  
**Rodamco Europe**  
**SKANSKA**  
 RELATIONSHANDLING

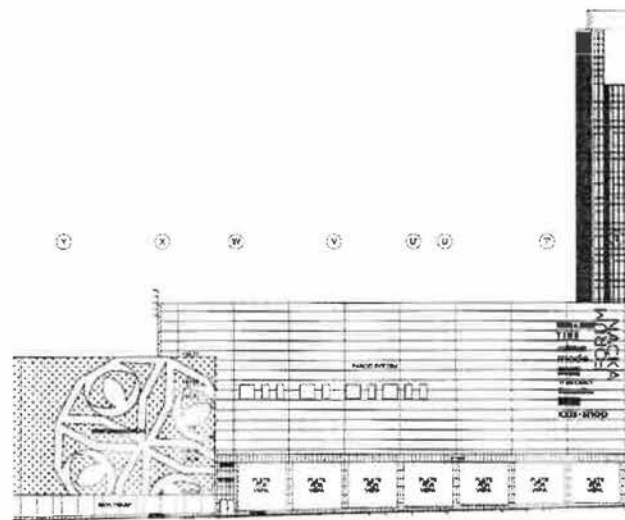


D Skanska Sverige AB	Tel 08-604 370 00
AZ Arkitektfirma Kross & Tjäder	Tel 08-402 35 70
FC 1987/90	Tel 08-644 80 10
FD Skanska Bygg Skandinavien AB	Tel 08-646 58 888
EE Skanska Skrivning i/g April AB	Tel 08-441 10 70
VE Bengt Dahlgren AB	Tel 08-688 881 00
VS Bengt Dahlgren AB	Tel 08-688 881 00
SPP FCC-Service & Service AB	Tel 071-40 32 90
SE Nordmalms AB	Tel 08-686 737 00

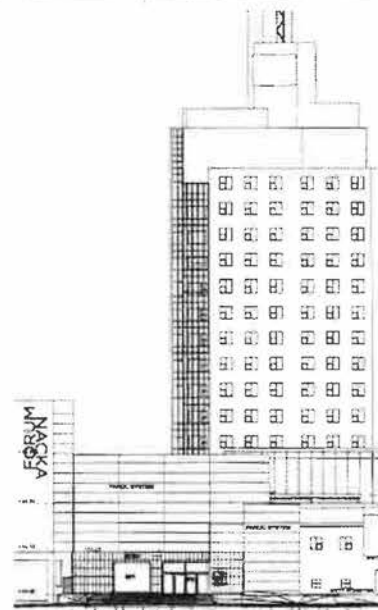
UPPDRAG NR: S06009  
 RETORIKOMPLETT AV: T WESTRING  
 DOKUMENT: 08-16-01  
 HELENA BJÖRKANDER  
 FORUM NACKA  
 TILLBYGGNAD AV KÖPCENTRUM  
 SEKTION LINJE 45, WX

SKALA: A1 1:300  
 A3 1:600  
 RITNING: A2-97.2-21

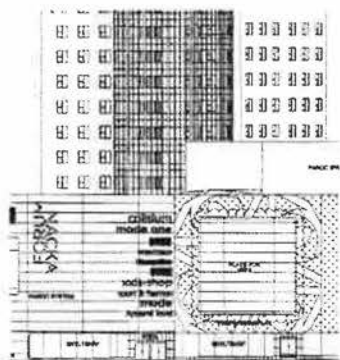




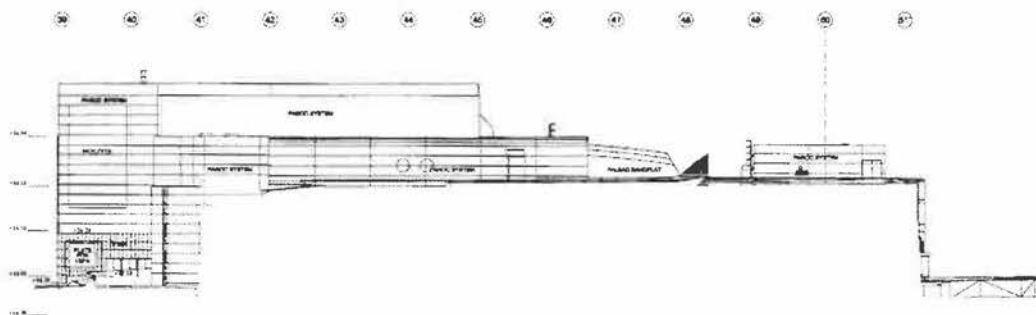
VÄST FASAD



SYDVÄST FASAD



NORDVÄST FASAD



SYD FASAD

  
**SKANSKA**  
 RELATIONSHANDLING



D	Skanska Sverige AB	Tel: 08-604 342 00
A2	Arkitekterna Kvist & Tåker	Tel: 08-462 55 20
F2	Hirshon	Tel: 08-664 95 10
F3	Forum Bygg Stockholm AB	Tel: 08-542 55 87
E3	Umeå Bygghandels AB	Tel: 08-441 11 20
V8	Stengt Design AB	Tel: 08-688 881 00
W8	Stengt Design AB	Tel: 08-688 881 00
SF2	FOC Bygghandels & Service AB	Tel: 028-40 81 80
SE	Arkonormer AB	Tel: 08-441 797 00

UPPDRAGS- OCH PROJEKTANSVARIG: HELENA BJÖRKANDER  
 S06009  
 GILLER: DB-10-01  
 ANVÄNDARE: HELENA BJÖRKANDER  
 T WESTRIN

**FORUM NACKA**  
 TILLBYGGNAD AV KÖPCENTRUM  
 FASAD NORDVÄST, SYD och VÄST

SKALA A1 1:300  
 A3 1:800  
 A2-97.3-22

EV





2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 233

Dnr KFKS 2017/754

## Ramavtal med Atrium Ljungberg AB för del av Planiaområdet, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

### Ärende

Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden. Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploatör) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna för framför allt Sodafabriken.




Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även markanvisning av kommunal mark till exploatören inom stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Atlasvägen samt en målsättning om att anvisa den mark som frigörs under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken. Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploatören ska erlagga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 september 2017 § 175

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 31 augusti 2017

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Ramavtal Planiaområdet, Sodafabriken, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115.4 m fl samt del av Sickalön 76:1 och 40:12

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 september 2017 § 175

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

## Yrkanden

Tobias Nässén (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.




## Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp. I protokollsanteckningen instämde Christina Ståldal (NL) för Nackalistas kommunstyrelsegrupp.

”En del i detta ärende är en markanvisning till Atrium Ljungberg av den mark som ligger utmed Gillevägen och precis nedanför befintliga bostäder på Atlasvägen. På den tomten står idag ett flertal mycket gamla ekar. Där finns också en parkeringsplats som nyttjas av de kringboende. Det finns tankar på att uppföra relativt omfattande ny bebyggelse här, vilket skulle medför att de flesta stora ekarna måste tas bort och att utsikten från de befintliga husen skulle försämrats betydligt. Det detaljplanearbete som nu pågår bör i stället inriktas på att bevara de stora träden och sänka den nya bebyggelsens höjd. En positiv möjlighet vore i stället att uppföra några radhus.”

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Bristen på hyreslägenheter hotar tillväxten av många Nackabolag och utgör ett hinder för fler ungdomar att kunna bo kvar i Nacka. Den sociala hållbarheten stärks med fler blandade upplåtelseformer. För att kunna bygga Nacka stad hållbart behövs bl.a. fler hyreslägenheter. Därför hade vi velat se en situation där den uttalade målsättningen av 1/3

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

av det bostadsbestånd som byggs faktiskt blir hyreslägenheter. Detta inte är möjligt, då moderatledda majoriteten glider längs ett sluttande plan och i efterhand omformulerat målet att enbart innefatta 1/3 av den kommunala marken som bebyggs. Det innebär långt mindre andel än ursprungligen tänkt. Därför uttrycker vi vår tydliga önskan att 50% av den tilltänka bostadsbyggandet i detta område blir hyreslägenheter.”




Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”I ramavtalet med Atrium Ljungberg AB ingår det direktanvisning av kommunal mark för bostadsbyggande. Om vi ska ha en möjlighet att nå upp till målet om att en tredjedel av alla nyproducerade bostäder i Nacka ska vara hyresrätter, måste minst hälften av den mark kommunen anvisar till bostäder upplåtas för hyresrätter. I det här fallet kräver kommunen noll hyresrätter, vilket gör det svårt att nå upp till kommunens mål. Det har varit en lång förhandling och de överlåtna fastigheterna ingår i en större uppgörelse men, Miljöpartiet anser ändå att minst hälften av all kommunal mark för bostadsändamål ska upplåtas till hyresrätter.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att byggnation på Atrium Ljungbergs (ALAB) mark i Planiaområdet nu kan komma att bli verklighet. Upphöjningen av Saltsjöbanan kommer att vara av stort värde för Sickla köp kvarter och för kommande bostadsbyggande inom området. ALAB får visserligen bidra med ett belopp till upphöjningen men Vänsterpartiet ställer sig mycket frågande till den generositet som Nacka kommun visar ALAB genom att upplåta den friställda marken under den upphöjda banan gratis. De lokaler som kommer att kunna byggas och inrymmas där har ett stort kommersiellt värde och ska de upplåtas till ALAB vore det rimligt att kommunen tog betalt för dem. Det skulle vara ett litet bidrag till kommunen som ersättning för den stora kostnad kommunen drar på sig med upphöjningen.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2017-08-31

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/754  
Projekt 9260

Kommunstyrelsen

## **Ramavtal med Atrium Ljungberg AB för del av Planiaområdet, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

### **Sammanfattning**

Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden. Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploatör) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna för framför allt Sodafabriken.

Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även markanvisning av kommunal mark till exploatören inom stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Atlasvägen samt en målsättning om att anvisa den mark som frigörs under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken. Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploatören ska erlagga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.



## Ärendet

Ett program för Planiaområdet antogs av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016 med förslag på ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker, utbyggd infrastruktur och en upphöjning av Saltsjöbanan. Området Sodafabriken utgör en del av programmet för Planiaområdet (Plania mellan) med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Byggnaderna ska i möjligaste mån anpassas till den befintliga terrängen inom området Sodafabriken samtidigt som gaturummet blir tydligare och gårdsmiljöer för de boende kan skapas. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

Ett förslag till ramavtal är upprättat mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB (exploatör) för att reglera övergripande frågor om samverkan mellan parterna avseende framför allt Sodafabriken som utgör en del av Planiaområdet. Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även två markanvisningar.

Förslag till ramavtal reglerar huvudsakligen följande frågor:

- Detaljplanering av Sodafabriken kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i startpromemoria som inleder planarbetet. Framtagande av startpromemoria sker när detta ramavtal är beslutat och undertecknat av båda parter.
- Kommunen avser att överlåta sin del av området för Sodafabriken som utgör kvartersmark i kommande detaljplan till exploatören för marknadspris genom att låta marken värderas av minst två oberoende värderingsmän.
- Mark inom området som i kommande detaljplan utgör allmän platsmark ska exploatören överlåta till kommunen utan ersättning.
- Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsrättsliga åtgärder och Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar.
- Kommunen avser att markanvisa den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen till exploatören till ett marknadsmässigt pris om 19 000 kr/kvm ljust BTA genom en direktanvisning som regleras vidare i ett kommande markanvisningsavtal.
- Kommunens målsättning är att direktanvisa mark som skapas under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören utan ersättning, under förutsättning att kommunen erhåller marken från AB Stockholms Lokaltrafik utan ersättning.
- Exploatören kommer att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med kommunstyrelsens beslut 15 april 2014.
- Exploatören ska erlägga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.



- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken.
- Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr/kvm BTA bostad och lokal som tillskapas inom området på exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler.
- Kommunen och exploatören är överens om att fri upplåtelseform gäller för ny bebyggelse inom Sodafabriken.
- Exploatören ska ersätta kommunen för faktiskt arbete med detaljpanelläggning och för arbete som hör till genomförande av detaljplan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten på kvartermark och för de allmänna anläggningarna inom området för Sodafabriken. För nyttan av de allmänna anläggningarna som kommunen bygger ut utanför området erlagger exploatören ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr/kvm BTA bostad och lokal som tillskapas inom området på exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler. Exploatören erlagger dessutom 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.

För markanvisning av kommunal mark i stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen ska kommunen avtala med exploatören om ett marknadsmässigt pris om 19 000 kr/kvm ljus BTA. Målsättningen är att anvisa mark som skapas under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören utan ersättning under förutsättning att kommunen erhåller marken från AB Stockholms Lokaltrafik utan ersättning.

### **Konsekvenser för barn**

Området för Sodafabriken bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn genom nya förskoleavdelningar och ett nytt attraktivt bostadsområde i närhet till skola och idrottsområde.

### **Bilagor**

Ramavtal Planiaområdet, Sodafabriken, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115.4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten

Daniel Mellgren  
Projektledare  
Exploateringsenheten



## RAMAVTAL

### §1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Atrium Ljungberg AB, org.nr 556175-7047, nedan kallad Exploatören, träffas följande ramavtal avseende exploatering av fastigheterna Sicklaön 115:1, Sicklaön 115:4, Sicklaön 117:1, Sicklaön 117:2, Sicklaön 117:17, del av Sicklaön 76:1 och del av Sicklaön 40:12.

### §2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Den 24 oktober 2016 § 299 antogs Program för Planiaområdet av Kommunstyrelsen, nedan kallat Programmet, se bilaga 1. Syftet med programmet är att bidra till skapandet av en attraktiv och hållbar stadsmiljö på västra Sicklaön. Arbetet utgår från visionen "Nära och nyskapande" som beslutades den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) som har följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

Inom Programmet föreslås totalt ca 2100 nya bostäder, utbyggnad av skolområden, nya förskolor och parker, utbyggd infrastruktur och en upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka station. Programmet ska vara vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt.

Följande målområden för Planiaområdet anges i Programmet:

- En attraktiv och hållbar stadsmiljö
- Ett sammanvävt trafiknät (barriärfritt)
- Ett område för rekreation, lek och möten
- En långsiktig hållbar dagvattensituation
- En grön stad med starka ekologiska samband
- Kulturbyggnader och andra kulturhistoriska spår blir en tillgång för området.

I samband med att Programmet togs upp i kommunstyrelsen framhölls en tydlig politisk vilja att skapa en förbindelse för fordon mellan Planiavägen och Värmdövägen. Kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen angavs som en grundförutsättning för den tillkommande exploateringen i området och för beslutet om Programmet.

Under 2014/2015 togs en förstudie fram avseende upphöjning av Saltsjöbanan. Förstudien visade på att det går att genomföra en stadsmässig upphöjning av Saltsjöbanan för att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Förstudien beskriver hur en upphöjning kan komma att genomföras och de kostnader som det medför. Med förstudien som underlag tog

kommunfullmäktige i juni 2015 ett inriktningsbeslut om att höja upp Saltsjöbanan och att en förutsättning för upphöjningen är medfinansiering av projektet från berörda fastighetsägare i området. Nu pågår ett detaljplanearbete för Saltsjöbanans upphöjning med utgångspunkt från den startpromemoria som beslutats av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 oktober 2015. Samråd har skett mellan den 1 augusti - 12 september 2016. Framtagande av systemhandling har pågått under våren 2016. Nästa planeringsskede är att upprätta en järnvägsplan tillsammans med detaljplaneförslaget under 2017, i ett så kallat samordnat planförfarande. Trafikförvaltningen (SL) ansvarar för framtagande av järnvägsplan. Byggnation planeras påbörjas under 2020.

För stadsbyggnadsprojekt inom Sickla Köpkvarter har parterna ingått avtal med varandra sedan tidigare. Ett exploateringsavtal mellan parterna upprättat år 2008 innehåller åtaganden som berörs av detta ramavtal.

### §3 OMRÅDE

Ramavtalet omfattar det område som anges med gulstreckad linje på bifogad karta, se bilaga 2, benämnt Området. Inom Området finns Exploatörens fastigheter Sicklaön 115:1, Sicklaön 115:4, Sicklaön 117:1, Sicklaön 117:2, Sicklaön 117:17 och del av Sicklaön 76:1 som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik samt del av Kommunens fastighet Sicklaön 40:12. Området ingår i Programmet.

Ramavtalet omfattar även två markanvisningar gällande stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen samt markområde som friläggs då upphöjningen av Saltsjöbanan genomförs, se vidare §11 och bilaga 5. Projekt Upphöjning av Saltsjöbanan ligger inom Programmet och projekt Gillevägen-Atlasvägen angränsar till det.

### §4 SYFTE

Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därmed:

- Klargöra för den fortsatta processen med detaljplanering av Området
- Ange förutsättningar för eventuella marköverlåtelse och markbyten, servitut, ledningsrätter
- Ange principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal
- Fastställa principer för Exploatörens och Kommunens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar

Till avtalet hör följande bilagor:

Bilaga 1	Karta över Programmet
Bilaga 2	Karta över Området
Bilaga 3	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
Bilaga 4	Beslut om exploatörers medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka
Bilaga 5	Karta över områden för markanvisning
Bilaga 6	Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

## §5 GILTIGHET

Detta ramavtal träder i kraft från och med dagen för båda parter undertecknande samt har godkänts av styrelsen för Atrium Ljungberg AB vid styrelsemöte den 12 september 2017.

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte avtalet godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun senast den 31 december 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

## §6 DETALJPLANLÄGGNING

För Området kommer en eller flera nya detaljplaner att tas fram. Detaljplanläggningen ska ske i enlighet med av Kommunen framtagna riktlinjer så som exempelvis dagvattenpolicy, grönytefaktor, parkeringstal med flera. Planläggning kommer att ske enligt förutsättningar som kommer att anges i startpromemoria (start-PM) som inleder planarbetet för respektive ny detaljplan. Framtagande av start-PM sker när detta ramavtal är beslutat och undertecknat av båda parter.

Enligt Programmet ska följande förutsättningar gälla för Området:

Inom området föreslås ca 600 nya bostäder och 6 förskoleavdelningar. Byggnaderna ska anpassas till den befintliga terrängen i möjligaste mån samtidigt som gaturummet blir tydligt och gårdsmiljöer för de boende kan skapas. Inom Området är Exploatören huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

## §7 GESTALTNINGSPROGRAM

Parallellt med planarbete för Området kommer Kommunen i samråd med Exploatören ta fram gestaltungsprinciper som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. Ett gestaltungsprogram ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I kommande exploateringsavtal ska Exploatören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltungsprogrammet. Kommunen har för avsikt att koppla viten till detta i kommande exploateringsavtal. Mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet medges enbart om Kommunen godkänner ändringen. Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungspunkter.

## §8 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen förutsätter att exploatörer delar Kommunens ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området, tillsammans med Kommunen eller på egen hand.

## §9 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Kommunen avser att överlåta sin del av Området som utgör kvartersmark i kommande detaljplan/er till Exploatören för marknadspris genom att låta marken värderas av minst två oberoende värderingsmän. Detta kommer att regleras i ett kommande avtal mellan parterna. Vid denna tidpunkt



är det oklart hur stor del av Områdets östra del som kommer att exploateras. Det kommer att klargöras under detaljplaneprocessen.

Vid värdering ska fördelning av byggrätter ske utifrån den andel av den totala yta kvartersmark inom Området som varje part bidrar med. Varje part får motsvarande andel av Områdets totala BTA byggrätt.

Mark inom Området som i kommande detaljplan/er utgör allmän platsmark ska Exploatören överlåta till Kommunen utan ersättning då de allmänna anläggningarna är utbyggda, vidare detaljer regleras i kommande exploateringsavtal. Exploatören ska även upplåta servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar av olika slag utan ersättning. Kommunen ska ansvara för och bekosta drift- och underhåll av anläggningar som upplåts med servitut för allmänheten.

Försäljning av kommunal mark ska ske enligt Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, se bilaga 3.

### §10 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder som berör allmän plats eller allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar vidare för ansökan om ledningsrätt för samtliga kommunala- och allmänna ledningar som krävs för exploaterings genomförande.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats och allmänna anläggningar i den omfattning som närmare ska regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark inom Området.

### §11 MARKANVISNINGAR

Markanvisning av kommunal mark ska ske enligt Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, se bilaga 3.

#### *Stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen*

Angränsande till Programmet finns stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen, se bilaga 5. KSSU antog start-PM den 11 augusti 2015 för projektet. Inom projektet föreslås komplettering med nya flerbostadshus, ca 100 bostäder, och aktiva bottenvåningar utmed Gillevägen ska också prövas. Anpassning till terräng, natur- och kulturvärden är viktiga frågor i planarbetet. Angöring, parkering samt utformning av den intilliggande gatan Gillevägen ska även studeras. Hänsyn ska tas till befintlig boendemiljö i närliggande fastigheter. Inom det område som avses planläggas äger Exploatören mark i områdets västra del och Kommunen äger marken i områdets östra del. Kommunen avser anvisa sitt markområde till Exploatören till marknadsmässigt pris genom en direktanvisning som kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal mellan parterna. Parterna är överens om ett pris om 19 000 kr/kvm ljus BTA, ett medelvärde av två oberoende värderingar. Kommunen avser starta detaljplanearbetet för projektet när detta ramavtal har beslutats och undertecknats av båda parter.

### *Mark som frigörs under upphöjningen av Saltsjöbanan*

Inom Programmet pågår ett planeringsarbete för att åstadkomma en upphöjning av Saltsjöbanan vilket nämns i avtalets § 2 och § 14. Järnvägsanläggningen för Saltsjöbanan är belägen på en fastighet som ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik. I och med ny planläggning och upphöjning av Saltsjöbanan frigörs mark (se bilaga 5) under spåren där lokaler kan byggas. Marken förutsätts överlåtas från AB Storstockholms Lokaltrafik till Kommunen då upphöjningen är genomförd, troligtvis som 3D-fastighet. Kommunens målsättning är att direktanvisa mark för kommersiella utrymmen som skapas under Saltsjöbanan till Exploatören utan ersättning. Detta under förutsättning att Kommunen erhåller marken från AB Storstockholms Lokaltrafik utan ersättning. Direktanvisningen kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal mellan parterna. Exploatören och Kommunen är överens om att marken under Saltsjöbanan ska bebyggas med lokaler för ändamål såsom kultur, handel, restaurang/café och liknande. Parterna ska sedan tillsammans definiera vilka utrymmen som är lämpliga för olika typer av lokaler i syfte att uppnå en gemensam vision om ett stadsmässigt och intressant stråk. Vidare utredning ska avgöra huruvida del av utrymmet under Saltsjöbanan ska anläggas även med cykelparkering samt om Kommunen avser äga dessa utrymmen. Det är av stor vikt för Kommunen att nya lokaler och utrymmet under Saltsjöbanan har en gestaltning som stärker de stadsmässiga kvaliteterna i området och bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Gestaltningen av lokaler och utrymmet under Saltsjöbanan kommer att utredas i kommande planläggning.

## §12 MARKFÖRORENINGAR

Mark som överlåts eller upplåts av Kommunen eller Exploatören ska inte innehålla otillåtet höga halter av föroreningar med hänsyn till planerad användning.

## §13 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN

Ett avtal mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Kommunen, Solna stad och Järfälla kommun har träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Huvuddragen i avtalet innebär att Exploatören kommer att få medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden enligt nedan, se bilaga 4.

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftig utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken. Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan, enligt Tabell 1 och 2 nedan.

**Tabell 1 - Medfinansiering från exploatörer på västra Sicklaön**

Bostadsrätter/ägarlägenheter	800 kr/kvm BTA
Hysesrätter	400 kr/kvm BTA
Handel	150 kr/kvm BTA
Konvertering av kontor till bostäder	150 kr/kvm BTA

För kontor beräknas medfinansiering för utbyggnaden av tunnelbanan enligt Tabell 2.

**Tabell 2 - Kontor enligt separat trappa**

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kr/kvm BTA	150	150	150	150	300	450	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000
Rabatt	15%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013. Medfinansiering är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt Tabell 3.

**Tabell 3 – Reducerad medfinansiering**

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna belopp i Tabell 1 och 2:
2016	80%
2017	85%
2018	90%
2019	95%

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att respektive detaljplan vinner laga kraft. Ersättning avser nyskapad utökad byggrätt och/eller konvertering av kontor till bostäder enligt ny detaljplan inom Exploatörens fastigheter.

Under förutsättning att tunnelbaneprojektet (Staten) återbetalar medfinansiering till Kommunen om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras, kommer Kommunen i sin tur att fatta ett beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat till utbyggnaden av tunnelbanan.

## §14 MEDFINANSIERING AV SALTSJÖBANANS UPPHÖJNING

Att skapa en förbindelse för fordon mellan Planiavägen och Värmdövägen är en tydlig politisk vilja i Kommunen. En förstudie avseende upphöjning av Saltsjöbanan har tagits fram. Förstudien visade på att det går att genomföra en stadsmässig upphöjning av Saltsjöbanan för att skapa en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen. Förstudien beskriver hur en upphöjning kan komma att genomföras och de kostnader som det medför. Med förstudien som underlag tog kommunfullmäktige 15 juni 2015 ett inriktningsbeslut om att fortsätta med planeringen av området kring Nacka station och att utgångspunkt för fortsatt planering av området ska vara att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen skapas samt att en förutsättning för upphöjningen är medfinansiering av projektet från berörda fastighetsägare i området. Kommunen och Trafikförvaltningen håller på att upprätta ett genomförandeavtal mellan parterna som reglerar förutsättningarna rörande upphöjningen av Saltsjöbanan.

Upphöjningen av Saltsjöbanan innebär stor förbättring för flöden mellan målpunkter på båda sidor om Värmdövägen. Nya stråk leder till bland annat nya gångvägar, cykelvägar och till hållplatser för kollektivtrafiken. Den nya lösningen skapar en miljö med attraktiva offentliga rum av hög kvalitet och



stadsmässighet som innebär att området vid Sickla-Planian bättre kan konkurrera med andra stadsdelcentra i Storstockholm. Exploatörer inom Programområdet kommer att ta del av de fördelar som upphöjningen av Saltsjöbanan medför med ökade fastighetsvärden och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom Programområdet ska därför medfinansiera upphöjningen av Saltsjöbanan beroende på antal bostäder som planeras enligt programmet.

Exploatören ska erlægga 57 miljoner kronor till Kommunen som bidrag för utbyggnad av upphöjningen av Saltsjöbanan under förutsättning att detaljplan som tas fram för Området vinner laga kraft. Beloppet är angivet i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet skall angivet belopp justeras i förhållande till förändring i entreprenadindex från januari 2015. Beloppet ska erläggas till Kommunen kvartalsvis under 4 år med första betalning som ska ske vid byggstart för Saltsjöbanans upphöjning. Om detaljplan vinner laga kraft efter byggstart för Saltsjöbanans upphöjning så sker första betalningen vid tidpunkt för laga kraftvunnen detaljplan.

## §15 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är som regel huvudman för allmänna anläggningar såsom exempelvis gator och parker.

För kommande utbyggnad av Området gäller följande: Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar utanför Området inklusive allmänna anläggningar som Planiavägen och Järlaleden. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom Området och dessa ska lämnas över till Kommunen efter genomfört projekt.

Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som Kommunen bygger ut utanför Området erlægga ett exploateringsbidrag till kommunen om 600 kr per BTA<sup>1</sup> bostad och lokal som tillskapas inom Området på Exploatörens fastigheter samt för konvertering av befintliga kontorslokaler. Exploateringsbidraget avser utbyggnad i den omfattning som beskrivs i Programmet. Utbyggnaden ska samordnas med Exploatörens utbyggnad av Området i möjligaste mån. Totalsumman för exploateringsbidrag samt betalningstidpunkt fastställs i samband med detaljplanens antagande i exploateringsavtalet.

En utbyggnad av nya bostäder och lokaler innebär att den gemensamma infrastrukturen såsom gator, gång- och cykelvägar m m kan behöva åtgärdas genom om- och nybyggnation för att anpassas till det nya nyttjandet inom utbyggda Området. Förändring av befintliga anläggningar kan komma att ske under detaljplaneläggning. Parterna är medvetna om att förändringar i gränsdragning kan ske vid detaljplaneläggning på grund av genomförda utredningar, samråd eller granskningstillfällen. De allmänna anläggningarna skall vidare uppfylla kommunal standard och övriga villkor i kommande exploateringsavtal. Vad som avses med kommunal standard tar sin utgångspunkt i Teknisk handbok.

Tillståndsbedömning ska utföras på konstruktioner och övriga anläggningar som ska tas över av Kommunen, eller är sammanbyggda med anläggningar som kommer att utgöra allmänna anläggningar i kommande detaljplaner. Tillståndsbedömningarna syftar till att klarlägga anläggningarnas tekniska status och funktionella tillstånd. Kommunen avser att i kommande exploateringsavtal ställa krav på underliggande konstruktioners tekniska status och funktionella

<sup>1</sup> BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

tillstånd. Övertagandebesiktningar ska genomföras vid överlämnande för att säkerställa att samtliga krav är uppfyllda.

## §16 MOMSKOSTNAD

Där Exploatören utför anläggningar på allmän plats inom Området som lämnas över till Kommunen, se §15, ska Exploatören ha rätt att få tillbaka återvunnen moms på utfört arbete, inom vad som är möjligt med gällande lagstiftning. Återbetalning ska ske löpande och utan dröjsmål.

## §17 DAGVATTEN

En förutsättning för den tillkommande bebyggelsen i Området är att en långsiktigt hållbar dagvattensituation skapas inom området för Programmet, handelsområdet och Alphyddan/Finntorp. Efter att ett flertal alternativa lösningar utretts tog Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 beslut om att planera för en reningsbassäng i Kyrkviken.

Exploatering inom Området ska inte medföra att statusen för recipienterna försämras. Målet är att i samband med förtätning och ombildning av befintliga områden genomföra åtgärder som medför att den totala föroreningsbelastningen till recipienterna minskar. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på kvartersmark. Föroreningshalterna i dagvattnet ska minimeras, vilket kan åstadkommas genom användning av icke förorenade tak- och fasadmateriäl. En dagvattenutredning behöver utföras i samband med detaljplaneläggningen för att utreda hur dagvattenhanteringen inom det specifika området ska hanteras. Kommunen kommer att studera möjlighet till öppen dagvattenhantering inom Området i kommande detaljplanearbete.

Dagvatten som härrör från andra delar av Planiaområdet planeras ledas in genom Områdets södra del för att sedan ledas vidare till Kyrkviken för att renas. Hanteringen av detta externa dagvatten inom Området ska samordnas med exploatörens hantering av Områdets interna dagvatten. En möjlighet är att dagvatten i denna del av Området sker i en så kallad öppen dagvattenanläggning. Hur dagvattenhanteringen ska se ut får studeras vidare i kommande detaljplanearbete. Exploatören ska inte bekosta merkostnader som orsakas av hanteringen av detta externa dagvatten inom området.

## §18 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlægga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka Vatten och Avfall AB. Bolaget ansvarar för kommunens vatten och avloppsanläggningar vad det gäller förvaltning, drift och underhåll.

## §19 UPPLÅTELSEFORMER

Kommunen och Exploatören är överens om att fri upplåtelseform gäller för ny bebyggelse inom Området.

## §20 ERSÄTTNING

Exploatören ska utge ersättning till Kommunen enligt vad som framgår av detta ramavtal. Exploatören ska ersätta Kommunen med faktisk kostnad för arbete med avtal, detaljplaneläggning inkl. utredningar, projektering, upphandling, bygglösning, samordning, utbyggnad, besiktning samt för Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de

allmänna anläggningarna. Kommunens interna arbete ska ersättas enligt vid varje tidpunkt gällande stimpriser. Kostnaderna kommer regleras närmare i planavtal samt respektive exploateringsavtal. Ersättning ska erläggas mot faktura med förfallotid om minst 30 dagar, till vilken ska fogas erforderliga verifikationer och övrigt underlag.

## §21 SAMORDNING OCH STÖRNINGAR

Frågor av betydelse för genomförandet av kommande detaljplan/er, så som till exempel trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och eventuella villkor skall utredas inom ramen för respektive detaljplan. Exploatören ska minimera störningar på omgivningen och ska samordna sina arbeten med Kommunens och andra exploatörers omkringliggande projekt.

## §22 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

I det fall Exploatören avser att överlåta mark till andra företag kommer sådana överlåtelser vara förenade med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal och kommande exploateringsavtal. Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part. Viten kommer att kopplas till fullgörandegarantin, se bilaga 6, Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal).

## §23 AVBRYTANDE AV PLANARBETE

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanarbeten eller häva och säga upp detta ramavtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för Exploatörens fastigheter inom Området ska antas eller vinna laga kraft. Om detaljplanarbetet avbryts ger inte detta Exploatören någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader, vilket vidare kommer att regleras i planavtal.

## §24 ÖVRIGA AVTAL

Planavtal skall upprättas för respektive detaljplan innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för Kommunens arbete.

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

Inför antagande av detaljplan och exploateringsavtal skall Exploatören överlämna erforderliga garantier i form av bankgaranti eller likvärdig garanti som Kommunen godkänner.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av sina fastigheter inom Området med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele eller motsvarande.

Markanvisningsavtal ska upprättas för de områden som direktanvisas och överläts till Exploatören.

Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå detta ramavtal.

## §25 TIDIGARE AVTAL

I exploateringsavtalet för Sickla Köpvarter (KFKS 2008/624-050), som tecknades mellan parterna 2008-12-09, återfinns följande formulering i avtalets § 11:

”I samband med att exploatören ikläder sig ett finansieringsansvar enligt denna paragraf ska Atrium LjungbergGruppen befrias från bidrag till gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplaneläggning och en framtida exploatering av byggrätter på sina fastigheter öster om Planiavägen (Sicklaön 115:1 och 117:17) och vid Gillevägen (Sicklaön 265:5).”

Parterna är överens om att ovanstående stycke härmed utgår från exploateringsavtalet. Exploatören kommer därmed kunna åläggas kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplaneläggning och en framtida exploatering av byggrätter på fastigheterna Sicklaön 115:1, 117:17 och 265:5. I övrigt gäller avtalet för Sickla köpvarter med oförändrat innehåll.

## §26 TVIST

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

## §27 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

## §28 ÖVERLÅTELSE

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

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

Nacka den .....

Nacka den .....

För Nacka kommun

För Atrium Ljungberg AB

.....

.....

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Ulf Crichton  
Exploateringschef





**Bilaga I.** Programområdesgräns för Plania-programmet. Antaget oktober 2016.



## Bilaga 2 – Karta över Området



*Preliminär avgränsning*

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 226

KFKS 2014/110-251

## Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nacka Strand, Norra branten, detaljplan 1 och 2

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 1 med Nacka 13:79 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 2 med Nacka 369:32 AB i likvidation.

### Ärende

Kommunfullmäktige beslutade om exploateringsavtal för DP 1 och DP 2 i Nacka Strand 2015-04-27. Genom två tilläggsavtal, ett till respektive exploateringsavtal, avses att parterna ska reglera följande:

- Utformningen av Övre Torget intill JV Svenssons Torg ändras något.
- Snedbanehissen mellan JV Svenssons Torg och restaurang J färdigställs av säkerhetsskäl efter att intilliggande byggnad har rivits och nybyggnad skett, senast fyra år efter att detaljplan 3 vunnit laga kraft.
- Vid vilken tidpunkt som exploateringsbidrag från DP 1 och DP 2 till DP 3 respektive DP 4 ska erläggas till Kommunen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 166

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 augusti 2017

Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 1

Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 2

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 166

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 1 med Nacka 13:79 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 2 med Nacka 369:32 AB i likvidation.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nacka Strand, Norra branten, detaljplan 1 och 2

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 1 med Nacka 13:79 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 2 med Nacka 369:32 AB i likvidation.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade om exploateringsavtal för DP 1 och DP 2 i Nacka Strand 2015-04-27. Genom två tilläggsavtal, ett till respektive exploateringsavtal, avses att parterna ska reglera följande:

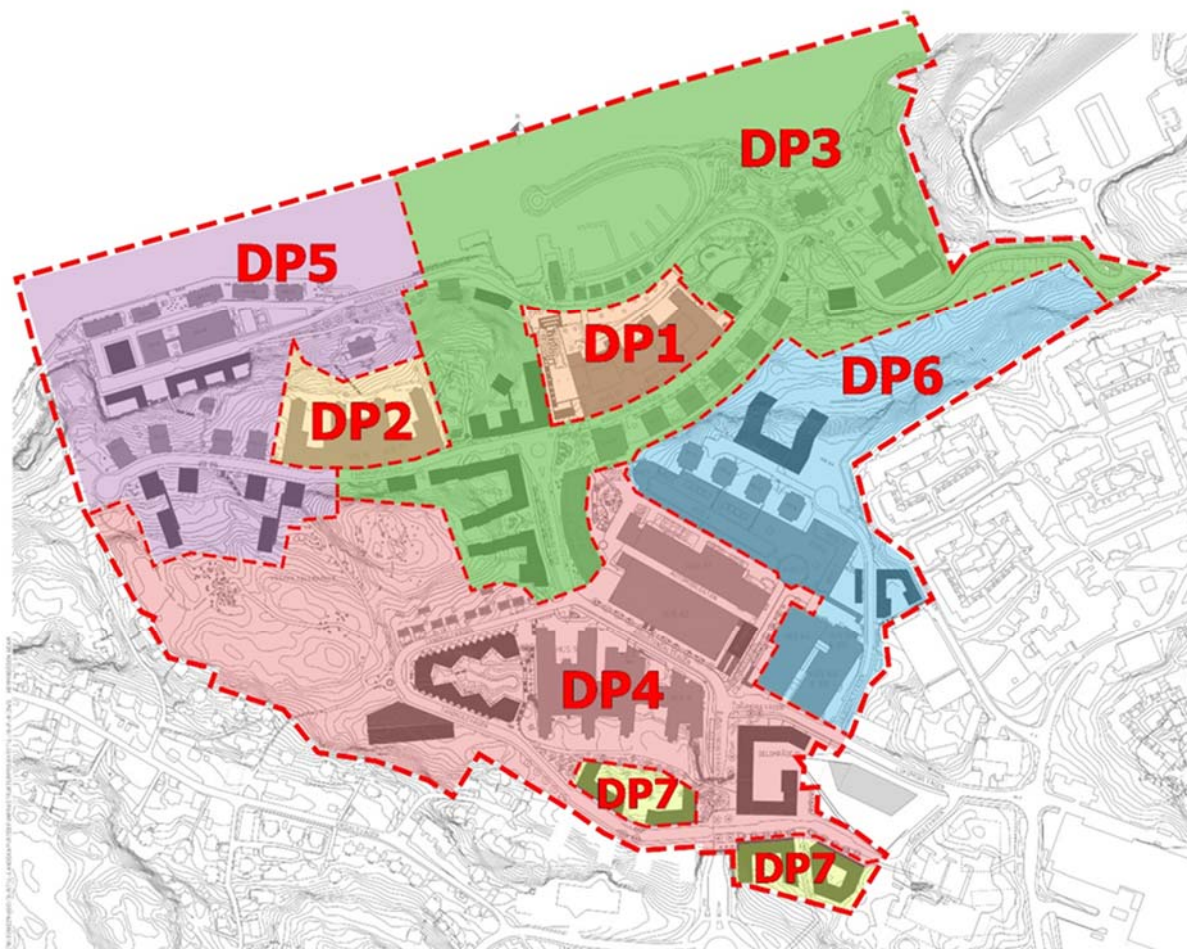
- Utformningen av Övre Torget intill JV Svenssons Torg ändras något.
- Snedbanhissen mellan JV Svenssons Torg och restaurang J färdigställs av säkerhetsskäl efter att intilliggande byggnad har rivits och nybyggnad skett, senast fyra år efter att detaljplan 3 vunnit laga kraft.
- Vid vilken tidpunkt som exploateringsbidrag från DP 1 och DP 2 till DP 3 respektive DP 4 ska erläggas till Kommunen.



## Ärendet

### I Tilläggsavtalen

#### I.1 De aktuella detaljplanerna DP 1 och DP 2



Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och Detaljplan 2 (DP 2) har vunnit laga kraft. Detta ärende avser två tilläggsavtal, ett till exploateringsavtalet för DP 1 och ett till exploateringsavtalet för DP 2. Tilläggsavtalen reglerar bland annat fördelningen av exploateringsbidraget från DP 1 och DP 2 mellan de två detaljplanerna DP 3 och DP 4.

#### I.2 Tilläggsavtal för DP 1

Exploateringsavtalet för DP 1 har ingåtts med Nacka 13:79 AB. Bolaget ägs av Carlyle. Fastigheten har sedan sålts och ägs av Carlyle och Skanska tillsammans. Nacka 13:79 AB är fortfarande part i exploateringsavtalet. Tilläggsavtalet reglerar vissa punkter i exploateringsavtalet:



Övre Torget ligger intill JV Svenssons Torg. Tilläggsavtalet innebär att utformningen ändras något jämfört med tidigare avtal efter kommunens bearbetning av förslaget.

Av säkerhetsskäl överförs ansvaret för att färdigställa snedbanehissen på exploatören Tobin som ska riva och bygga intilliggande byggnad. Snedbanehissen ska vara färdigställd och slutbesiktigad fyra år efter att DP 3 vinner laga kraft.

Exploatören ska ge ett exploateringsbidrag till utbyggnad av allmänna anläggningar inom DP 3 och DP 4 enligt exploateringsavtalet. I tilläggsavtalet regleras att utbetalningen ska ske i två klumpsummor 90 dagar efter att DP 3 respektive DP 4 vinner laga kraft. Storleken på bidraget är 22 819 200 kr varav 9 812 256 kr fördelas till DP 3 och 13 006 944 kr till DP 4.

### **1.3 Tilläggsavtal för DP 2**

Exploateringsavtalet för DP 2 har ingåtts med Nacka 369:32 AB i likvidation, som ägs av Oscar Properties. Att bolaget är i likvidation innebär att bolaget ska avvecklas när det har fullgjort sina skyldigheter enligt till exempel detta avtal. I detta tilläggsavtal regleras endast en sak, nämligen vid vilket tillfälle som exploatören ska utbetala exploateringsbidrag till utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka Strand DP 3 och DP 4, vilket exploatören tidigare har förbundit sig att göra i exploateringsavtalet. I tilläggsavtalet regleras att utbetalningen ska ske i två klumpsummor 90 dagar efter att DP 3 respektive DP 4 vinner laga kraft. Storleken på bidraget är 17 628 800 kr varav 7 580 384 kr fördelas till DP 3 och 10 048 416 kr till DP 4.

## **2 Ekonomiska konsekvenser**

Tilläggsavtalen reglerar en smidig utbetalning av exploateringsbidraget så att inte kommunen tvingas vänta på betalning till det att såväl DP 3 och DP 4 har vunnit laga kraft. Vidare utbetalas exploateringsbidragen vid en bestämd tidpunkt oaktat om motsvarande kostnad har hunnit upparbetats i DP 3 respektive DP 4.

## **3 Konsekvenser för barn**

Tilläggsavtalen har inga nämnvärda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

1. Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 1
2. Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 2

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nils Tunving  
Projektledare

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, nedan kallad "Kommunen", och Nacka 13:79 AB, org. nr 556959-1406, nedan kallad "Exploatören", har träffats följande

## TILLÄGGSAVTAL

till exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 1 i Nacka kommun, daterat den 11 maj 2015.

### § 1 Bakgrund

Kommunen och Exploatören har den 11 maj 2015 ingått exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 1 i Nacka, nedan kallat "Exploateringsavtalet". Sedan dess har fastigheten Sicklaön 13:79 överlåtits och ägs av Bostadsrättsförening The View, org. nr 769630-9702. Exploatören är dock alltjämt part i Exploateringsavtalet.

### § 2 Konstruktion och fastighetsbildning Augustendalsvägen

Parterna är överens om följande revidering av Bilaga 3b till Exploateringsavtalet; "Underlag för konstruktion och fastighetsbildning Augustendalsvägen": "*Principdetalj skärning väg och frischakt 20150315*" ersätts med alternativ principlösning enligt Bilaga 1. Konstruktionen byggs därmed om så att hus och väg separeras, vilket underlättar ansvarsfördelning och inplacering av fastighetsgräns.

### § 3 Utformning av Övre torget

Övre torget ligger intill JV Svenssons torg. Parterna är överens om att punkt 3.1 i Bilaga 7 till Exploateringsavtalet avseende utformning av Övre torget ska ändras och ersättas med vad som anges i bilagt utdrag från systemhandling för Norra Nacka Strand, Delplan 3, daterad 2017-08-30, se Bilaga 2.

### § 4 Färdigställande av snedbanehiss

Kommunen och Exploatören är, med ändring av vad som framgår av Bilaga 7 till Exploateringsavtalet, punkt 3.3, under rubriken "Utförandekrav", överens om följande. Färdigställande av snedbanehissen ska ske senast den 31 december 2022. Färdigställande senast angivet datum förutsätter att detaljplanen för Delplan 3 vinner laga kraft senast den 31 december 2018. Om så inte är fallet ska senaste dag för färdigställande flyttas fram i tiden i motsvarande tid som lagakraftvinnandet av nämnd detaljplan dröjer. Om snedbanehissen inte är färdigställd och slutbesiktigad den 31 december 2022, eller den senare dag som fastställs enligt ovan, utgår därefter vite om 100 000 kr per månad.

Entreprenaden ska samordnas med genomförandeplaneringen för detaljplanen för Norra Nacka Strand, Delplan 3. I det fall sådan samordning innebär att färdigställandetiden angiven ovan inte kan innehållas ska vite inte utgå, parterna ska i sådant fall istället överenskomma om skäl tidsförlängning av färdigställandetiden.

### § 5 Exploateringsbidrag allmänna anläggningar inom Nacka Strand

Exploatören har tagit del av systemhandling för Norra Nacka Strand, daterad 2017-08-30, i de delar som denna rör allmänna anläggningar inom Delplan 3 och Delplan 4. Parterna är i enlighet med punkt 8.2, andra stycket, första meningen, i Exploateringsavtalet överens om att Exploatörens exploateringsbidrag/delbidrag från Delplan 1 till allmänna anläggningar inom Delplan 3 och Delplan 4

ska omfattas i systemhandlingen angivna allmänna anläggningar inom nämnda delplaner som Kommunen utför.

Exploatören ska som delbidrag från Delplan 1 till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom Delplan 3 och Delplan 4 enligt nämnd systemhandling, utge ett belopp om totalt tjugotvå miljoner åttahundranittontusentvåhundra (22 819 200) kronor (beräknat utifrån 28 524 kvm ljus BTA x 800 kronor =). Delbidraget fördelas på Delplan 3 med nio miljoner åttahundratolv tusentvåhundra femtio sex (9 812 256) kronor och på Delplan 4 med tretton miljoner sextusen niohundrafyrtiofyra (13 006 944) kronor.

Ovan stadgat delbidrag ska erläggas till Kommunen enligt följande:

- Exploatören ska senast nittio dagar (90) dagar efter det att detaljplanen för DP3 vinner lagakraft erlægga hela delbidraget hänförligt till DP3, d.v.s. 9 812 256 kr, till av Kommunen anvisat bankkonto.
- Exploatören ska senast nittio dagar (90) dagar efter det att detaljplanen för DP4 vinner lagakraft erlægga hela delbidraget hänförligt till DP4, d.v.s. 13 006 944 kr, till av Kommunen anvisat bankkonto.

## § 6 Övrigt

Exploateringsavtalet ska, utöver de ändringar och tillägg som framgår av detta tilläggsavtal, gälla oförändrat.

-----

Detta tilläggsavtal till Exploateringsavtalet är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Nacka 13:79 AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Namn

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

.....  
Namn

Bostadsrättsföreningen The View bekräftar härmed att föreningen har tagit del av detta tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Nacka Strand Norra branten Delplan 1 i Nacka kommun.

..... den .....  
För Bostadsrättsföreningen The View



.....

.....

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 227

Dnr KFKS 2014/1015-214

## Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, delplan 3

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med




- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

### Ärende

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 3 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalen såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalen är mycket juridiskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och tekniskt komplicerat eftersom området är byggt av en ensam ägare så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras. Ibland krävs tredimensionell fastighetsbildning.

Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och exploatörerna betalar detta. Säkerheter för att ekonomiskt säkerställa kommunens arbeten har utställts av bolagen. I syfte att säkerställa att kommunen får en motpart skapar exploatörerna ett exploateringsbolag. Exploatörerna blir genom avtal skyldiga att samverka med kommunens utbyggnad. Även andra fastighetsägare i området ingår separata avtal relaterade till utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen samordnar transporter, tidplan med mera.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunens projektbudget är inte särskilt omfattande eftersom Exploateringsbolaget betalar utbyggnaden. En markförsäljning av 120 kvm kommunal mark ger en projektbudget som bedöms vara i balans. Kommunen övertar mark som blir allmän plats vilket sker utan kostnad för kommunen.

I syfte att minska risken för avtalsbrott har kommunen infört vitesbestämmelser kopplade till för kommunen särskilt viktiga åtaganden. Exempelvis skyddar viten naturmark och preciserar en god utformning av byggnader, bergskärningar, vegetationstak med mera. Ett särskilt stort vite är kopplat till exploatörernas skyldighet att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt avtalen vid fastighetsöverlåtelse. Detta syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid även vid ändrade ägarförhållanden.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 167

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 augusti 2018

Förslag till exploateringsavtal med bilagor

Förslag till fastighetsutvecklingsavtal med bilagor

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 167

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med

- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång




Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”Det finns visserligen en del positiva inslag i detaljplanen men detta är ett känsligt område och påverkan på stadsbilden och riksintresset har fått fälla avgörandet för det beslut som Nackalistan har landat i. Vi yrkar avslag på planen och avtalet för området. Bevarandet av naturområdet och därmed karaktären och luftigheten i området vid Nacka norra strand avgör för oss och väger tyngre.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2017-08-30

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/1015-214  
Projekt 9240

tKommunstyrelsen

## Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, delplan 3

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med

- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

### Sammanfattning

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 3 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalen såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalen är mycket juridiskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och tekniskt komplicerat eftersom området är byggt av en ensam ägare så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras. Ibland krävs tredimensionell fastighetsbildning.

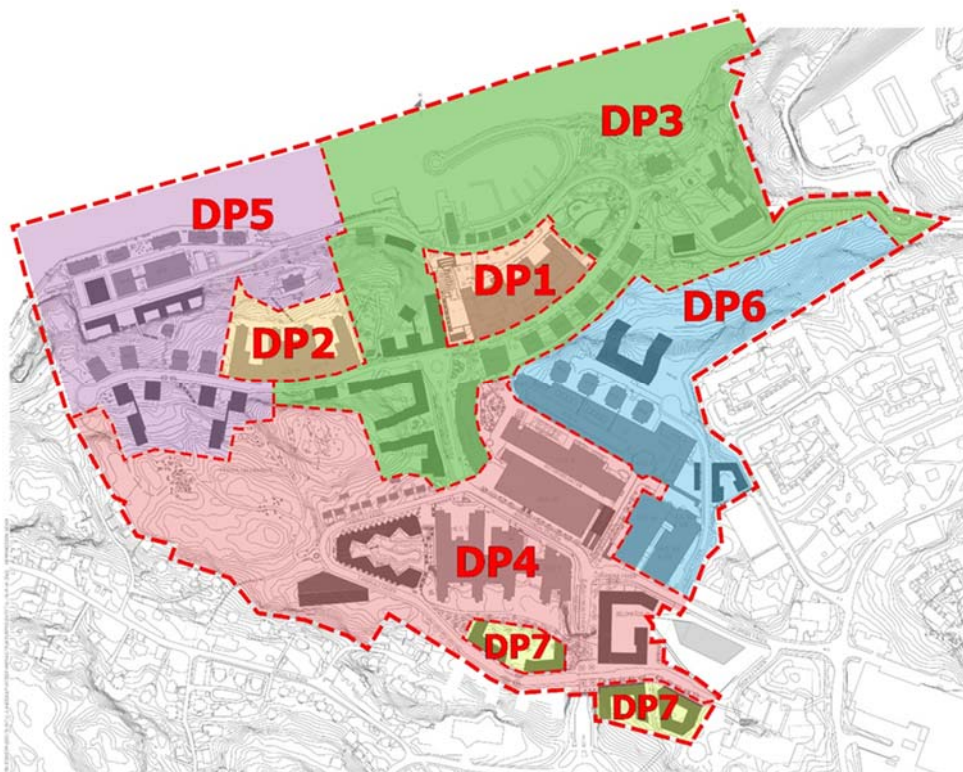
Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och exploatörerna betalar detta. Säkerheter för att ekonomiskt säkerställa kommunens arbeten har utställts av bolagen. I syfte att säkerställa att kommunen får en motpart skapar exploatörerna ett exploateringsbolag. Exploatörerna blir genom avtal skyldiga att samverka med kommunens utbyggnad. Även andra fastighetsägare i området ingår separata avtal relaterade till utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen samordnar transporter, tidplan med mera.

Kommunens projektbudget är inte särskilt omfattande eftersom Exploateringsbolaget betalar utbyggnaden. En markförsäljning av 120 kvm kommunal mark ger en projektbudget som bedöms vara i balans. Kommunen övertar mark som blir allmän plats vilket sker utan kostnad för kommunen.

I syfte att minska risken för avtalsbrott har kommunen infört vitesbestämmelser kopplade till för kommunen särskilt viktiga åtaganden. Exempelvis skyddar viten naturmark och preciserar en god utformning av byggnader, bergskärningar, vegetationstak med mera. Ett särskilt stort vite är kopplat till exploatörernas skyldighet att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt avtalen vid fastighetsöverlåtelse. Detta syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid även vid ändrade ägarförhållanden.

## Ärendet

### Föreslagen detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3



Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och detaljplan 2 (DP 2) har redan vunnit laga kraft. Detta ärende avser exploateringsavtalet för det grönmärkade området, den föreslagna detaljplan 3 (DP 3). Förslaget till detaljplan 3 Norra Nacka strand redovisas i separat ärende.

Den föreslagna detaljplanen för Norra Nacka Strand ger underlag för ett kommunalt övertagande av gator, park och naturmark, ledningar med mera eftersom sådana anläggningar idag är enskilt ägda och ligger på kvartersmark. Detaljplanen lyfter fram grönsambandet längs vattnet och avsätter naturmark för detta samt parkmark för rekreation. Planen ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten jämfört med dagens situation genom en dagvattendamm som renar dagvattnet och lokalt omhändertagande på kvartersmark såsom gröna tak. Området kommer att bli betydligt mera barnvänligt vilket beskrivs i tjänsteskrivelsen om DP3 (se separat tjänsteskrivelse). Planen ger förutsättningar för ett gemensamt användande av det stora Torggaraget för boende, arbetande och besökare. Därmed kan parkering på gatorna undvikas.

Detaljplanen föreskriver att byggnaderna ska ansluta väl till befintlig marknivå för att motverka drastiska sprängningsarbeten som skulle kunna vara ekonomiskt lönsamma för exploatören. Detta regleras i detalj i det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

### **En mycket komplex exploatering**

Kommunen ingick den 9 juni 2014 ett ramavtal för Nacka strand med Nacka Strand Fastighets AB (org. nr 556793-1273) (Carlyle Group) som då var indirekt ägare, genom helägda dotterbolag, till största delen av programområdet. Under arbetet med exploateringsavtalet har Carlyle sålt eller ingått avtal om framtida försäljning av hela detaljplaneområdet. Detta har inneburit nya parter och viljor i arbetet med planerandet av detaljplanen och ändrade förutsättningar vad gäller genomförandet av exploateringen.

Genomförandet är komplext och mycket tekniskt komplicerat vilket återspeglas i exploateringsavtalet. Huvudanledningen till detta är att när Nacka Strands gator och byggnader uppfördes var det en privat exploatering, varför det ansågs acceptabelt att gator och gångvägar vilar på byggnader m.m. I och med att kommunen övertar gator och andra anläggningar kan en sådan lösning i flertalet fall inte längre accepteras. I några fall kommer konstruktionerna därför att separeras, i andra fall regleras ansvarsförhållandena genom det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

Ett annat exempel som gör exploateringen komplicerad är att ett de flesta fastighetsregleringar kommer att krävas för att åstadkomma ändamålsenliga fastighetsgränser. Bland annat är det så att gator och torg som är belägna ovanpå Torggaraget och Ellensviksgaraget kräver en tredimensionell fastighetsbildning för att åstadkomma att ovanliggande gator ligger på kommunal mark och garage på kvartersmark.

Exploateringen ska vidare genomföras i ett område där människor bor och arbetar, där verksamheter bedrivs vilket innebär komplexa hänsynstaganden. Detta återspeglas också i de förhandlingar med olika parter som föregått avtalen.

Exploateringen är också juridiskt komplicerad, eftersom de fastigheter, bolag och bostadsrättsföreningar som deltar i eller påverkas av exploateringen behöver knytas upp i genomförandet med avtal som följer exploateringsavtalet. Huvudprincipen måste vara att alla nuvarande och framtida exploatörer inom området träffas av exploateringsavtalet i relevanta delar. För att möjliggöra exploateringen och underlätta det komplicerade genomförandet, både tekniskt och fastighetsrättsligt, givet de nya ägarförutsättningarna har kommunen ställt krav på en motpart, ett exploateringsbolag, att kommunicera och lösa frågor under exploateringen. Detta innebär en dubbel avtalsstruktur för att säkerställa att exploateringsbolaget kan fullgöra sina åtaganden gentemot fastighetsägarna. Nedan följer en närmare beskrivning av avtalen och avtalsstrukturen.

### Vilka deltar i exploateringen?

Illustration 1 nedan visar hur fastighetsgränser och ägande ser ut vid exploateringsavtalets ingående. För närmare beskrivning av tilltänkta fastighetsregleringar hänvisas till Bilaga 3 till Exploateringsavtalet.



Illustration 1



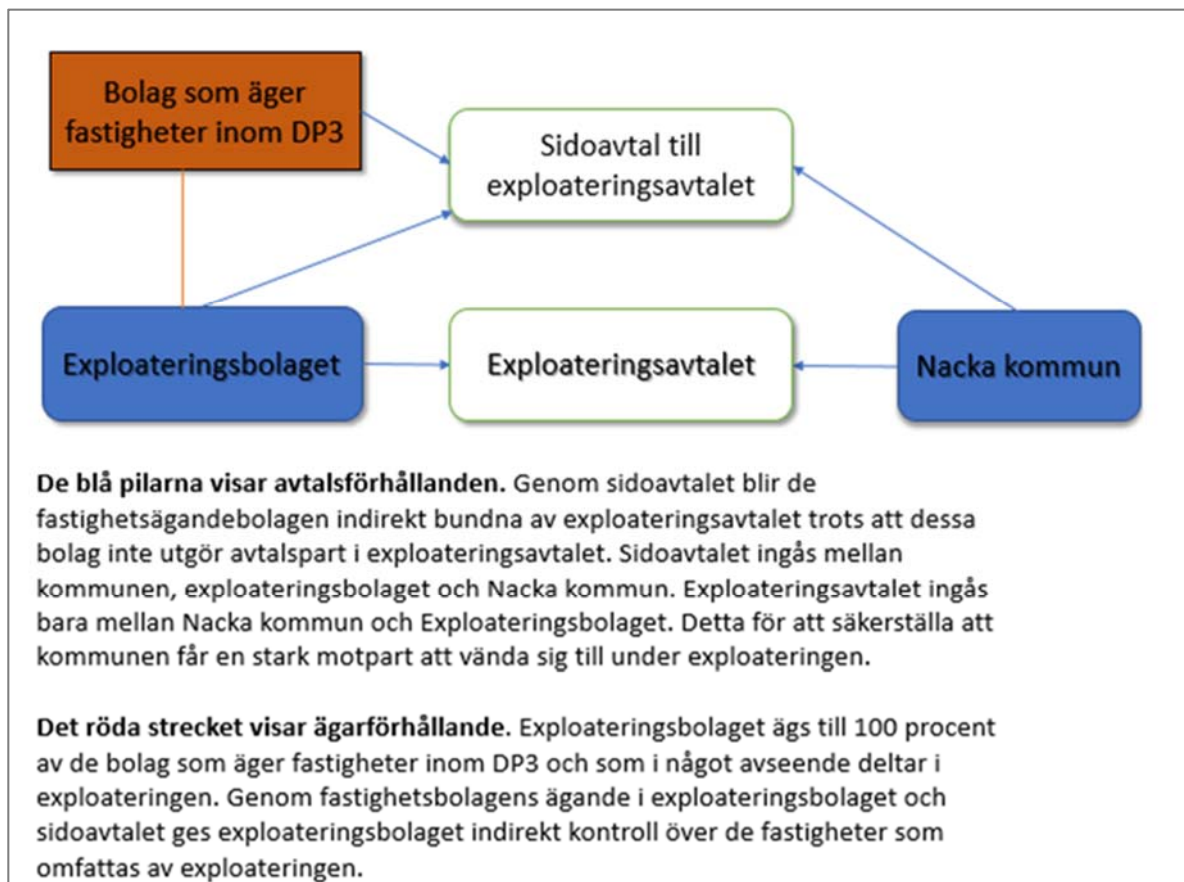
## Övergripande beskrivning av avtalsstrukturen kopplad till detaljplanen

Som framgår ovan är exploateringen av Nacka Strand DP3 i flera hänseenden komplex, vad gäller såväl genomförande av allmänna anläggningar som fastighetsägande, eftersom ett flertal fastighetsägare berörs av detaljplanen. Härtill krävs som sagt att fastighetsgränser ritas om för att exploateringen ska kunna genomföras.

För att detaljplanen ska kunna genomföras på avsett sätt är det viktigt att säkerställa att de olika fastighetsägarna inom detaljplaneområdet arbetar gemensamt med kommunen för att genomföra exploateringen, trots att dessa fastighetsägare har delvis olika intressen. För kommunens vidkommande är det framför allt viktigt att säkerställa att kommunen har en stark motpart att kommunicera med och lösa de praktiska frågor som uppkommer under genomförandet av kommunens åtaganden om utbyggnad av allmänna anläggningar, vatten och avlopp med mera.

Med tanke på ovan nämnda omständigheter har kommunen uppställt som krav mot de exploaterande fastighetsägande bolagen, att dessa skapar ett gemensamt exploateringsbolag som kommunen kan ingå exploateringsavtalet med. Tanken är således att Kommunen i princip ska kunna hantera samtliga frågor som är kopplade till exploateringen i samråd med exploateringsbolaget, istället för att behöva hantera frågor med var och en av de inblandade fastighetsbolagen.

För att kommunen och exploateringsbolagets samarbete inom ramen för exploateringsavtalet ska bli effektivt, krävs dessutom att det är tydligt reglerat att de bolag som äger fastigheter inom DP3 har en skyldighet att tillse att exploateringen enligt DP3 och exploateringsavtalet kan genomföras. Detta är något som hanteras i ett sidoavtal till exploateringsavtalet (se bilaga 4 till exploateringsavtalet) i vilket kommunen, exploateringsbolaget och de bolag som äger fastigheter inom DP3 kommer utgöra avtalsparter. Inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet så åtar sig de fastighetsägande bolagen bl.a. att inte motverka exploatering i enlighet med DP3, samtidigt som de fastighetsägande bolagen också ger fullmakt åt exploateringsbolaget att hantera exploateringen för deras räkning. Därigenom säkerställs att kommunen får en stark motpart, som har möjlighet att fatta beslut om i stort sett hela detaljplaneområdet.



**Illustration 2 Avtalsstruktur Norra Nacka Strand DP 3**

Vad gäller sådana fastighetsägare inom detaljplaneområdet som inte ska genomföra någon exploatering av sin mark, har kommunen ingått separata avtal som i huvudsak syftar till att möjliggöra genomförandet av allmänna anläggningar. Dessa avtal utgör bilagor till exploateringsavtalet. Se mer om detta nedan under "Övriga avtal".

## **Risker under exploateringen och hur dessa hanteras i avtalen**

### **Viten kopplade till kärnförpliktelser**

I samband med exploateringar finns alltid en risk för att inblandade exploatörer frångår vad kommunen och exploatörerna har kommit överens om i ett exploateringsavtal. En exploatörs incitament till att bryta mot en avtalsförpliktelse torde i de flesta fall ha ekonomiska motiv.

För att stävja att de involverade fastighetsbolagen gör sig skyldiga till avtalsbrott innehåller fastighetsutvecklingsavtalet en rad bestämmelser som innebär att viten utfaller till kommunen om ett fastighetsbolag skulle frångå kärnförpliktelser i exploateringsavtalet. Som exempel kan nämnas att viten utfaller om (1) exploatörerna skulle frångå den överenskomna

dagvattenlösningen, (2) frånga överenskommelsen om att vegetationstak ska byggas i viss utsträckning, (3) om bergskärning sker i större utsträckning än vad kommunen finner acceptabelt, eller (4) om skyddsvärda träd skulle skadas under exploateringen.

Såväl exploateringsavtalet som fastighetsutvecklingsavtalet innehåller härutöver en bestämmelse som innebär att kommunen har rätt till skadestånd i den mån som ett avtalsbrott skulle innebära att den faktiska skadan som kommunen drabbas av är större än det vite som utfaller.

### **Skydd vid ändrande ägarförhållanden**

Detaljplanen (DP3) blir bindande även mot eventuella framtida ägare till fastigheter inom detaljplaneområdet när beslutet vinner laga kraft. Detta innebär att även framtida fastighetsägare inom detaljplaneområdet har att förhålla sig till regleringar som framgår av detaljplanen om denne önskar utveckla sin fastighet i framtiden. I fråga om exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet – som innehåller flertalet detaljregleringar om hur exploateringen av detaljplaneområdet ska hanteras – så blir dessa två avtal emellertid inte automatiskt bindande för framtida fastighetsägare.

Det är mot ovanstående bakgrund mycket viktigt att kommunen kan känna sig trygg i att även framtida fastighetsägare, som exempelvis de bostadsrättsföreningar som bildas inom detaljplaneområdet, också har att följa de överenskommelser som kommunen har kommit överens om med exploateringsbolaget och de nuvarande fastighetsägarna. För att säkerställa detta har de nuvarande fastighetsägarna, inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet, åtagit sig att se till att framtida fastighetsägare ingår ett så kallat hängavtal med kommunen som innebär att även dessa blir skyldiga att följa exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet.

För att säkerställa att de nuvarande fastighetsägarna fullgör förpliktelsen att tillse att framtida fastighetsägare ingår hängavtalet med kommunen har ett omfattande vite kopplats till denna bestämmelse. Om ett fastighetsbolag skulle överlåta äganderätten till sin fastighet (eller del av sin fastighet) utan att beakta denna bestämmelse, så ska det fastighetsbolag som frångår bestämmelsen därför utge ett vite om 50 000 000 kr till kommunen.

### **Säkerheter bakom avtalen**

För att säkerställa att exploateringsbolaget och fastighetsbolagen har ekonomisk möjlighet att fullgöra exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet, uppställer kommunen i respektive avtal krav på att säkerhet utställs för avtalsförpliktelseernas fullgörande.

Vad gäller erläggande av tunnelbaneersättning har ett belopp uppgående till 23 766 850 kr redan erlagts av exploateringsbolaget i samband med undertecknade av exploateringsavtalet. Det kan påpekas att kommunen är skyldig att återbetala detta belopp om DP3 inte skulle

vinna laga kraft. Tunnelbaneersättningen, som har erlagts, är preliminär och justeras när ansökan om bygglov har godkänts.

Gällande säkerhet för övriga förpliktelser i exploateringsavtalet har en bolagsgaranti utställts av CEREP Sweden D AB. Denna innebär att bolaget så som för egen skuld – upp till ett belopp om 130 000 000 kr – garanterar att Exploateringsbolaget kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Säkerheten är framförallt tänkt att säkerställa att allmänna anläggningar kan byggas ut som planerats.

Även bakom fastighetsutvecklingsavtalets förpliktelser har kommunen uppställt krav på att säkerhet utställs av de fastighetsbolag som kommer att exploatera inom DP3. Även i denna del har CEREP Sweden D AB, så som för egen skuld – upp till ett belopp om 40 000 000 kr – garanterat att de fastighetsbolag som sammantaget tilldelas ca 97 procent av de byggrätter som tillskapas inom DP3, kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt fastighetsutvecklingsavtalet. Denna säkerhet är framförallt tänkt att säkerställa att kommunen, vid behov, ska kunna kräva in de viten som framgår av fastighetsutvecklingsavtalet.

För att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta bolagsgarantin i anspråk mot CEREP Sweden D AB, har kommunen begärt att exploateringsbolaget presenterar en utredning från tredje man som syftar till att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta säkerheten i anspråk om detta skulle krävas.

Eftersom det redan på förhand har varit känt att den fastighetsägare som äger majoriteten av fastigheterna inom DP3 (Carlyle Group) avser att överlåta de relaterade fastighetsbolagen till en annan aktör (Tobin Properites), har denna fråga redan i förväg hanterats. I samband med att fastighetsbolagen byter ägare, är därför ovan nämnda säkerheter bakom såväl exploateringsbolaget som fastighetsutvecklingsavtalet (totalt uppgående till 170 000 000 kr) tänkt att utställas av bolaget Peasgood Nonsuch AB istället för CEREP Sweden D AB. Även vad gäller Peasgood Nonsuch AB har kommunen begärt att tredje man uttalar sig i syfte att säkerställa att kommunen har möjlighet att ta säkerheten i anspråk om detta skulle krävas.

Det kan påpekas att vad gäller vissa av fastighetsbolagen har avtalsförhandlingarna mellan parterna resulterat i att kommunen inte ställer krav på att dessa bolag utställer någon bolagsgaranti bakom fastighetsutvecklingsavtalet. Anledningen till detta är dels att en av fastighetsägarna (Alecta) inte kommer att genomföra någon exploatering enligt detaljplanen, dels att en av exploatörerna (Oscar Properties) enbart tilldelas en begränsad del av de tillkommande byggrätterna inom DP3 (cirka 3 procent). Risken med att dessa bolag inte utställer någon säkerhet bakom avtalsstrukturen får därmed anses hanterbar från kommunens sida. Vad gäller Alecta är denna risk dessutom ännu lägre, eftersom de fastighetsägande bolagen utgörs av kommanditbolag där Alecta är komplementär. Detta



innebär i praktiken att Alecta går i god för de avtalsförpliktelser som de aktuella kommanditbolagen åtar sig inom ramen för fastighetsutvecklingsavtalet.

### **Beslut om ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet**

Med tanke på att den komplexitet som föreligger vad gäller exploateringen enligt DP3 kan det förutsättas att frågor kommer uppstå under exploateringen som behöver hanteras på ett effektivt sätt för att inte tappa tid och försena exploateringen. I syfte att säkerställa att exploateringen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt, innehåller såväl exploateringsavtalet som fastighetsutvecklingsavtalet en generell bestämmelse som innebär att kommunens exploateringschef har möjlighet att fatta beslut om ändringar och tillägg till exploateringsavtalet som inte är av principiell betydelse eller av större vikt. I den mån som frågor av principiell betydelse och större vikt skulle uppstå, krävs dock att kommunens kommunstyrelse fattar beslut i frågan.

### **Närmare beskrivning av vad som regleras i exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet**

Utöver avtalsvillkor för omfattande entreprenadarbeten såsom ombyggnad av gator, parker och ledningar innehåller exploateringsavtalet och sidoavtalet ett stort antal överenskommelser. Några exempel är att allmänhetens rätt att gå ut på hamnpiren regleras, tunnelbanebidraget från exploatörerna fastslås och viten sätts för olovliga ingrepp i naturmark. De flesta överenskommelser och bestämmelser kommer inte att räknas upp i denna tjänsteskrivelse men kan läsas i det bifogade exploateringsavtalet och dess bilagor. Som omnämnts ovan är flertalet av kärnförpliktelserna kopplade till viten.

### **Projektets ekonomi (kommunala utgifter och inkomster)**

Kommunens motpart, Exploateringsbolaget, betalar alla kostnader för de arbeten som kommunen utför på allmän plats i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen och genomför och samordnar dessa arbeten med undantag av de ledningsarbeten som Nacka Vatten och Avfall AB genomför. Entreprenadens omfattning beskrivs i en systemhandling som bifogas avtalet. Kommunens projektekonomi är därför inte särskilt omfattande. Ändå innehåller den en viss osäkerhet. Inkomster i projektet är försäljning av 120 kvm kommunal mark för 3 760 000 kr. Om den kommunala marken i området behöver saneras blir det en kostnad för projektet. Avtalet är utformat så att eventuella saneringskostnader för såld mark inte kan överstiga 3 760 000 kr. För övrigt kommer den kommunalt ägda Strandparken att undersökas för att utesluta markföreningar. Kommunen kommer också att bekosta en medborgardialog kring utformning av Strandparken. Projektbudgeten för detaljplan 3 bedöms vara i balans.

Enskilt ägda va-ledningar kommer att överlämnas till kommunen tillsammans med en kompensation för att ledningarna inte är i nyskick. Kommunen bekostar utbyggnaden av

ledningsnätet för vatten och avlopp. Nacka Vatten och Avfall kommer att debitera nyproducerade byggnader enligt va-taxa. Totalt sett för hela Nacka Strand bedömer vi att detta är kostnadsneutralt för kommunen men just inom denna detaljplan kan va-taxan bli något lägre än de verkliga kostnaderna vilket lär ge ett underskott inom detaljplan 3 för Nacka Vatten och Avfall AB.

### **Försäljning av kommunal mark och förvärv av privat mark**

Kommunen säljer 120 kvm mark till Exploateringsbolaget. Merparten, 105 kvadratmeter, ligger söder om område 1, i korsningen Tändkulevägen/Augustendalsvägen. Marken behövs för att anordna en ny infart till Torggaraget. Den befintliga nedfarten mitt i Augustendalsvägen rivs vilket kommer att skapa ett mer sammanhängande gaturum. Marken säljs till marknadspris för 3 760 000 kr. En oberoende värdering har gjorts av Vesterlins.

Kommunen övertar, utan kostnad, stora markområden som idag ägs av exploatören vilka kommer att bli allmän plats, såsom gator och parker.

### **Konsekvenser för barn**

Området blir mer barnvänligt genom detaljplanens bestämmelser om markanvändning. Det är i första hand detaljplanen som medför konsekvenser för barn vilket beskrivs i annan tjänsteskrivelse. Exploateringsavtalet reglerar t ex samordning av transporter och etableringsytor vilket förbättrar trafiksäkerheten under utbyggnadstiden. Upprustning av strandparken som är en kommunal park idag regleras i avtalet.

### **Parkering**

Ett gemensamt utnyttjande av det stora Torggaraget säkras genom att en gemensamhetsanläggning bildas. Torggaraget kommer att användas av boende, arbetande och besökare. En parkeringsutredning visar att garagets platser räcker för dessa behov. Vissa fastigheter löser sitt parkeringsbehov utan att använda Torggaraget.

### **Spridnings samband**

Gröna tak, dagvattenhanteringen och andra åtgärder fungerar som stöd för biologiska spridningsvägar och ökad artvariation. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak ha gröna tak. Hälften av den gröna takytan ska vara vegetationstak och biotoptak. Genom att skydda träd och dungar längs vattnet upprätthålls en spridningsväg. De träd som fällt av exploatören av Detaljplan 1 kommer att återplanteras för att återupprätta spridningssambandet.

### **Dagvatten**

Detaljplanen lägger stor vikt vid omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt enligt LOD. En dagvattendamm ska utgöra ett positivt inslag i den nya parken intill område 7a. I avtalet regleras dagvattenlösningarna i delområde 1 och 2 där gröna tak och magasin fördröjer, begränsar och renar dagvattnet. Den naturliga avrinningen

får inte stoppas utan ska ledas förbi. I delområde 1 kan det dagvatten som trots lokala åtgärder lämnar fastigheten komma till nytta i naturslänten nedanför. Fastighetsägaren har ansvar för att denna tekniska lösning fungerar och reglerar flöden och föroreningsnivå. Avtalsbrott föranleder viten.

### **Vatten och avfall**

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VA) enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken.

NVOA har medverkat i arbetet med att ta fram underlag och bestämmelser i de delar som avser deras ansvarsområde. Eftersom VA emellertid utgör en begränsad del av en mycket omfattande och komplex exploatering och som konsekvens omfattande regleringar i avtal och bilagor är NVOA inte part till exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet. Kommunen har istället, för NVOA:s räkning, avtalat om VA frågorna och det återstår därför för kommunen och NVOA att sinsemellan i avtal reglera juridiska, ekonomiska och genomföranderelaterade frågor avseende VA inom stadsbyggnadsprojektet. Eftersom flertalet frågeställningar inte är specifikt kopplade till detta stadsbyggnadsprojekt utan av mer generell karaktär har detta avtal inte hunnit slutföras inom ramen för exploateringsavtalet. Kommunen har i möte med VD Mats Rostö för NVOA kommit överens om att kommunens och NVOA:s inbördes förhållanden så snart möjligt ska regleras i avtal i enlighet med exploaterings- och fastighetsutvecklingsavtalen. Eftersom NVOA är ett av Nacka kommun helägt aktiebolag och varit delaktig i arbetet bedöms risken, dvs. att avtal inte kommer att kunna träffas, hanterbar.

I exploateringsavtalet har kommunen åtagit sig att bygga ut VA och NVOA har undertecknat överenskommelse om ledningsrätt. Utbyggnaden av VA kommer att ske genom en med kommunen samordnad entreprenad.

Exploatören ska erlagga ersättning för utbyggnad av VA genom anläggningsavgift till NVOA enligt vid var tid gällande taxa.

### **Strandparken**

Utformningen av Strandparken, den idag kommunalägda parken, kommer att ske i samråd med de som ska använda den genom medborgardialog och medskapandeprocess. Kommunen bekostar medborgardialogen och exploatören utförandet av parken.

### **Dagvattenparken**

Bostadshuset som planeras i delområde 7a angränsar till Dagvattenparken. För att undvika att parken, som ansluter direkt till bostadshuset, får en privat karaktär får inte huset ha utgångar eller uteplatser vända mot parken.

### **Bergbanan**

Bergbanan kommer av säkerhetsskäl att färdigställas när intilliggande byggnad är riven och en ny är uppförd på samma plats, dock senast år 2022.

## Markföreningar

Respektive markägare tar ansvar för marksanering av den mark som ska säljas. Detta innebär att exploatören får bära eventuell kostnad för att sanera sådan mark som överförs till kommunen, men föranleder också att kommunen tar ansvar för de sammanlagt 120 kvadratmeter mark som kommunen kommer att sälja till exploatören. Vad gäller sådan mark som kommunen säljer så stadgar dock Exploateringsavtalet att kostnaderna för marksaneringen inte ska överstiga det markpris som kommunen får vid försäljningen. Exploatören svarar däremot fullt ut för sanering av de markföreningar som förekommer på den mark som ska bli allmän plats.

## Kommunala driftskostnader

Kommunen övertar utan kostnad stora markområden som blir allmän plats, såsom gator och parker. Driftansvaret överförs därmed på kommunen. Kommunens framtida drift- och underhållskostnader har beaktats vid upprättande av systemhandlingen. En effektiv avfallshantering behandlas i en särskild bilaga till systemhandlingen.

## Kommunal samordning

Kommunen kommer att samordna utbyggnaden av Nacka Strand för att minimera störningar för boende, arbetande, studerande och verksamheter i området. Transporter och upplagsmöjligheter kommer att styras. En tidplan och utbyggnadsordning bifogas exploateringsavtalet och kommer att ajourhållas av kommunens projektledare i samarbete med fastighetsägarna i området.

## Övriga avtal

I exploateringsavtalet för DP 3 finns ett antal avtal om fastighetsregleringar och avtal som har ingåtts av kommunen med parter som inte deltar i exploateringen med syfte att hantera allmänna anläggningar:

- Bilaga 5a: Överenskommelser om överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats. Servitut för allmän gångtrafik i arkader, servitut för att underhålla kommunal strandskoning under privatägd brygga, servitut för belysning på byggnader, servitut för angränsning till elnätstation och servitut för allmän gångtrafik på brygga.
- Bilaga 5b: Överenskommelse med bostadsrättsföreningen Himmelsbågen om att kommunen tar över mark för allmän gångväg och har rätt att underhålla den. Himmelsbågen får rätt att underhålla balkonger och stag.
- Bilaga 5c: Överenskommelse med bostadsrättsföreningen The View om underhåll av konstruktioner som stöder gata samt överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats.
- Bilaga 5d: Överenskommelser om överföring av mark till kommunen för att bilda allmän plats.
- Bilaga 5e: Kommunens rätt att underhålla en stödmur.
- Bilaga 5f: Ömsesidiga servitutsavtal för brygga och strandskoning i marinan.
- Bilaga 5g: Nacka Vatten och Avfall överenskommer om ledningsrätt på tre platser.



## **Tilläggsavtal till DPI och DP2**

I exploateringsavtalen tillhörande detaljplan 1 och detaljplan 2 har exploatörerna åtagit sig att betala exploateringsbidrag för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplanen (detaljplan 3) och detaljplan 4. Hur detta exploateringsbidrag ska fördelas mellan detaljplanen och detaljplan 4 är en fråga som hanteras i tilläggsavtal till detaljplan 1 och detaljplan 2 (se separat tjänsteskrivelse). Eftersom det exploateringsbidrag som exploatörerna i detaljplan 1 och detaljplan 2 ska betala ska avräknas mot den ersättning som exploateringsbolaget erlägger för utbyggnaden av allmänna anläggningar i detaljplanen, så är exploateringsavtalets ingående i delar beroende av att även tilläggsavtalen för detaljplan 1 och detaljplan 2 ingår.

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nils Tunving  
Projektledare

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ”**Kommunen**”, och Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515, ”**Exploateringsbolaget**”, har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR NORRA NACKA STRAND, DETALJPLAN 3 – I NACKA KOMMUN**

nedan benämnt ”**Exploateringsavtalet**” eller ”**detta avtal**”.

### **1 DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND**

#### **1.1 Bakgrund**

Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, (”**Carlyle Group**”) har ansökt hos Nacka kommun om planändring avseende Nacka strand. I juni 2014 beslutade kommunstyrelsen i Nacka om ett detaljplaneprogram för Nacka strand. Programmet är vägledande för områdets framtida utveckling och följer översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” och dess stadsbyggnadsstrategier. Utvecklingen av Nacka strand är en del av stadsbyggandet inom västra Sicklaön och Nacka stad.

Den 9 juni 2014 träffades ett ramavtal mellan Carlyle Group och Nacka kommun (”**Ramavtalet**”), varvid planarbetet för Norra Nacka Strand inleddes. Detta exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan 3, Norra Nacka Strand, benämnd ”**Detaljplanen**”, Bilaga 1. Det geografiska område som Detaljplanen omfattar benämns ”**Planområdet**”.

Under arbetet med Detaljplanen och detta avtal har Carlyle Group – som genom dotterbolag ägt merparten av fastigheterna i området – avtalat om försäljning eller sålt merparten av fastighetsbolagen till Tobin-, Oscar Properties-, Alecta- respektive Skanska-koncernen jämte en bostadsrättsförening.

##### 1.1.1 Syftet med Exploateringsbolaget m.m.

För att möjliggöra genomförandet av exploateringen har fastighetsbolagen Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB, Nacka 7 AB, Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, Fastighetsbolaget Gustafshög KB, Fastighetsbolaget Båthamnen KB och Fastighetsbolaget Ellensvik KB (benämns nedan gemensamt som ”**Fastighetsbolagen**”, eller enskilt som ”**Fastighetsbolag**”), som äger fastigheter enligt Bilaga 3 inom Planområdet (”**Fastigheterna**”), bildat Exploateringsbolaget. Vid tidpunkten för ingåendet av Exploateringsavtalet ägs Exploateringsbolaget således av Fastighetsbolagen. Syftet med Exploateringsbolaget är att Kommunen ska ha *en* motpart under genomförandet av exploateringen i Planområdet, oaktat vilka markområden som säljs eller har sålts till andra bolag.

För kännedom finns ytterligare fastighetsägare i anslutande detaljplaneområden; Nacka 6 AB, Brf Himmelsbågen och Brf The View (”**De anslutande fastighetsägarna**”), som enligt Bilaga 3 äger fastigheter i anslutande detaljplaneområden (”**Anslutande områden**”).

Till viss del är även fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, Nacka Sicklaön 13:79 och Nacka Sicklaön 13:80 (**"De anslutande fastigheterna"**), vilka ägs av De anslutande fastighetsägarna, belägna inom Planområdet. De anslutande fastighetsägarna är emellertid inte delägare i Exploateringsbolaget. För att hantera detta har Kommunen ingått separata avtal med De anslutande fastighetsägarna (se Bilaga 5b - Bilaga 5d jämte separat avtal mellan Kommunen och Brf Himmelsbågen rörande utveckling av Norra Nacka Strand, detaljplan 3) (**"Anslutandeavtal"**) i vilka viss mark inom De anslutande fastigheterna som är belägna inom Planområdet bland annat fastighetsregleras över till den av Kommunen ägda gatu- och parkfastigheten Nacka Sicklaön 14:1, vilken också ingår i Planområdet och som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark.

### 1.1.2 Ägarförhållandena vid Exploateringsavtalets ingående

Fastigheterna, Anslutande områden och aktuellt ägande vid Exploateringsavtalets ingående framgår av Bilaga 3. I Bilaga 3 redovisas även pågående och planerade fastighetsregleringar relaterade till Fastigheterna, vilket efter genomförande innebär en förändrad fastighetsindelning. Syftet med fastighetsregleringarna är att fastigheterna ska anpassas till Detaljplanen.

De tillkommande, eller tidigare utnyttjade, byggrätterna för bostadsändamål inom Planområdet är uppdelade i fyra områden, **"Delområde 1"**, **"Delområde 2"**, **"Delområde 7a"** och **"Delområde 7b"**, se inringade områden i rött på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Delområdena kallas nedan var för sig för **"Delområde"** och gemensamt för **"Delområdena"**.

### 1.1.3 Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Som framgår ovan utgör Exploateringsavtalet ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Exploateringsbolaget, och därmed Fastighetsbolagen, samt De anslutande fastighetsägarna är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet samt Anslutandeavtal reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande. Samtliga parter är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6, exploatörers medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka Centrum och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av detta avtal, ska belasta Exploateringsbolaget.

Vad gäller utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande arbeten preciseras dessa i systemhandlingen, Bilaga 6. I sammanhanget antecknas att avsikten är att vissa av Fastighetsbolagen (Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB respektive Nacka 7 AB) och inte Exploateringsbolaget kommer att vidta åtgärder inom kvartersmark på Delområde vad gäller nybyggnation av byggrätter m.m. Trots detta ska emellertid Exploateringsbolaget agera som Kommunens motpart även vad gäller exploateringen av kvartersmark, i enlighet med vad som i övrigt följer av Exploateringsavtalet.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att vissa av Fastighetsbolagen (Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB respektive Nacka 7

AB), efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsregleringar enligt Bilaga 3 har genomförts, avser bygga totalt cirka 300 bostäder och cirka 1 200 kvm verksamhetslokaler inom Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a. Fastighetsbolagen har senare uttryckt ett önskemål om att eventuellt tillskapa ytterligare bostäder inom de bygggrätter som Detaljplanen medger samt ytterligare lokalyta. Parterna är dock överens om att den exakta lokalytan och det exakta antalet bostäder som tillskapas får hanteras inom bygglovsprövningen. I sammanhanget antecknas att det vid tidpunkten för ingåendet av Exploateringsavtalet inte är känt om och/eller när befintlig bygggrätt inom Delområde 7b kommer att tas i anspråk, se även punkt 5 i Bilaga 6A rörande hantering av sådan bygggrätt.

#### 1.1.4 Exploateringsbolagets behörighet att vidta åtgärder vid exploateringen av Detaljplanens genomförande m.m.

Mot bakgrund av ovanstående kan det konstateras att Exploateringsbolaget genom sina ägare har indirekt kontroll över Fastigheterna. Kommunen, Fastighetsbolagen och Exploateringsbolaget, har vidare i separat ingånget avtal, ”**Fastighetsutvecklingsavtalet**”, Bilaga 4, träffat en särskild uppgörelse gällande Fastighetsbolagens ansvar för att Exploateringsbolaget ska kunna genomföra exploateringen av Planområdet i enlighet med vad Exploateringsbolaget har åtagit sig i Exploateringsavtalet. Genom Fastighetsutvecklingsavtalet ges Exploateringsbolaget bl.a. rådighet att utföra de i systemhandlingen beskriva arbetena inom Fastigheterna. I punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar beskrivs även vilka konstruktioner eller anläggningar som Kommunen ska överta från Fastighetsbolagen. I Fastighetsutvecklingsavtalet regleras också de enskilda Fastighetsbolagens ansvar för att den eller de fastigheter som de respektive Fastighetsbolagen äger ska kunna exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet.

#### 1.1.5 Säkerställande av bestämmelserna i Exploateringsavtal och Fastighetsutvecklingsavtal

Genomförandet av Detaljplanen kommer att pågå under lång tid. Efter att Detaljplanen och tillhörande avtal antagits och under genomförandet av utbyggnad och exploatering kommer ägarförhållanden för fastigheter och bolag som omfattas av Planområdet, Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtal att förändras. Parterna är överens om att en övergripande princip är att Detaljplanen kan genomföras i enlighet med parternas intention och bestämmelserna i Exploateringsavtal och Fastighetsutvecklingsavtal även under nya och ändrade förhållanden. I syfte att säkerställa Exploateringsavtalets bestämmelser i förhållande till nuvarande och framtida fastighetsägare och exploatörer inom Planområdet har Kommunen, Exploateringsbolaget och Fastighetsbolagen ingått Fastighetsutvecklingsavtalet. Det åligger Fastighetsbolag som överlåter fastighet eller del av fastighet inom Planområdet som omfattas av Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet att tillse att den nya ägaren ingår hängavtalet (”**Hängavtalet**”), Bilaga B till Fastighetsutvecklingsavtalet. Därigenom blir nya ägare skyldiga att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har. Det åligger även Fastighetsbolag att lämna information om nya eller ändrade ägarförhållanden enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet innehåller bestämmelser om säkerhet till förmån för Kommunen vilka syftar till att säkerställa att Kommunen erhåller betalning för Exploateringsbolagets respektive Fastighetsbolags ekonomiska åtaganden enligt nämnda



avtal. Kommunen, Exploateringsbolaget och Fastighetsbolagen har, i syfte att underlätta genomförandet av Detaljplanen, valt att reglera flertalet frågor i Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet istället för i Detaljplanen. Merparten av de viten som återfinns i Fastighetsutvecklingsavtalet syftar till att säkerställa att Detaljplanen genomförs på det sätt som varit parternas avsikt med exploateringen exempelvis avseende dagvattenhantering, gestaltning eller gröna värden m.m.

## 2 EXPLOATERINGSBOLAGETS ÅTAGANDEN

Exploateringsbolaget har genom Fastighetsutvecklingsavtalet bl.a. erhållit fullmakt från Fastighetsbolagen att föra Fastighetsbolagens talan i frågor som rör exploateringen av Fastigheterna enligt Exploateringsavtalet. Därmed har Exploateringsbolaget ett direkt ansvar för att tillse att exploateringen av Planområdet kan genomföras i enlighet med vad som framgår av Exploateringsavtalet. Som tydliggjorts ovan är syftet med Exploateringsbolaget att säkerställa att Kommunen ska ha *en* stark motpart under exploateringsens genomförande, som Kommunen kan vända sig till i samtliga frågor som rör exploateringen av Planområdet.

Inom ramen för Exploateringsavtalet åtar sig Exploateringsbolaget också ett ansvar för att samordna och tillse att Fastighetsbolagen följer sina förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet jämte Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a. att Kommunen, bortsett från rena undantagssituationer, inte ska behöva föra enskilda dialoger med Fastighetsbolagen under exploateringsens genomförande. I sammanhanget antecknas att avsikten är att vissa av Fastighetsbolagen (Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB respektive Nacka 7 AB) och inte Exploateringsbolaget kommer att vidta åtgärder inom kvarterersmark på Delområde vad gäller nybyggnation av byggrätter m.m. Exploateringsbolaget ska dock, i enlighet med vad som framgår av detta avtal, vara Kommunens dialogpartner i frågor relaterade till även sådana arbeten. Detta innebär att all kommunikation mellan Kommunen och Fastighetsbolagen, som utgångspunkt alltid ska ske via Exploateringsbolaget.

Till undvikande av missförstånd ska också framhållas att den omständighet att ett Fastighetsbolag överlåter fastighet, eller del av fastighet som ingår i Planområdet, till tredje man, inte förtar Exploateringsbolagets ansvar att tillse att exploateringen inom den aktuella fastigheten genomförs i enlighet med Exploateringsavtalet. Exploateringsbolaget ska i denna situation etablera kontakt med den nya fastighetsägaren och tillse i egenskap av företrädare för fastighetsägare enligt fullmakt att tillträdande fastighetsägare, i enlighet med vad denne har förbundit sig genom Hängavtalet, följer vad parterna har avtalat i Exploateringsavtalet.

## 3 AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor.

- Bilaga 1** Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2** Karta över Delområdena
- Bilaga 3** Fastighetskarta och ägande
- Bilaga 4** Fastighetsutvecklingsavtalet

<u>Bilaga 5a</u>	Fastighetsbolagens överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5b</u>	Brf Himmelsbågens överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5c</u>	Brf The View överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5d</u>	Nacka 6 AB överenskommelse om fastighetsreglering
<u>Bilaga 5e</u>	Servitutsavtal mur
<u>Bilaga 5f</u>	Servitutsavtal marinan
<u>Bilaga 5g</u>	Överenskommelse om ledningsrätt
<u>Bilaga 6</u>	Systemhandling allmän plats med tillståndsbedömningar
<u>Bilaga 6A</u>	Detaljregleringar kopplade till Exploateringen av Planområdet
<u>Bilaga 7</u>	Genomförande av detaljplan, organisation, projektering och produktion av allmänna anläggningar och kvartersmark
<u>Bilaga 8</u>	Teknisk handbok, daterad 2017-06-28 (bifogas digitalt)
<u>Bilaga 9</u>	Ersättningsfördelning från exploatörer i dp 1 och 2
<u>Bilaga 10</u>	PM Dagvattenutredning för detaljplan 3 Nacka strand med tillhörande bilagor
<u>Bilaga 11</u>	Skydd av vegetation
<u>Bilaga 12</u>	Inventering stompunkter
<u>Bilaga 13</u>	Bolagsgaranti

#### **4 HANDLINGARS TURORDNING**

Förekommer i Exploateringsavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor och Bilaga 4,
2. Bilaga 6A och Bilaga 7,
3. Bilaga 6
4. Övriga bilagor

#### **5 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET**

Exploateringsavtalet börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas av kommunfullmäktige senast den 31 maj 2018 och slutligt vinner laga kraft. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploateringsbolaget eller Kommunen ska avvakta med att genomföra sådana förberedande åtgärder som Kommunen och Exploateringsbolaget skriftligen överenskommer ska vidtas mellan antagandet och laga kraft.

Exploateringsbolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploateringsbolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

Exploateringsavtalet är vidare till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Fastighetsutvecklingsavtalet respektive Anslutandeavtal ingås i direkt samband med ingåendet av Exploateringsavtalet och att kommunala beslut avseende ingåendet av sådana avtal slutligt vinner laga kraft. För det fall nämnda avtal, helt eller delvis, därefter – oavsett anledningen därtill – upphör att gälla ska även därtill anslutande tillämplig reglering i Exploateringsavtalet upphöra att gälla.

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

## **6 RAMAVTAL**

Kommunen och Carlyle Group tecknade den 9 juni 2014 Ramavtalet. Ramavtalet reglerar ramarna för detaljplaner och exploateringsavtal inom programområdet för Nacka strand. Efter tecknandet av Ramavtalet har ett antal fastighetsbildningar, bolags- och fastighetsöverlåtelse samt ägarförändringar ägt rum.

Exploateringsavtalet ersätter Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen, dvs. Planområdet, till den del det avser fastigheten Sicklaön 13:136 samt del av fastigheterna Sicklaön 13:24, 13:77, 13:79, 13:80 13:82, 13:87, 13:137, 13:138 och 369:33 samt den mark som överförs till Sicklaön 14:1 enligt Anslutandeavtal. Ramavtalet upphör därmed att gälla i nämnda delar.

## **7 EXPLOATERINGSBOLAGETS GARANTIER**

I och med undertecknandet av Exploateringsavtalet garanterar Exploateringsbolaget att:

- a) Exploateringsbolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Exploateringsavtalet och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploateringsbolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploateringsbolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploateringsbolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploateringsbolagets bolagsordning eller något annat för Exploateringsbolaget grundläggande dokument,
- c) Exploateringsbolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Exploateringsavtalet, och

- d) Exploateringsbolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploateringsbolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Exploateringsavtalet mot Kommunen.

## 8 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### 8.1 MARKÖVERFÖRING OCH SERVITUT

Fastighetsbolagens överlåtelse av mark till Kommunen och reglering av nya servitut regleras i Fastighetsutvecklingsavtalet och i enlighet med Bilaga 5a. Exploateringsbolaget står för samtliga förrättningskostnader enligt Bilaga 5a. Om Lantmäteriet inte godtar Exploateringsbolaget som ansvarig för förrättningskostnaderna, ska förrättningskostnaderna istället betalas av Fastighetsbolaget som äger Sicklaön 13:138.

De anslutande fastighetsägarnas överlåtelse av mark till Kommunen, reglering av nya servitut och hantering av befintliga servitut regleras i Anslutandeavtal och Bilaga 5e-g. Exploateringsbolaget står för samtliga förrättningskostnader enligt Bilaga 5b-d. Om Lantmäteriet inte godtar Exploateringsbolaget som ansvarig för förrättningskostnaderna, ska förrättningskostnaderna istället betalas av Kommunen, som vidarefakturerar kostnaderna till Exploateringsbolaget.

Utgångspunkten är vidare att Kommunen inte ska erlagga någon ersättning till De anslutande fastighetsägarna för sådan mark som fastighetsregleras över till Nacka Sicklaön 14:1. I den mån som Kommunen trots detta skulle åläggas en lagenlig skyldighet att erlagga ersättning för marken i fråga, ska sådan kostnad till fullo bäras av Exploateringsbolaget.

### 8.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, tillse att erforderliga förrättningar enligt anläggningslag (1973:1149) som krävs för Exploateringsavtalets genomförande fullföljs, vilket innefattar ett ansvar att tillse att komplettering av ingiven ansökan avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage (se punkten 1.1.1 i Bilaga 6A), om tillämpligt, fullföljs. Om Exploateringsbolaget inte fullföljer sådant åtagande i punkten 1.1.1 i Bilaga 6A att, om tillämpligt, tillse att komplettering till befintlig ansökan enligt punkten 1.1.1 i Bilaga 6A genomförs, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig kompletteringen utge vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

### 8.3 GATUKOSTNADER

Har Exploateringsbolaget fullgjort sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

### 8.4 ANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR

#### 8.4.1 MARKFÖRORENINGAR I FASTIGHETSBOLAGENS MARK



De av Fastighetsbolagen som äger fastighet inom Delområde som nyexploateras med stöd av Detaljplanen ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Delområde i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. I den mån kvarterersmark inom Fastigheterna, som inte omfattas av Delområde, genom Detaljplanen får ny användning ansvarar Exploateringsbolaget emellertid för kostnader för att sanera marken i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

#### 8.4.2 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERFÖRS TILL KOMMUNEN I SAMBAND MED EXPLOATERINGEN

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt Bilaga 5a - d, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Kommunen utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. I samband med Kommunens övertagande av mark som överförs enligt Bilaga 5a-d, påtar sig Exploateringsbolaget Kommunens härvid uppkomna kostnader för sådana nödvändiga utredningar och saneringsarbeten som krävs för att uppnå sådan markstatus. Det antecknas att Exploateringsbolaget eller berör(t/da) Fastighetsbolag, efter det att saneringsarbetena enligt ovan har avslutats, inte längre har något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen. För undvikande av missförstånd antecknas att Fastighetsbolags eventuellt kvarstående ansvar för marken enligt miljöbalken kvarstår hos Fastighetsbolaget.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Fastighetsbolag till Kommunen, ska Kommunen utan oskälig tidsutdräkt kontakta Exploateringsbolaget och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Exploateringsbolaget inte skyldigt att bekosta sanering enligt ovan för det fall att Exploateringsbolaget inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa.

#### 8.4.3 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERFÖRS FRÅN KOMMUNEN TILL FASTIGHETSBOLAG M.M.

Kommunen svarar, i relation till mark som överförs från Kommunens fastighet enligt Bilaga 5a-d, för och bekostar eventuell sanering av mark inom fastighet som Kommunen äger vid detta avtals undertecknande jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. Kommunen ska härvid svara för sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Fastighetsbolag. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således den nya ägaren till marken stå för den överskjutande saneringskostnaden. För undvikande av missförstånd antecknas att Kommunens eventuellt kvarstående ansvar för marken enligt miljöbalken kvarstår hos Kommunen.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre

känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

För undvikande av missförstånd antecknas att Kommunen inte är skyldig att ersätta Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

I den mån markföreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Fastighetsbolag, ska Exploateringsbolaget utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploateringsbolaget för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. På motsvarande sätt ska Kommunen utan oskälig tidsutdräkt kontakta Exploateringsbolaget i den mån markföreningar påträffas. I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals undertecknande (detta gäller bl.a. Strandparken). Kommunen svarar för och bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill.

## **9 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

### **9.1 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen och Exploateringsbolaget har i samförstånd med Fastighetsbolagen tagit fram en systemhandling, Bilaga 6. Systemhandlingen ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m., framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och anbudsutvärdering avseende allmänna anläggningar och andra däri angivna åtgärder inom Planområdet, jämte vid genomförande av de samma. Beslut om avvikelser från systemhandlingen, som inte är av ringa betydelse och kostnad, ska fattas av Kommunen i samförstånd med Exploateringsbolaget och den eller de Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Beslutet ska dokumenteras skriftligen. Ändring eller tillägg till systemhandlingen ska som utgångspunkt således endast ske först efter skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploateringsbolaget. Tillägg med andra anläggningar eller åtgärder än vad som framgår av systemhandlingen kräver dock alltid skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploateringsbolaget.

För undvikande av missförstånd antecknas att det vid detaljprojektering i enlighet med systemhandlingen är en given förutsättning att åtgärder som anges i systemhandlingen kommer att behöva utvecklas och specificeras i detalj. Parterna är överens om att detaljprojektering inte är att betrakta som ett tillägg eller ändring av systemhandlingen, så länge som detaljprojekteringen inte går emot eller förändrar en förutsättning som framgår av systemhandlingen.

Till undvikande av missförstånd antecknas också att systemhandlingen inleds med en förteckning över åtgärder som ska utföras men som måste utredas närmare vid kommande detaljplanering. Parterna är överens om att sådana åtgärder som måste utredas vidare till sitt utförande inte kan låsas fast i systemhandlingen.

### 9.1.1 Ansvar för utförande m.m.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder inom Planområdet som beskrivs i systemhandlingen, Bilaga 6, undantaget de anläggningar och åtgärder som Exploateringsbolaget enligt Bilaga 7 ska projektera och utföra i enlighet med nämnd systemhandling. Exploateringsbolaget ska bekosta Kommunens arbete i enlighet med punkt 9.3.1 nedan. Genomförandet av de allmänna anläggningarna ska ske i enlighet med Bilaga 7.

Förprojektering och utförande av samtliga i Exploateringsavtalets ingående delar, där annat inte följer av överordnad kontraktshandling, se punkt 4 ovan, gäller myndighetskrav enligt gällande föreskrifter och den standard som tillämpas inom Nacka kommun enligt Teknisk handbok, Bilaga 8.

### 9.1.2 Kostnadsuppskattning och budget för utbyggnad av allmänna anläggningar

En preliminär kostnadsuppskattning för utbyggnad av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 har tagits fram inför undertecknandet av Exploateringsavtalet. Kommunens bedömning är dock att denna kostnadsuppskattning inte är realistisk. Kommunen har därför för avsikt att inför upphandling av de åtgärder som specificeras i systemhandlingen, upprätta en uppdaterad kostnadsuppskattning som innefattar samtliga de åtgärder som innefattas i systemhandlingen. Kommunen ska samråda med Exploateringsbolaget i samband med upprättandet av den reviderade kostnadsuppskattningen och vara lyhörd för Exploateringsbolagets synpunkter.

Den uppdaterade kostnadsuppskattningen ska i möjligaste mån innefatta samtliga förutsägbara kostnader relaterade till Kommunens utförande av allmänna anläggningar inom Planområdet, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration enligt punkterna 9.3.2 och 9.3.5.1 nedan samt eventuellt övrigt arbete enligt Exploateringsavtalet. Vid utförande av detaljprojekteringen för samtliga åtgärder enligt systemhandlingen, är parterna härvid överens om att utgångspunkten ska vara att åtgärderna i möjligaste mån ska kunna utföras inom ramen för en sådan uppdaterad kostnadsuppskattning. Parterna är dock medvetna om att den faktiska kostnaden för att genomföra åtgärder enligt systemhandlingen kan komma att avvika från den uppdaterade kostnadsuppskattningen, eftersom kostnaden för att utföra åtgärderna bland annat är beroende av när i tiden som åtgärden upphandlas, rådande konjunktur och antalet anbud som inkommer.

I den mån som de anbud som inkommer till Kommunen väsentligt skulle avvika från den kalkylerade kostnaden enligt den uppdaterade kostnadsuppskattningen, ska Kommunen överväga om kostnaden för att genomföra åtgärden kan komma att bli väsentligt lägre om upphandlingen avbryts och görs om på nytt. Om så bedöms vara fallet ska upphandlingen avbrytas och göras om.

Efter det att upphandling av åtgärd/åtgärder i systemhandlingen inom Planområdet har genomförts, ska Kommunen upprätta en budget för genomförandet av åtgärden/åtgärderna som baseras på det anbud som antagits. Kommunen ska samråda med Exploateringsbolaget i samband med upprättandet av budget och vara lyhörd för Exploateringsbolagets synpunkter. Kommunen och Exploateringsbolaget ska gemensamt löpande följa upp budgeten och därmed sammanhängande kostnader/åtgärder i syfte att säkerställa att fastställd budget i möjligaste mån kan hållas. Det ska således vara parternas intention att fastställd budget inte ska

överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna delkostnadsposter, och parterna ska gemensamt och var för sig vidta rimliga åtgärder för att uppfylla sådan intention.

### 9.1.3 Samordnad tidplan

För att undvika säkerhetsrisker och logistiska problem ska en samordnad tidplan över kritiska samordningspunkter upprättas och fastställas mellan parterna. Den samordnade tidsplanen ska vara ett levande dokument som regelbundet stäms av i samband med samordningsmöten; ”övergripande samordningsmöten genomförande”. Vid nämnda samordningsmöten ska även skriftligen fastställas hur passering genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde ska ske inom den närmaste framtiden. Det åligger Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, att tillse att Fastighetsbolagen följer det som på detta sätt skriftligen överenskommits gällande passering genom checkpoint. Underlåtenhet att följa sådan skriftligen överenskommen tidplan som parternas enats kring vad gäller transporter via checkpointsystemet leder till vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

### 9.1.4 Övertagandetidpunkt

Fram till dess att allmän anläggning som Exploateringsbolaget ska utföra enligt Bilaga 7 överlämnats till Kommunen efter godkänd övertagandebesiktning enligt punkten 5.4 i Bilaga 7, är Exploateringsbolaget ansvarigt för säkerhet, funktion, drift och underhåll av sådan anläggning.

## 9.2 **ABT 06 OCH AB 04**

I den mån inte annat framgår av Exploateringsavtalet gäller ABT 06 eller AB 04 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

## 9.3 **ERSÄTTNING**

Exploateringsbolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens samtliga kostnader för Kommunens åtaganden enligt Exploateringsavtalet i enlighet med vad som anges i denna punkt 9.3 och i avtalet i övrigt.

Kommunen ska i möjligaste mån tillse att kostnader hålls på en så låg nivå som möjligt. Detta innebär bl.a. att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker och att Exploateringsbolaget ska ges insyn och möjlighet till granskning m.m. i kommande och planerade åtgärder/kostnader på sätt som närmare preciseras i Bilaga 7. Kommunen ska löpande tillställa Exploateringsbolaget erforderlig ekonomisk rapportering.

I den mån Kommunens åtgärder enligt Exploateringsavtalet både omfattar Planområdet och område utanför Planområdet, så ska Exploateringsbolaget endast svara för skäligen andel av kostnaden för sådana åtgärder. Detta innefattar men begränsas inte till kostnader vad gäller Kommunens samordningsarbete enligt § 2 i Bilaga 7 och checkpointlösning enligt § 3.2 i Bilaga 7. Till undvikande av missförstånd innebär ovanstående att Exploateringsbolaget inte ska betala för exploatering utanför Planområdet.



### 9.3.1 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploateringsbolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt Exploateringsavtalet. Detta innefattar bl.a. upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad samt besiktning i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna enligt systemhandlingen, Bilaga 6, se punkt 9.1 ovan.

Vad gäller utbyggnaden av VA-anläggningar är dessa undantagna från reglering ovan i denna punkt 9.3.1, eftersom utbyggnaden av VA-anläggningar istället ersätts enligt punkten 9.3.1.4 nedan.

#### 9.3.1.1 *Medfinansiering från exploatörer i Detaljplan 1 och 2, Norra Branten, Nacka strand*

Exploatörer i delplan 1 och delplan 2 ska enligt till dessa delplaner hörande exploateringsavtal erlagga 800 kr/ljus BTA inom delplan 1 respektive delplan 2 till Kommunen som delbidrag till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand. Ersättningen fördelas i enlighet med Bilaga 9. Exploateringsbidrag för kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanen fördelas mellan exploatörer i delplan 1 och delplan 2 enligt fördelningsnyckel Bilaga 9. Av Bilaga 9 framgår även hur det exploateringsbidrag som exploatörerna i delplan 1 och delplan 2 erlagger förhåller sig till de kostnader som Exploateringsbolaget ska betala enligt punkt 9.3.1 ovan.

#### 9.3.1.2 *Utredningar och åtgärder under pågående byggnation*

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt Exploateringsavtalet krävs utredningar som föreskrivs i författning, till exempel av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar. Kommunen ska före upphandling av utredning samråda med Exploateringsbolaget om behovet av utredningen samt åtgärder till följd av densamma. Exploateringsbolaget ska svara för samtliga kostnader som uppstår i samband med sådana utredningar och åtgärder. Vad gäller utredningar av miljörelaterad art regleras dessa i punkt 8.4 ovan.

#### 9.3.1.3 *Övertagande av befintliga anläggningar och konstruktioner*

Kommunen kommer att ta över befintliga konstruktioner inom Planområdet som har en lägre kvarstående livslängd än krav enligt Teknisk handbok, Bilaga 8, som utgår från nyanläggning. På grund av detta ska Exploateringsbolaget ersätta Kommunen ekonomiskt i enlighet med restvärdesberäkningarna i systemhandling, Bilaga 6.

Ersättningen ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att fastighetsbildning har skett.

#### 9.3.1.4 *VA-anläggningsavgift*

Sådana åtgärder i Bilaga 6 som är relaterade till utbyggnad av VA-anläggningar ska Kommunen inte fakturera Exploateringsbolaget, eftersom VA-bolaget istället kommer att fakturera exploaterande Fastighetsbolag enligt vid varje tidpunkt gällande anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa.

### 9.3.2 ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS PROJEKTLEDNING MM

Exploateringsbolaget ska ersätta Kommunen ekonomiskt för projektledning, avtalsuppföljning i form av deltagande på möten enligt Bilaga 7 och liknande, arbete hänförligt till fastighetsbildning och fastighetsreglering och för Kommunens övriga interna administrativa arbete i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Planområdet enligt Bilaga 6.

### 9.3.3 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Kommunen debiterar Exploateringsbolaget för Kommunens arbete enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt Kommunens av kommunfullmäktige beslutade och vid var tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg (utan påslag) såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid om 30 dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen faktiska nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning. I sammanhanget noteras att arbete eller åtgärder relaterade till allmänna anläggningar inte är mervärdesskattepliktiga för Kommunen och att kostnad för mervärdesskatt således inte ska utgå på kostnader relaterade till sådana arbeten och åtgärder.

### 9.3.4 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Om Exploateringsbolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga, färdigställda eller under pågående byggnation ska Kommunen återställa dessa. Exploateringsbolaget ska dock svara för kostnaden för återställande. Betalning ska ske efter och i enlighet med fakturering från Kommunen.

### 9.3.5 BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

#### 9.3.5.1 *ÖVERTAGANDE AV BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER*

Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar som övertas av Kommunen från Fastighetsbolagen, se punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar. Kommunen vidtar samtliga åtgärder som krävs för att upprusta konstruktionerna i enlighet med tillståndsbedömningarna i systemhandlingen, Bilaga 6. Exploateringsbolaget bekostar Kommunens arbete i enlighet med samma principer som följer av punkt 9.3.1 ovan. Kommunen ska vid utförandet av sådant arbete iakttä vad som följer av punkt 9.1 ovan i tillämpliga delar.

#### 9.3.5.2 *SEPARERING AV SAMMANBYGGDA ENSKILDA ANLÄGGNINGAR MED ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Detta regleras i punkten 4.3 i Bilaga 7.

## 9.4 ÅTGÄRDER PÅ ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

Vissa åtgärder på enskilda anläggningar är nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6.

Exploateringsbolaget bekostar, projekterar och utför sådana åtgärder som redovisas i Bilaga D till Bilaga 7.

Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga åtgärder som är nödvändiga att genomföra på enskilda anläggningar för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare åtgärder kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad och att samma principer för utförande och kostnadsansvar enligt Exploateringsavtalet gäller även för sådana tillkommande åtgärder på enskilda anläggningar.

Vad gäller renovering av Torggaragets pelare m.m., renovering av Ellenviksgaragets bjälklag och allmän belysning på enskilda byggnader gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

## 9.5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

### 9.5.1 PARKERING

Parterna är överens om att behovet av bilparkering ska lösas genom att Torggaraget ska utgöra en gemensamhetsanläggning för bland andra Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a i Nacka strand. Garaget är tänkt att nyttjas av både bostäder och verksamheter vilket ger förutsättningar för ett samnyttjande av parkeringsplatser. Parkeringsutredningen, daterad 24 augusti 2017, som utgör del av Bilaga 6, anger utgångspunkten för de parkeringstal (bilplatser) per lägenhet som ska tillämpas för Torggaraget, vilket i sin tur har utgått utifrån kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal av den 28 november 2016 i skriften ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” och vad gäller andra verksamheter kommunstyrelsens beslut av den 1 september 2014 samt i tillämpliga delar även tidigare beslut om parkeringstal från kommunstyrelsen. Enligt Parkeringsutredningen är ett samnyttjande av parkeringsplatser i Torggaraget en förutsättning för att parkeringsbehovet i området ska kunna uppfyllas. I enlighet med ovan nämnd parkeringsutrednings slutsatser innebär detta bl.a. att parkeringsplatser i Torggaraget i stor utsträckning ska samnyttjas.

Om parkeringsutredningen, utifrån de parkeringstal som kommunstyrelsen har beslutat, skulle medge att nya fasta parkeringsplatser kan inrättas i Torggaraget, ska sådana parkeringsplatser inte inrättas på Torggaragets översta plan. Detta för att enklare tillgodose tillfälliga besökares behov av korttidsparkering och för att i möjligaste mån undvika olovlig parkering på ovanliggande gator.

För undvikande av missförstånd antecknas att sådana parkeringsplatser i Torggaraget som vid tidpunkten för Exploateringsavtalets undertecknande hyrs ut som fasta parkeringsplatser även fortsättningsvis kan hyras ut som fasta platser i den mån som detta inte är i konflikt med Parkeringsutredningen. Detta omfattar både sådana parkeringsplatser inom Torggaraget som

inte ska ingå i den gemensamhetsanläggning som ska inrättas (se punkten 1.1.1 i Bilaga 6A) liksom sådana parkeringsplatser som ska ingå däri.

I den mån som parkeringsutredningen visar sig inte ha utgått från kommunstyrelsens beslutade parkeringstal, ska parkeringsutredningen i samråd mellan Kommunen och Exploateringsbolaget, innan pågående lantmåteriförrättning rörande inrättandet av gemensamhetsanläggning har avslutats, uppdateras så att parkeringslösningen är i linje med kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal.

Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, som äger fastighet inom Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a ha möjlighet att ta fram och genomföra en alternativ parkeringslösning utanför Torggaraget. För att en alternativ lösning ska vara godtagbar, ska Exploateringsbolaget tillse att bilplatser och cykelplatser, iordningställs enligt Kommunstyrelsens beslut om flexibla parkeringstal av den 28 november 2016 i skriften ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” eller av kommunstyrelsen senare beslutade riktlinjer för parkeringstal. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom respektive Delområde eller genom deltagande i gemensamhetsanläggning.

Parkeringsplatser som täcker Delområde 7b:s behov avses att lösas genom ett garage beläget under den befintliga byggrätten. Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare till Fastighetsbolag, som äger Delområde 7b, tillse att parkeringen löses enligt Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka” eller av kommunstyrelsen senare beslutade riktlinjer för parkeringstal. Hälften av cykelplatserna ska vara belägna nära entrén. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom Delområde 7b.

#### 9.5.2 UTFORMNING AV AVFALLSHANTERING INOM DELOMRÅDE

Avfallshanteringen i Nacka strand är svår att få till med acceptabla lösningar och lutningar. På grund av detta har förutsättningarna och förslag på lösningar tagits fram i systemhandling, se PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som äger fastighet inom Delområde, samråda med Kommunen rörande avfallshantering för varje Delområde senast 3 veckor innan Fastighetsbolag ansöker om bygglov.

Underlåter Exploateringsbolaget att samråda med Kommunen enligt ovan innan Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag ger in ansökan om bygglov, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

#### 9.5.3 UTFORMNING AV DELOMRÅDEN

För utformningen av de specifika delområdena Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 7a gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

#### 9.5.4 DAGVATTENHANTERING PÅ KVARTERSMARK

Parterna är överens om en ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen. Dagvattnet ska bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus i recipienten. Ett aktivt arbete ska vidtas för att skapa ytor



där vatten kan omhändertas lokalt. Parterna är även överens om att vid nyexploatering förstärka andelen och kvaliteten på grönytor.

Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag som exploaterar Delområde säkerställa att avrinningen på kvartersmark och föroreningar från respektive Delområde inte överstiger de flöden som anges i dagvattenutredningen, daterad 2017-05-22, Bilaga 10. Då dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartersmark, är LOD ett krav inom respektive Delområde. Delområdena ska därmed anläggas med erforderlig LOD för fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning sker till dammarna i dagvattenparken. Befintliga och planerade flödesnivåer framgår av Bilaga 10.

Exploateringsbolaget, i egenskap av föreståndare för Fastighetsbolaget, ansvarar härmed för att tillse att naturmarksvatten som eventuellt rinner in på respektive Delområde avleds. Den naturliga avrinningen får inte stoppas och måste därför ledas förbi då en exploatering inom avrinningsområdet sker. Översvänningsrisk får inte uppstå.

Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, är skyldig att redovisa för Kommunen hur kraven i denna punkt kommer att uppfyllas för respektive Delområde innan ansökan om bygglov skickas in.

Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande vad gäller redovisning enligt denna bestämmelse utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

För dagvattenhanteringen inom Delområde 2 gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

#### 9.5.5 FÖRBÄTTRA OCH UTVECKLA NYA SPRIDNINGSSAMBAND

Inom Planområdet behöver spridningssambanden förbättras och utvecklas via ny bebyggelse med biotopinriktad landskapsarkitektur, gröna tak, gröna väggar med mera. Lokalt omhändertagande av dagvatten bidrar till ökad artvariation, biologiska spridningsvägar och fungerar som länk mellan befintliga och nya grönområden.

##### *Gröna tak på tillkommande bebyggelse*

Exploatering i enlighet med Detaljplanen bedöms ha en påverkan på spridningssamband i området. I syfte att förbättra och utveckla spridningssamband ska tillkommande bebyggelse inom Detaljplanen därför i huvudsak utföras med vegetationstak (se skisser i Bilaga 10). Fastighetsbolag, som äger aktuell fastighet inom Delområde, har emellertid möjlighet att till viss del anlägga terrasser, solpaneler eller dylikt, så länge som minst 70 % av takytan på respektive fastighet utgörs av vegetationstak. Minst 50% av vegetationstakens yta på respektive fastighet, ska i sin tur utgöras av biotoptak. Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande vad gäller anläggande av vegetationstak och biotoptak på tillkommande bebyggelse enligt ovan, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

De tak inom Delområde 1 som har en högsta nockhöjd i Detaljplanen på +35,5, +42,5 och +44,0 ska anläggas med vegetationstak som fungerar som bostadsgård. Vegetationen behöver således anpassas till användningen av bostadsgård av taket.

Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, redovisa taklösningen för varje tillkommande byggnad inom Delområde för Kommunen senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in.

#### 9.5.6 INRÄTTANDE AV ELNÄTSTATIONER

Flertalet elnätstationer krävs inom Detaljplanen för att säkra elförsörjningen i området. En ny elnätstation ska placeras i den befintliga byggnaden inom E1-området i Detaljplanen, se Bilaga 1. Exploateringsbolaget ska tillse att genomförandeavtal, eventuella ledningsrätter, nyttjanderättsavtal eller dylikt tecknas mellan berörda fastighetsägare och Nacka Energi.

För utformningen av nätstationen öster om Sicklaön 13:89 längs med Augustendalsvägen gäller särskilda krav enligt Bilaga 6A.

#### 9.5.7 SPRÄNGNING

Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, som äger fastighet inom Delområde som ska exploateras, lämna sprängplan till Kommunen för godkännande innan påbörjandet av sprängningsarbete inom Delområde. Sprängningsarbeten får således inte påbörjas innan det att Kommunen har godkänt sprängplanen. I sprängplan ska beaktas närheten till befintlig bebyggelse, anläggningar och ledningar under mark.

Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande enligt denna punkt vad gäller att Kommunen ska godkänna sprängningsplanen innan sprängningsarbeten påbörjas, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

### 9.6 **UPPLAGSPLATS**

Exploateringsbolaget ska, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, tillse att Kommunens mark under exploateringen av Delområde inte nyttjas av Fastighetsbolagen eller Exploateringsbolaget som upplag eller för annat ändamål, utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploateringsbolaget, Fastighetsbolag eller av dessa anlitad entreprenör.

Underlåter Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag att fullgöra sitt åtagande att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt, utgår vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

### 9.7 **BEFINTLIG VEGETATION OCH PARK**

Exploateringsbolaget ska genom att vidta skyddsåtgärder tillse att Exploateringsbolaget, Fastighetsbolag och av dessa anlitad entreprenör, underentreprenör eller annan som agerar på Exploateringsbolagets eller Fastighetsbolags uppdrag, inte skadar träd och vegetation inom allmän platsmark och skyddade träd inom kvartersmark enligt nedan.

Parterna har gemensamt utfört en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. De träd som numrerats i Bilaga 11 är särskilt skyddsvärda. Om

sådant träd skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

Träden väster om bergbanan – mellan bergbanan och plangränsen – utgör en dunge som ska skyddas både som spridningsväg och för stadsbilden (området och träden är markerade med grå markering i Bilaga 11). Inget träd i denna dunge får tas bort av Exploateringsbolaget utan Kommunens skriftliga godkännande till sådan åtgärd, eller om Kommunens byggnadsnämnd ger marklov som medger att träd i dungen får tas bort. Stängsling mellan delområde 2 och naturmarken ska ske på lämpligt sätt.

Om ett träd i gråmarkerat område, i strid med ovanstående, skulle tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett särskilt vite enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

För att denna dunge inte ska skadas under exploateringsens genomförande ska Exploateringsbolaget tillse att området avskärmas med ett två meter högt byggstaket i fastighetsgräns. I den mån Kommunens byggnadsnämnd anser att avskärmningen kan placeras i naturmarken, ska detta emellertid vara acceptabelt.

## 9.8 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploateringsbolaget ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Planområdet i enlighet med Exploateringsavtalet med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande.

## 9.9 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 12.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, skyldig att kontakta Lantmäterienheten ([lantmaterier@nacka.se](mailto:lantmaterier@nacka.se)) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

## 9.10 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploateringsbolaget förbinder sig i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen att tillse att detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer har skickats in till kommunens lantmäterienhet senast två månader efter att färdigställandet av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark på Delområde. Exempel på vad som ska

redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 8.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploateringsbolaget bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploateringsbolagets bekostnad.

## **9.11 UTBYGGNAD AV VA-ANLÄGGNINGAR**

Exploateringsbolaget är införstådd med att Nacka vatten och avfall AB (org. nr 559066-7589) ("VA-bolaget") kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Exploateringsområdet i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 6. Exploateringsbolaget i egenskap av företrädare före Fastighetsbolagen åtar sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av VA-bolaget inom Exploateringsområdet.

VA-bolaget ska vid utövandet av ledningsrätten samråda med Exploateringsbolaget för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet och verksamheter i berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

### **9.11.1 Belägenhet**

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

### **9.11.2 Tillgänglighet**

Exploateringsbolaget ska i egenskap för företrädare för Fastighetsbolaget tillse att VA-bolaget äger tillträde till Exploateringsområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

### **9.11.3 Ledningsarbeten**

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skälig tid informera Exploateringsbolaget om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Exploateringsbolaget. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Exploateringsbolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska VA-bolaget återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

### **9.11.4 Föreskrifter**



Exploateringsbolaget ska i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen tillse att borrhningsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av VA-bolagets ledningsrätt väsentligen försvåras eller att VA-bolaget hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

## **10 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD**

### **10.1 KONTAKTORGAN**

Exploateringsbolaget och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta Exploateringsavtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller Exploateringsavtalet är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Exploateringsbolagets utsedda projektgrupp. Kommunen ska skriftligen meddela Exploateringsbolaget vem som utgör Kommunens projektledare och Exploateringsbolaget ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Exploateringsbolagets projektgrupp samt vem som är Exploateringsbolagets utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

### **10.2 KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD**

Exploateringsbolaget och Kommunen är överens om att kommunikation till allmänheten med flera samt arbetet med ”Konsten att skapa stad”, ska ske i enlighet med Bilaga 7.

## **11 ÖVRIGA VILLKOR**

### **11.1 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA**

#### **11.1.1 BAKGRUND**

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden

på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

### 11.1.2 ERSÄTTNING RELATERAD TILL TILLKOMMANDE (NYA) BYGGRÄTTER INOM DELOMRÅDEN

Exploateringsbolaget ska erlægga följande preliminära ersättning till Kommunen:

Ersättningsbelopp:  $27\,961\,000 \times 0,85 = 23\,766\,850$  kr

Det preliminära ersättningsbeloppet har beräknats i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade den 19 maj 2014 (§ 103 dnr KFKS 2014/1-201) och den 2 mars 2015 (§ 67 dnr KFKS 2014/-201) enligt följande:

Delområde	BTA Bostad (800 kr/BTA)	BTA Lokal (150 kr/BTA)	Att betala
DO1	18 215	900	14 707 000 kr
DO2	15 302	200	12 271 600 kr
DO7A	1 228	0	982 400 kr
DO7B	2 270	0	0 kr
Summa	37 015 kvm	1 100 kvm	27 961 000 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2017, 85 % av ersättningsbeloppet ( $27\,961\,000 \times 0,85$ )			23 766 850 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2018, 90 % av ersättningsbeloppet ( $27\,961\,000 \times 0,90$ )			25 164 900 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2019, 95 % av ersättningsbeloppet ( $27\,961\,000 \times 0,95$ )			26 562 950 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet			27 961 000 kr

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal som tillskapas inom Planområdet kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som Fastighetsbolagen i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Planområdet.

Beräkningen av det uppdaterade ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av matrisen ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som kan tillskapas inom Planområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska parterna sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploateringsbolaget ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det uppdaterade ersättningsbeloppet uppgår till.

Det uppdaterade ersättningsbeloppet ska ökat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

### 11.1.3 INDEXUPPRÄKNING

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

### 11.1.4 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

### 11.1.5 SÄKERHET

#### Medfinansiering tunnelbanan (punkt 11.1.2)

För fullgörandet av Exploateringsbolagets åtaganden enligt punkten 11.1.2 i Exploateringsavtalet, ska Exploateringsbolaget ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 23 766 850 kronor.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten justeras efter året för antagande enligt matrisen i punkten 11.1.2 ovan.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (*on-demand*), från svensk systemviktig bank.

Till undvikande av missförstånd ska utbetalning under garantin ske på Kommunens begäran utan att Kommunen först behöver ha vänt sig med sitt krav till Exploateringsbolaget. Garantin ska inte heller kunna motsätta sig utbetalning med hänvisning till Exploateringsavtalet. Garantin ska inte kunna dra tillbaka garantin innan dess stipulerade upphörande.

Säkerhet ska utställas till Kommunen senast när Exploateringsbolaget undertecknar Exploateringsavtalet. Bankgarantin ska ikraftträda när villkor för Exploateringsavtalets giltighet enligt punkt 5 ovan är uppfyllda. För det fall sådana villkor inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 5 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bankgaranti.

Alternativt till att ställa bankgaranti enligt ovan äger Exploateringsbolaget, i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, rätt att betala det i punkten 11.1.2 angivna preliminära ersättningsbelopp på av Kommunen anvisat konto. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 5 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återbetala inbetald belopp till Exploateringsbolaget.

#### 11.1.6 Säkerhet för övriga ekonomiska förpliktelser

För fullgörandet av Exploateringsbolagets samtliga övriga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet (som inte särskilt specificeras ovan), så som exempelvis erläggande av ersättning för allmänna anläggningar och arbete avseende upprustning av anläggningar och konstruktioner, ska Exploateringsbolaget, senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet enligt följande.

Typ av säkerhet: Säkerhet ska utgöras av bolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunens kommunstyrelse godkänner. Bolagsgaranti ska utformas motsvarande vad som följer av Bilaga 13. Säkerhet enligt ovan ska överlämnas till Kommunen senast när Exploateringsbolaget undertecknar Exploateringsavtalet. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 5 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti.

Informationsvis antecknas att vissa av Fastighetsbolagen utställer motsvarande säkerhet för sina ekonomiska förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet, vilket även omfattar Fastighetsbolagens ekonomiska förpliktelser vad avser att tillse att exploateringen enligt Exploateringsavtalet fullgörs.

I relation till bolagsgaranti ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti, vid avtalstecknandet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("CEREP"), och, därefter, istället utställs av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935 ("Peasgood"). Bolagsgaranti utställd av Peasgood ska överlämnas till Kommunen innan CEREP Sweden D AB befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti.

Det antecknas att Exploateringsbolaget inför undertecknandet av Exploateringsavtalet har tillställt Kommunen information om CEREP respektive Peasgoods finansiella ställning m.m. Vid det tillfälle då Peasgoods utställer bolagsgaranti enligt ovan, ska Peasgoods soliditet inte väsentligt ha försämrats i förhållande till hur Peasgoods soliditet såg ut vid Exploateringsavtalets undertecknande. CEREP ska härvid inte befrias från sitt åtagande vad gäller utställande av bolagsgaranti enligt ovan, förrän det att Kommunen har givits möjlighet att bedöma att Peasgoods soliditet inte väsentligen har försämrats i förhållande till när Exploateringsavtalet undertecknades.

## 11.2 ELEKTRONISK PERSONALLIGGARE

Avseende arbeten som Exploateringsbolaget enligt Exploateringsavtalet ansvarar för ska Exploateringsbolaget, eller den Exploateringsbolaget bestämmer, överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare i den mån som Kommunen har sådant ansvar.

Detta innebär bl.a. att Exploateringsbolaget övertar Kommunens ansvar att:



- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,
- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

### **11.3 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL**

Exploateringsbolaget får inte överlåta Exploateringsavtalet eller rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande.

### **11.4 VITE OCH SKADESTÅND**

Samtliga viten för fullgörande av förpliktelser enligt detta avtal framgår av Fastighetsutvecklingsavtalet och riktar sig direkt till Fastighetsbolagen.

Oaktat om rätt till vite föreligger enligt Fastighetsutvecklingsavtalet har Kommunen emellertid alltid rätt att från Exploateringsbolaget erhålla ersättning för den faktiska skada som Kommunen lider på grund av Exploateringsbolagets avtalsbrott, i den mån som skadan överstiger avtalade viten enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

### **11.5 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Exploateringsbolaget ersättningar enligt Exploateringsavtalet och tillhörande avtal i rätt tid, utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

### **11.6 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen, godkännas av Kommunen och undertecknas av båda parter.

### **11.7 BESLUTANDERÄTT**

Bestämmelser i Exploateringsavtalet som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Exploateringsbolaget äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Exploateringsbolaget får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef äger

även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

### 11.8 TVIST

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

---

Detta Exploateringsavtal är upprättat i två likalydande exemplar. Båda parter har tagit var sitt.

Nacka den .....

För Nacka kommun

..... den .....

För Goldcup 15216 AB (Nacka Exploatering DP  
3 AB)

.....

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....

*Namnförtydligande*

.....

Ulf Crichton

Exploateringschef

.....

*Namnförtydligande*

# **FASTIGHETSUTVECKLINGSAVTAL**

## **(kopplat till Exploateringsavtal för Norra Nacka strand, Detaljplan 3 – i Nacka kommun)**

Detta fastighetsutvecklingsavtal (**Fastighetsutvecklingsavtalet**) har denna dag ingåtts mellan;

1. Nacka kommun, org. nr 212000-0167, (**Kommunen**),
2. De i **Bilaga A** angivna bolagen, och
3. Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515, (**Exploateringsbolaget**)

De i Bilaga A angivna bolagen benämns nedan gemensamt som **Fastighetsbolagen** och var för sig som **Fastighetsbolag(et)**.

Kommunen, Fastighetsbolag och Exploateringsbolaget benämns nedan gemensamt **Parterna** och var för sig **Part**.

### **1 BAKGRUND**

- 1.1 Detta avtal utgör ett sidoavtal till mellan Kommunen och Exploateringsbolaget ingånget exploateringsavtal gällande exploateringen av Nacka strand, detaljplan 3 (**Exploateringsavtalet**).
- 1.2 Vid tidpunkten för Exploateringsavtalets ingående och vid Fastighetsutvecklingsavtalets ingående, utgör Fastighetsbolagen gemensamt hundra procentig ägare till Exploateringsbolaget.
- 1.3 Huvudsyftet med Fastighetsutvecklingsavtalet är att specificera respektive Fastighetsbolags individuella ansvar för att förpliktelser enligt Exploateringsavtalet fullgörs på den/de fastighet(er) som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet. Fastighetsutvecklingsavtalet syftar också till att säkerställa att var och ett av Fastighetsbolagen, i egenskap av ägare till Exploateringsbolaget, tillser att Exploateringsbolaget kan fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Ett övergripande syfte med Fastighetsutvecklingsavtalet är också att säkerställa att även framtida fastighetsägare och exploatörer inom Planområdet blir bundna av Exploateringsavtalet.
- 1.4 Om inget annat anges i Fastighetsutvecklingsavtalet så tillämpas samma definitioner som framgår av Exploateringsavtalet även i Fastighetsutvecklingsavtalet.

## 2 ANSVAR FÖR EXPLOATERINGSAVTALETS GENOMFÖRANDE

2.1 I och med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet, åtar sig respektive Fastighetsbolag ett ansvar för att verka för att Exploateringsbolaget fullgör sina förpliktelser, såvitt avser sådana förpliktelser som är att hänföra till respektive Fastighetsbolag och av denne ägd fastighet, enligt Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a.;

- a) att respektive Fastighetsbolag ska föra en aktiv dialog med övriga Fastighetsbolag i syfte att verka för att Exploateringsbolaget på ett effektivt sätt kan fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet,
- b) att respektive Fastighetsbolag, i egenskap av delägare i Exploateringsbolaget, utifrån tilldelade byggrätter inom Detaljplanen och den nytta som Fastighetsbolaget i övrigt har av Detaljplanen m.m., skjuter till sin andel av det kapital till Exploateringsbolaget som fordras för att Exploateringsbolaget ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet,
- c) att respektive Fastighetsbolag i och med undertecknandet av detta avtal i behövlig omfattning åtar sig att upplåta nyttjanderätt till sina respektive fastigheter inom Planområdet till Exploateringsbolaget, för att härigenom säkerställa att Exploateringsbolaget kan fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet på ett effektivt sätt,
- d) att respektive Fastighetsbolag ger Exploateringsbolaget fullmakt att gentemot Kommunen företräda Fastighetsbolaget i samtliga frågor relaterade till genomförandet av exploateringen av Fastighetsbolagets fastighet(er) inom Planområdet som fordras för att Exploateringsbolaget ska kunna genomföra en exploatering av Planområdet enligt Exploateringsavtalet.

2.2 Utöver det ansvar för Exploateringsbolagets fullgörande av Exploateringsavtalet som Fastighetsbolag har enligt ovan, har Fastighetsbolag ett särskilt individuellt ansvar för att (i) sådana bestämmelser i Exploateringsavtalet som direkt berör det enskilda Fastighetsbolaget följs och (ii) att den eller de fastigheter inom Planområdet som Fastighetsbolaget äger vid undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet, eller som Fastighetsbolaget framgent häri kan komma att äga, kan exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a.:

- a) att respektive Fastighetsbolag har en *direkt skyldighet* att tillse den eller de fastigheter som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet exploateras i enlighet med Exploateringsavtalets bestämmelser, och



- b) att respektive Fastighetsbolag, i enlighet med vad som i övrigt framgår av Fastighetsutvecklingsavtalet, har en *direkt skyldighet* att tillse att de skyldigheter som Exploateringsbolaget har enligt Exploateringsavtalet, efterlevs vid vidtagande av samtliga åtgärder och arbeten som är hänförliga till exploateringen av den eller de fastigheter som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet eller som på annat sätt direkt berör det enskilda Fastighetsbolaget. I den mån som Exploateringsbolaget har en skyldighet att vidta en åtgärd, eller att tillse något enligt Exploateringsavtalet, åligger det således det enskilda Fastighetsbolaget att tillse att förpliktelsen uppfylls vad gäller den eller de fastigheter som Fastighetsbolaget äger eller på annat sätt förfogar över.

Innan Kommunen och Exploateringsbolaget överenskommer om förändringar av Exploateringsavtalet, ska Exploateringsbolaget ha stämt av med berörda Fastighetsbolag att förändringen är acceptabel från Fastighetsbolagens perspektiv. Härigenom ska Fastighetsbolag även bli bundna av nödvändiga förändringar av Exploateringsavtalet i förhållande till Kommunen och Exploateringsbolaget. Vad gäller Fastighetsbolagen; Fastighetsbolaget Oljekällaren Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Gustafshög Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Ellensvik Kommanditbolag samt Fastighetsbolaget Båthamnen Kommanditbolag ("**Alectabolagen**") så blir dessa inte bundna av förändringar till Exploateringsavtalet förrän Kommunen har stämt av med Alectabolagen att den ändring som Exploateringsbolaget har accepterat även är acceptabel för Alectabolag som påverkas av förändringen. Vad gäller beslut om avvikelser från systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, som inte är av ringa betydelse och kostnad, se dock punkten 9.1 i Exploateringsavtalet.

### 3 AVTALSHANDLINGAR

Fastighetsutvecklingsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<b><u>Bilaga A</u></b>	Bolagsförteckning
<b><u>Bilaga B</u></b>	Hängavtalet
<b><u>Bilaga C</u></b>	Fördelningsnyckel
<b><u>Bilaga D</u></b>	Bolagsstruktur
<b><u>Bilaga E</u></b>	Bolagsgaranti

### 4 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Fastighetsutvecklingsavtalet börjar löpa från Parternas undertecknande och är i alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera av Parterna om Exploateringsavtalet – oavsett anledningen därtill – upphör att gälla.

Fastighetsutvecklingsavtalet gäller, i förhållande till respektive Fastighetsbolag, fram till dess att samtliga åtgärder som enligt Fastighetsutvecklingsavtalet och Exploateringsavtalet ska utföras avseenden de(n) fastighet(er) inom Planområdet som Fastighetsbolaget äger är utförda samt att Fastighetsbolaget inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

## 5 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

- 5.1 När Fastighetsbolag överlåter fastighet eller delar av fastighet som ingår i Planområdet, är Fastighetsbolaget skyldigt att iakttä följande bestämmelser.
- 5.2 Undantaget de fastighetsregleringar som anges i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet, är Fastighetsbolaget skyldigt att, så snart som gällande borsregler medger detta, skriftligen informera Kommunen om överlåtelse av fastighet eller del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering över fastighet eller den del av fastighet som överlåtits.
- 5.3 Undantaget de fastighetsregleringar mellan vissa av Fastighetsbolagen som anges i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet, förbinder sig Fastighetsbolaget, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet som Fastighetsbolaget äger, eller vid överlåtelse av del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger, tillse att den nya ägaren till fastigheten eller del av fastigheten, ingår bilagt hängavtal (**Hängavtalet**) med Kommunen och Exploateringsbolaget, se **Bilaga B** vilket föranleder att den tillträdande ägaren av Fastigheten blir skyldig att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har enligt Fastighetsutvecklingsavtalet och Exploateringsavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.
- 5.4 Efter genomförandet av fastighetsreglering enligt Bilaga 3 till Exploateringsavtalet inträder det Fastighetsbolag, till vilken fastighetsreglering skett, i tidigare Fastighetsbolags ställe enligt Fastighetsutvecklingsavtalet på oförändrade villkor vad gäller överlåten del av fastighet.
- 5.5 Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Fastighetsbolag överlåter fastighet eller delar av fastighet, att Fastighetsbolagets förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet upphör, förutom för de fastighetsregleringar/överlåtelser som framgår av Bilaga 3 till Exploateringsavtalet. Även efter att fastighet har övergått till ny ägare svarar således, med angivet undantag, det överlåtande Fastighetsbolaget för att en exploatering av den överlåtna fastigheten genomförs i enlighet med vad Fastighetsbolaget har åtagit sig i enlighet med Fastighetsutvecklingsavtalet. När säkerhet, om tillämpligt, har utställts enligt punkten 12 nedan, ska Exploateringsbolaget och Kommunen emellertid acceptera att Fastighetsbolag frånträder Fastighetsutvecklingsavtalet.

## 6 ÖVERLÅTELSE AV AKTIER I EXPLOATERINGSBOLAGET

- 6.1 I den mån som aktier i Exploateringsbolaget överlåts till fysisk eller juridisk person annan än Fastighetsbolag eller utanför Fastighetsbolagens koncerner ska det säljande

Fastighetsbolaget så snart som gällande börsregler medger detta, informera Kommunen om överlåtelsen.

- 6.2 På begäran av Kommunen ska Fastighetsbolaget lämna ytterligare information om de nya ägarförhållandena och om Fastighetsbolagets framtida möjligheter att uppfylla Fastighetsutvecklingsavtalet.
- 6.3 Vid överlåtelse av aktier i Exploateringsbolaget till annan än Fastighetsbolag eller utanför Fastighetsbolagens koncerner, undantaget överlåtelse enligt punkt 6.4 nedan, ska även det som anges nedan i punkten 12 gällande säkerhet tillämpas.
- 6.4 Oaktat vad som följer ovan i denna punkt, punkt 6, antecknas att Parterna är överens om att aktierna i Exploateringsbolaget, efter tidpunkten för ingåendet av Fastighetsutvecklingsavtalet, kan komma att ägas enligt vad som anges i **Bilaga D**. En sådan bolagsstruktur innebär bl.a. att aktier i Exploateringsbolaget ägs av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935, ett bolag inom Tobin-koncernen och vilket även kommer att äga Fastighetsbolagen; Nacka 1 AB och Nacka Strand 2 AB. De åtaganden som nämnda Fastighetsbolag har enligt Fastighetsutvecklingsavtalet, i egenskap av aktieägare i Exploateringsavtalet, ska på oförändrat sätt övertas av Peasgood Nonsuch AB, vilket ska formaliseras genom att detta bolag biträder Fastighetsutvecklingsavtalet. Till undvikande av missförstånd antecknas att aktieöverlåtelser som omfattas av **Bilaga D** inte kräver lämnande av information enligt punkt 6.1 ovan, eller ställande av säkerhet enligt punkten 6.3 ovan.

## 7 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR KOPPLADE TILL EXPLOATERINGEN

### *Marköverföring, ansvar och servitut*

- 7.1 Mark ska överföras från av Fastighetsbolag ägd fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt Bilaga 5a till Exploateringsavtalet efter att Detaljplanen, Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet antagits och vunnit laga kraft. Befintliga servitut och nya officialservitut hanteras i samma bilaga.
- 7.2 Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar, vilka specificeras i punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 till Exploateringsavtalet tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar, som övertas av Kommunen från Fastighetsbolagen. Samtliga åtgärder som krävs för att upprusta konstruktionerna i enlighet med tillståndsbedömningarna i systemhandlingen, se **Bilaga 6** till Exploateringsavtalet, genomförs av Kommunen inför övertagandet och bekostas av Exploateringsbolaget. Dessa konstruktioner och anläggningar övertas av Kommunen i samband med att Kommunen påbörjar entreprenadarbeten på respektive konstruktion eller anläggning.
- 7.3 Markområdena som överförs enligt Bilaga 5a till Exploateringsavtalet ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning enligt Detaljplanen. Kommunen och Exploateringsbolaget reglerar utförande- och kostnadsansvar i Exploateringsavtalet.
- 7.4 Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Fastighetsbolagens fastigheter enligt Bilaga 5a till Exploateringsavtalet efter att Detaljplanen, Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet antagits och vunnit laga kraft. Vad gäller Kommunens

ansvar för sanering av sådan mark som omfattas av Bilaga 5a till Exploateringsavtalet ska vad som är stadgat i punkten 8.4.3 i Exploateringsavtalet gälla mellan Kommunen och Fastighetsbolagen.

- 7.5 I den mån ytterligare servitut eller annan nyttjanderätt behövs för genomförandet av ny allmän anläggning som ska inrättas i något av detaljplaneområdena för Nacka strand detaljplan 1-7, se Ramavtalet, ska respektive Fastighetsbolag upplåta sådant servitut eller nyttjanderätt inom Fastighet inom Planområdet som skäligen krävs. Kommunen ska skriftligen meddela aktuellt Fastighetsbolag detta under kommande detaljplaneprocess eller, såvitt gäller Detaljplanen, under genomförandet av exploateringen enligt Exploateringsavtalet, varvid aktuellt Fastighetsbolag efter lagkraftvunnet detaljplanebeslut ska upplåta sådan rätt till Kommunen eller kommunalt bolag utan ersättning. Aktuellt Fastighetsbolag ska även bekosta eventuella förrättningskostnader som uppstår i samband med sådan upplåtelse.
- 7.6 Fastighetsbolag och Exploateringsbolaget är överens om att Exploateringsbolaget på egen bekostnad ska utföra åtgärder inom och i direkt anslutning till Fastighetsbolagets fastighet(er) inom Planområdet i enlighet med vad som anges i Systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, jämte Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet i övrigt. Fastighetsbolaget accepterar att de åtgärder som föreskrivs i denna paragraf företas, utan att Fastighetsbolaget erhåller ersättning, och lämnar härmed Exploateringsbolaget tillträde och rådighet till aktuell(a) fastighet(er) och härpå uppförda byggnader jämte andra konstruktioner/anläggningar för att genomföra aktuella åtgärder.
- 7.7 Vissa av Fastighetsbolagen är blivande medlemmar i samfällighetsföreningen för gemensamhetsanläggningen Torggaraget. Dessa Fastighetsbolag lämnar, i egenskap av medlem i samfällighetsföreningen och utan krav på ersättning, Exploateringsbolaget tillträde och rådighet till gemensamhetsanläggningen för att genomföra åtgärder vad gäller renovering av Torggaraget enligt punkt 1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet.

#### *Tillfällig nyttjanderätt*

- 7.8 Under utbyggnaden av Detaljplanen kan belysningen längs Fabrikörvägen behöva matas tillfälligt från transformatorstation i Tingsrätten (Sicklaön 13:77). Respektive aktuellt Fastighetsbolag upplåter härmed rätt för Kommunen att, under utbyggnadsskedet, dock längst till och med tio år efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft, nyttja transformatorstationen i Tingsrätten. Kommunen ska stå samtliga kostnader, inklusive elkostnader, för sådant nyttjande och därmed sammanhängande arbeten. När behovet av elförsörjning kan tillgodoses från ny transformatorstation på Fabrikörvägen, ska Kommunen ombesörja och bekosta omkoppling inom rimlig tid.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

- 7.9 För undvikande av missförstånd antecknas att respektive Fastighetsbolag förbinder sig att söka och medverka till genomförandet av gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage Torggaraget enligt Bilaga 6A till Exploateringsavtalet. Befintliga exploateringsfastigheter, dvs. Delområdena eller fastigheter med planerade byggrätter i kommande detaljplan, planeras ingå i gemensamhetsanläggningen med uppskattade andelstal baserat på p-tal, vilka i sin tur grundas på den till Bilaga 6 till



Exploateringsavtalet tillhörande parkeringsutredningen daterad den 24 augusti 2017, alternativt pågående detaljplanearbete för sådan exploateringsfastighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

- 7.10 Om ytterligare gemensamhetsanläggning härutöver behövs för anläggning, som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand, detaljplan 1-7, se Ramavtalet, vilket behov fastställs i planerad kommande detaljplaneprocess eller, såvitt gäller Detaljplanen, under genomförandet av exploateringen enligt Exploateringsavtalet, ska Fastighetsbolaget upplåta utrymme för sådan gemensamhetsanläggning om så kan anses skäligt. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

*Hantering av befintlig byggrätt inom Delområde 7b*

- 7.11 Inom Delområde 7b på fastigheten Sicklaön 13:82, vilken ägs av Fastighetsbolaget Ellensvik KB, finns en befintlig byggrätt, som inte är planerad att exploateras i samband med exploateringen enligt Exploateringsavtalet. I den mån som byggrätten inte tagits i anspråk vid den tidpunkt som infaller tidigast av i) utgången av Detaljplanens genomförandetid, eller ii) den tidpunkt inom vilken Exploateringsbolagets åtaganden enligt Exploateringsavtalet relaterat till övriga Delområden fullgjorts, ska byggrätten inte omfattas av Exploateringsavtalet eller Fastighetsutvecklingsavtalet. I den mån som bygglovsansökan, för att ta byggrätten i anspråk i enlighet med Detaljplanen, inlämnas av nämnt Fastighetsbolag dessförinnan, ska dock Exploateringsavtalets och Fastighetsutvecklingsavtalets bestämmelser, i tillämpliga delar, tillämpas vid exploatering av aktuell byggrätt.

*Informationsutbyte m.m.*

- 7.12 Kommunen och Exploateringsbolaget ska löpande hålla Fastighetsbolag informerad om förhållanden relaterade till genomförandet av åtgärder inom av Fastighetsbolag ägd fastighet enligt Exploateringsavtalet liksom om exploateringen av Planområdet i stort. Exploateringsbolaget ska löpande tillställa Fastighetsbolag underlag avseende detaljprojektering som rör av Fastighetsbolag ägd fastighet och samråd ska ske med densamma rörande tidplan för utförandet av åtgärder inom densamma.
- 7.13 Beslut om eventuella avvikelser från Systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, ska hanteras enligt punkten 9.1 till Exploateringsavtalet. Fastighetsbolag ska som utgångspunkt inte utan skälig grund motsätta sig förändring som inte innebär en, i objektiv mening, försämring för Fastighetsbolaget.
- 7.14 Fastighetsbolag ska skriftligen meddela Kommunen och Exploateringsbolaget vilken person som utgör sådan Parts kontaktperson relaterat till Fastighetsutvecklingsavtalet. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av sådan kontaktperson.
- 7.15 Fastighetsbolags kontakter och kommunikation med Kommunen ska i första hand ske genom Exploateringsbolaget. Kontakter och kommunikation med Exploateringsbolaget ska i första hand ske genom dess projektgrupp. Exploateringsbolaget ska skriftligen meddela Fastighetsbolag vilka personer som utgör dess projektgrupp. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av sådan(a) person(er).

### *Gatukostnader m.m.*

- 7.16 Om respektive Fastighetsbolag har fullgjort sina förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller emellertid inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.
- 7.17 Respektive Fastighetsbolag svarar för alla övriga kostnader inom Planområdet som är hänförliga till deras respektive fastigheter, såsom exempelvis kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.
- 7.18 Om Fastighetsbolags entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga, färdigställda eller under pågående byggnation ska Kommunen återställa dessa. Ansvarigt Fastighetsbolag ska dock svara för kostnaden för återställande. Kommunen kommer i förekommande fall att fakturera Exploateringsbolaget för skadan, som därefter vidarefakturerar berört Fastighetsbolag. Betalning ska ske efter och i enlighet med fakturering från Kommunen.

## **8 SKYDDSBESTÄMMELSE**

- 8.1 Viss bebyggelse skyddas i Detaljplanen med så kallad q-märkning och r-märkning. Fastighetsbolaget förbinder sig att följa dessa begränsningar i användandet av kvarteretsmarken. Fastighetsbolaget frånskriver sig rätten att framställa ersättningsanspråk gentemot Kommunen med anledning av dessa begränsningar.

## **9 EKONOMI**

- 9.1 Som framgår av punkten 2.1 ovan ska respektive Fastighetsbolag, utifrån tilldelade bygggrätter och den nytta som Fastighetsbolaget i övrigt har av Detaljplanen m.m., skjuta till det kapital till Exploateringsbolaget som fordras för att Exploateringsbolagets förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ska kunna fullgöras. Detta innebär att i den mån som Exploateringsavtalet stadgar att Exploateringsbolaget ska bekosta en åtgärd, ska respektive Fastighetsbolag tillse att Exploateringsbolaget har tillräckligt med kapital för att kunna genomföra åtgärden på sin respektive fastighet.

Vad gäller sådana kostnader som inte är hänförliga till exploateringen av en specifik fastighet, så som exempelvis Exploateringsbolagets kostnader för allmänna anläggningar inom Detaljplanen, yttre infrastruktur och medfinansiering av tunnelbana i Nacka, har Fastighetsbolagen i en särskilt upprättad handling, överenskommit om en fördelningsnyckel för sådana kostnader, **Bilaga C**. I och med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet är respektive Fastighetsbolag bunden av den överenskomna fördelningsnyckeln i Bilaga C, även gentemot Exploateringsbolaget och Kommunen. Exploateringsbolaget och Kommunen är dock införstådd med och accepterar att fördelningsnyckeln kan komma att justeras efter överenskommelse mellan Fastighetsbolag, som äger aktier i Exploateringsbolaget, i samband med att överlåtelse av aktier i Exploateringsbolaget sker, se punkt 6 ovan.

## 10 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND M.M.

- 10.1 I enlighet med vad som framgår av punkten 2.2 ovan, har respektive Fastighetsbolag ett direkt ansvar för att exploatering enligt Exploateringsavtalet kan fullgöras på deras respektive fastigheter och för att Exploateringsavtalets bestämmelser efterlevs i de delar som en bestämmelse i Exploateringsavtalet vänder sig direkt till det enskilda Fastighetsbolaget. Om ett avtalsbrott enligt Exploateringsavtalet är hänförligt till en specifik fastighet eller Fastighetsbolag, ska Kommunen därför uteslutande rikta krav på ekonomisk kompensation mot det Fastighetsbolag som är ägare till den fastighet där bristen uppkommit eller mot det Fastighetsbolag som på annat sätt har orsakat att avtalsbrott uppkommit. I och med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet, åtar sig således inte Fastighetsbolagen ett solidariskt ekonomiskt ansvar för avtalsbrott som annat Fastighetsbolag gör sig skyldig till eller för annat ansvar eller åtagande som inte är att hänföra till det Fastighetsbolag som krav riktas mot. Inte heller äger Kommunen rikta ekonomiska krav mot båda Exploateringsbolaget och Fastighetsbolag, eller ny fastighetsägare, avseende samma sak.
- 10.2 Samtliga viten som anges i Fastighetsutvecklingsavtalet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.
- 10.3 Oaktat om rätt till vite föreligger enligt bestämmelse i Fastighetsutvecklingsavtalet, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som skadan överstiger det avtalade vitet.
- 10.4 Kommunen ansvarar för skada som Kommunen eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom. Motsvarande ansvar har Exploateringsbolaget gentemot Fastighetsbolag för skada som Exploateringsbolaget eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom vid genomförandet av åtgärder enligt Exploateringsavtalet.
- 10.5 Exploateringsbolaget respektive Kommunen är var för sig skyldigt att planera och genomföra åtgärder enligt Exploateringsavtalet på ett sådant sätt att olägenheter för boende och verksamheter i Fastighetsbolagens fastigheter i möjligaste mån begränsas samt att brand- och personsäkerhet i respektive fastighet inte försämras. Exploateringsbolaget respektive Kommunen svarar härvid var för sig bl.a. för att erforderliga avspärningar och övriga skyddsåtgärder ombesörjs. Driftavbrott ska i största möjliga omfattning begränsas.

## 11 ÖVRIGA VITEN

- 11.1 För det fall bestämmelsen i punkten 1.1.1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet gällande säkerställande av gemensamhetsanläggningens tillträde till trapp- och hissuppgångar, inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag som deltar i gemensamhetsanläggningen, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig att gemensamhetsanläggningen i erforderlig utsträckning ges tillträde till planerade och befintliga trapp- och hissuppgångar som ansluter till Torggaraget, utge ett vite till Kommunen uppgående till 1 000 000 kronor, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen. I den mån flera Fastighetsbolag motsätter sig en

komplettering enligt ovan, ska vite utges av var och en av de Fastighetsbolag som motsätter sig kompletteringen.

- 11.2 För det fall bestämmelsen i punkten 1.1.2 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet vad gäller att delar av Torggaraget ska utgöra en egen 3D-fastighet under allmän plats inte följs, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig förrättningens fullföljande och därigenom orsakar att 3D-fastighetsbildning inte kommer till stånd, utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kronor. I den mån flera Fastighetsbolag motsätter sig en komplettering enligt ovan, ska vite utges av var och ett av de Fastighetsbolag som motsatt sig kompletteringen.
- 11.3 För det fall bestämmelsen i punkten 9.1.3 i Exploateringsavtalet gällande passage genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde, inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag, ska det Fastighetsbolag som bryter mot förpliktelsen utge ett vite om 1 000 kronor, per transport som inte passerar checkpointen enligt tidsplan som skriftligen beslutats vid samordningsmöte, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelser och/eller att Fastighetsbolaget visar att avvikelser beror på omständigheter utom Fastighetsbolagets eller dennes leverantör/entreprenör(er)s kontroll.
- 11.4 För det fall bestämmelsen i punkten 9.5.1 i Exploateringsavtalet gällande att fasta parkeringsplatser inte får inrättas på Torggaragets översta plan inte efterföljs, ska de eller det Fastighetsbolag som föranleder avvikelser, utge vite till Kommunen med 100 000 kronor per fast parkeringsplats som inrättas på Torggaragets översta plan, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.5 För del fall att Exploateringsbolaget skulle underlåta att samråda med Kommunen rörande utformning av avfallshantering inom Delområde inom den tid som framgår av bestämmelsen i punkten 9.5.2 i Exploateringsavtalet, innan det att Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag ger in ansökan om bygglov, ska det Fastighetsbolag på vars fastighet avvikelse uppkommit, utge vite till Kommunen med 100 000 kronor under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.6 För det fall att Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag inte skulle följa punkten 2.1.1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet vad gäller reglering av markhöjder, så att dessa skulle avvika mer än överenskommet, ska Fastighetsbolaget utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kr per kvm BOA som Fastighetsbolaget skapar genom avvikelser, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.7 För det fall att Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag inte skulle följa punkten 2.2.2 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet, vad gäller höjdsättning av mark, ska det Fastighetsbolaget som föranleder att avvikelse uppkommer, utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kr per kvm BOA som Fastighetsbolaget skapar genom avvikelser. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.8 För det fall att bestämmelsen i punkten 2.2.1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet gällande att samråd för utformning av fasad ska ske mellan Exploateringsbolaget och Kommunens bygglovavdelning senast tre veckor innan bygglovsansökan ges in, ska



det Fastighetsbolag som föranlett att avvikelserna uppkommit utge ett vite till Kommunen uppgående till 2 000 000 kronor.

- 11.9 För det fall att bestämmelsen i punkten 2.3 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet vad gäller att samråd ska ske med Kommunens bygglovsenhet senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in, ska det Fastighetsbolag som föranleder att avvikelserna uppkommit, utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kronor. Vidare ska Fastighetsbolag som föranleder att utgångar och uteplatser till bostadshus i Delområde 7a placeras på eller längs fasad som är vänd mot parken i strid med Bilaga A till Bilaga 6A till Exploateringsavtalet, utge ett vite till Kommunen uppgående till 10 000 000 kronor, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelserna.
- 11.10 För det fall att bestämmelsen i punkten 9.5.5 i Exploateringsavtalet vad gäller att takyten på tillkommande bebyggelse inom Delområde ska utföras med vegetationstak som täcker minst 70 % av takyten på respektive fastighet och att minst 50 % av vegetationstaken i sin tur utförs som biotaktak, inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag, ska det Fastighetsbolag på vars fastighet avvikelserna uppkommit, utge vite till Kommunen med 50 000 kronor per kvadratmeter tak som avviker från de krav som specificeras ovan. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- 11.11 För det fall att bestämmelsen i punkten 9.5.7 i Exploateringsavtalet gällande redovisning av sprängplan inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller det Fastighetsbolag som äger aktuell fastighet inom Delområde där sprängningsarbetena utförs, ska det Fastighetsbolag som föranlett avvikelserna, utge vite till Kommunen med 200 000 kronor, förutsatt att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- 11.12 För det fall att bestämmelsen i punkten 9.6 i Exploateringsavtalet gällande förbudet mot nyttjande av Kommunens mark för upplag för inte följs av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag, ska det Fastighetsbolag som är skyldig till överträdelsen, utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- 11.13 De träd som markerats i Bilaga 11 till Exploateringsavtalet är särskilt skyddsvärda. Om Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag i strid med punkten 9.7 i Exploateringsavtalet tar bort eller skadar träd som markerats i Bilaga 11, på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, ska det Fastighetsbolag som är skyldigt till överträdelsen utge vite enligt nedan, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- Om träd som har numrerats i Bilaga 11 till Exploateringsavtalet tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett vite uppgående till 3 000 000 kronor per träd.
- Om ett träd i gräsmarkerat område tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt utgår;
- ett vite om 50 000 kronor om ett träd skadas eller tas bort (1 x 50 000 kr),
  - ett vite om 200 000 kronor om två träd skadas eller tas bort (2 x 2 x 50 000 kr),

- ett vite om 450 000 kr om tre träd skadas eller tas bort (3 x 3 x 50 000 kr).

Samma matematiska formel som tillämpats ovan ska tillämpas för att räkna ut vitet baserat på hur många träd i gråmarkerat område som skadats eller tagits bort. Det sammanlagda vitesbeloppet ska emellertid aldrig överstiga 25 000 000 kr.

I den mån som intrång sker i det gråmarkerade området, ska det Fastighetsbolag som gör sig skyldig till överträdelsen även utge intrångsersättning till Kommunen med 30 000 kr för varje kvadratmeter av den gråmarkerade området där intrång sker.

För undvikande av missförstånd ska vite enligt ovan i denna punkt (punkten 11.14) inte utgå i den mån som Kommunens byggnadsnämnd har fattat ett beslut som medger avvikelser.

## 12 SÄKERHET FÖR AVTALSFÖRPLIKTELSE

- 12.1 I samband med Fastighetsbolagens undertecknande av Fastighetsutvecklingsavtalet, utställer bolag inom Fastighetsbolagens koncern, en bolagsgaranti till Kommunen i enlighet med **Bilaga E**, i vilken garanten så som för egen skuld påtar sig ett direkt ansvar för Fastighetsbolags fullgörande av samtliga ekonomiska förpliktelser som direkt eller indirekt följer av Fastighetsutvecklingsavtalet. Även om aktierna i Fastighetsbolaget skulle överlåtas till tredje man utanför Fastighetsbolagets koncern enligt punkten 6 ovan, äger det bolag som utställt säkerheten för Fastighetsbolaget, inte återkalla denna förrän motsvarande säkerhet, som Kommunen i förväg har godkänt, har utställts av tredje man.
- 12.2 I relation till bolagsgaranti enligt punkt 12.1 ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti för Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB och Nacka 7 AB vid avtalstecknandet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("**CEREP**"), och, därefter, vad gäller Nacka 1 AB och Nacka Strand 2 AB istället utställs av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935 ("**Peasgood**"). Bolagsgaranti utställd av Peasgood ska överlämnas till Kommunen innan CEREP Sweden D AB befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti för Nacka 1 AB respektive Nacka Strand 2 AB. Det antecknas att någon ny säkerhet inte behöver utställas för Nacka 7 AB.
- 12.3 Det antecknas att Kommunen inför avtalstecknandet har tagit del av information om CEREP och Peasgoods finansiella ställning m.m. Vid det tillfälle då Peasgoods och Oscar utställer bolagsgaranti enligt ovan, ska Peasgoods soliditet inte väsentligt ha försämrats i förhållande till hur Peasgoods soliditet såg ut vid Fastighetsutvecklingsavtalets undertecknande. CEREP ska härvid inte befrias från sitt åtagande vad gäller utställande av bolagsgaranti enligt ovan, förrän det att Kommunen har givits möjlighet att bedöma att Peasgoods soliditet inte väsentligen har försämrats i förhållande till när Fastighetsutvecklingsavtalet undertecknades.
- 12.4 För det fall villkor för Fastighetsutvecklingsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställda bolagsgarantier.
- 12.5 Det antecknas att bestämmelsen i punkten 12.1 ovan inte är tillämplig för Alectabolagen. För Alectabolagens fullgörande av Fastighetsutvecklingsavtalet

behöver ett bolag inom Alecabolagens koncern således inte utställa en bolagsgaranti i samband med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet. Detta är föranlett av att Alecabolagen utgör kommanditbolag.

- 12.6 Vid Fastighetsbolags samtliga överlåtelser, övergångar eller övriga fång, där fastighet eller del av fastighet inom Planområdet eller aktier i Exploateringsbolaget, som föranleder att ägandet av sådant objekt övergår till tredje man, undantaget de fastighetsregleringar som anges i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet respektive aktieöverlåtelser för att uppnå bolagsstruktur enligt Bilaga D, och i vilka fall Fastighetsbolaget önskar frånträda Fastighetsutvecklingsavtalet i relation till objekt som ska överlåtas, ska Fastighetsbolaget, innan objektet för övergången övergår till tredje man, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt punkt 12.1 ovan, för att säkerställa att den som övertar objektet, direkt eller indirekt, har möjlighet att fullgöra de tillämpliga förpliktelser som följer av Fastighetsutvecklingsavtalet och Exploateringsavtalet. Till undvikande av missförstånd antecknas särskilt att sådan säkerhet inte krävs för det fall att Fastighetsbolaget alltjämt ska ansvara för överlåtet objekt i enlighet med vad som anges i punkt 5.6 ovan. I dessa fall så kvarstår således samma garant/garanter som utställt säkerhet enligt punkten 12.1 ovan.
- 12.7 I samband med sådana fång som beskrivs i punkten 12.6 ovan äger rum, ska Fastighetsbolaget, om tillämpligt, anmäla övergången till Kommunen och Exploateringsbolaget, vilka från fall till fall ska avgöra vad som utgör tillräcklig säkerhet. Vad som utgör tillräcklig säkerhet ska emellertid fastställas utifrån vad som objektivt sett, kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser enligt Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet i relation till det objekt som överlåts.

### 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 13.1 Ändringar i och tillägg till Fastighetsutvecklingsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och den/de Fastighetsbolag och/eller Exploateringsbolaget som berörs av ändringen eller tillägget.
- 13.2 Kommunens kommunstyrelse ska besluta i frågor av principiell betydelse eller annars större vikt. I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Fastighetsbolag äger rätt att frånga skyldighet i Fastighetsutvecklingsavtalet efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Fastighetsbolag får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt, såvida inte Fastighetsutvecklingsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan.

### 14 TVIST

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

.....

Detta Fastighetsutvecklingsavtal har upprättats i nio (9) likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort:

Datum:

För Nacka kommun

\_\_\_\_\_  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

\_\_\_\_\_  
Ulf Crichton  
Exploateringschef

Ort:

Datum:

Goldcup 15216 AB (Nacka Exploatering DP 3 AB)

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:

Nacka 1 AB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:



Nacka Strand 2 AB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:

Nacka 7 AB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Oljekällaren KB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Gustafshög KB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Båhamnen KB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Ellensvik KB

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande:*

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 228

Dnr KFKS 2014/1015-214

## Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på västra Sicklaön

### Beslut




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

### Ärende

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljö kvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget att medge en tillkommande bygggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är att ett ledningsreservat lagts till vid befintlig bygggrätt i delområde 7, en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 13:79 samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljööredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som träder i kraft 1 juli 2017. Planbeskrivningens avsnitt om parkering har även uppdaterats för att överensstämma med de gällande parkeringstalen för bostäder i Nacka kommun. I övrigt har planens underlag uppdaterats med en ny version av dagvattenutredningen där avsnittet om delområde 2 har reviderats samt en ny version av parkeringsutredningen.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2022.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 168

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2017 § 131

Planenhetens tjänsteskrivelse den 9 juni 2017

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Miljöredovisning

samt tillhörande granskningsutlåtande efter granskning

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/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/norra-nacka-strand/>

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 168

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2017 § 131

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige ska anta planförslaget.

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.




Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande. I protokollsanteckningen instämde Maja Fjaestad (S) för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen




”Nacka strands-området kommer inom de närmaste åren att undergå en stor förvandling då bostäder kommer att ersätta många verksamhetslokaler och nya bostäder att byggas. Inom ramen för de detaljplaner som har tagits fram och är på väg att tas fram för detta finns mycket lite av utrymmen för lek och rekreation. Behovet av fotbollsplaner är mycket stort på Västra Sicklaön och när en förtätning görs som här kommer de många nyinflyttade att öra behovet än mer akut. Även i denna detaljplan saknas fotbolls- och idrottsplaner. En möjlighet kunde vara att ersätta den byggrätt som införs i östra delen av området med just fotbolls-/idrottsplan.

Vänsterpartiet kommer att bevaka denna fråga inför kommande detaljplaner i området.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”Det finns visserligen en del positiva inslag i detaljplanen men detta är ett känsligt område och påverkan på stadsbilden och riksintresset har fått falla avgörandet för det beslut som Nackalistan har landat i. Vi yrkar avslag på planen och avtalet för området. Bevarandet av naturområdet och därmed karaktären och luftigheten i området vid Nacka norra strand avgör för oss och väger tyngre.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 131

KFKS 2014/1015-214

## Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på västra Sicklaön

### Beslut




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

### Ärendet

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget att medge en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är att ett ledningsreservat lags till vid befintlig byggrätt i delområde 7, en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 13:79 samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som träder i kraft 1 juli 2017. Planbeskrivningens avsnitt om parkering har även uppdaterats för att överensstämma med de gällande parkeringstalen för bostäder i Nacka kommun. I övrigt har planens underlag uppdaterats med en ny version av dagvattenutredningen där avsnittet om delområde 2 har reviderats samt en ny version av parkeringsutredningen.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2022.

## Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2017-06-09

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Miljöredovisning

samt tillhörande granskningsutlåtande efter granskning

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/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/norra-nacka-strand/>

## Yrkanden

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

Magnus Sjöqvist (M) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

## Beslutsgång




Ordföranden ställde proposition på de båda yrkandena och fann att nämnden beslutat i enlighet med Magnus Sjöqvists yrkande.

## Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Det finns bra och positiva delar i planen som att ytterligare bostäder och verksamheter tillkommer i tidigare kontorslokaler och ger ökat liv åt området. Nackalistan väljer ändå att reservera sig mot planen eftersom de negativa faktorerna överväger. Det gäller bl.a. bebyggelse i delområde 7 och i delområde 2 med för stor exploateringsgrad, volym och nivå, minskat solljus och utblickar mot vatten tex. vid torgbildningen. Vidare så behöver ökad hänsyn tas till miljökvalitetsnormer och naturfrågor, riksintresset för kust, kulturmiljövården och den gröna kilen som behöver värnas.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-06-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/1015–214  
Projekt 9240  
Utökad förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget att medge en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagen dagvattenpark. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är att ett ledningsreservat lagts till vid befintlig byggrätt i delområde 7, en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 13:79 samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som träder i kraft 1 juli 2017. Planbeskrivningens avsnitt om parkering har även uppdaterats för att överensstämma med de gällande parkeringstalen för bostäder i Nacka kommun. I övrigt har planens underlag





uppdaterats med en ny version av dagvattenutredningen där avsnittet om delområde 2 har reviderats samt en ny version av parkeringsutredningen.

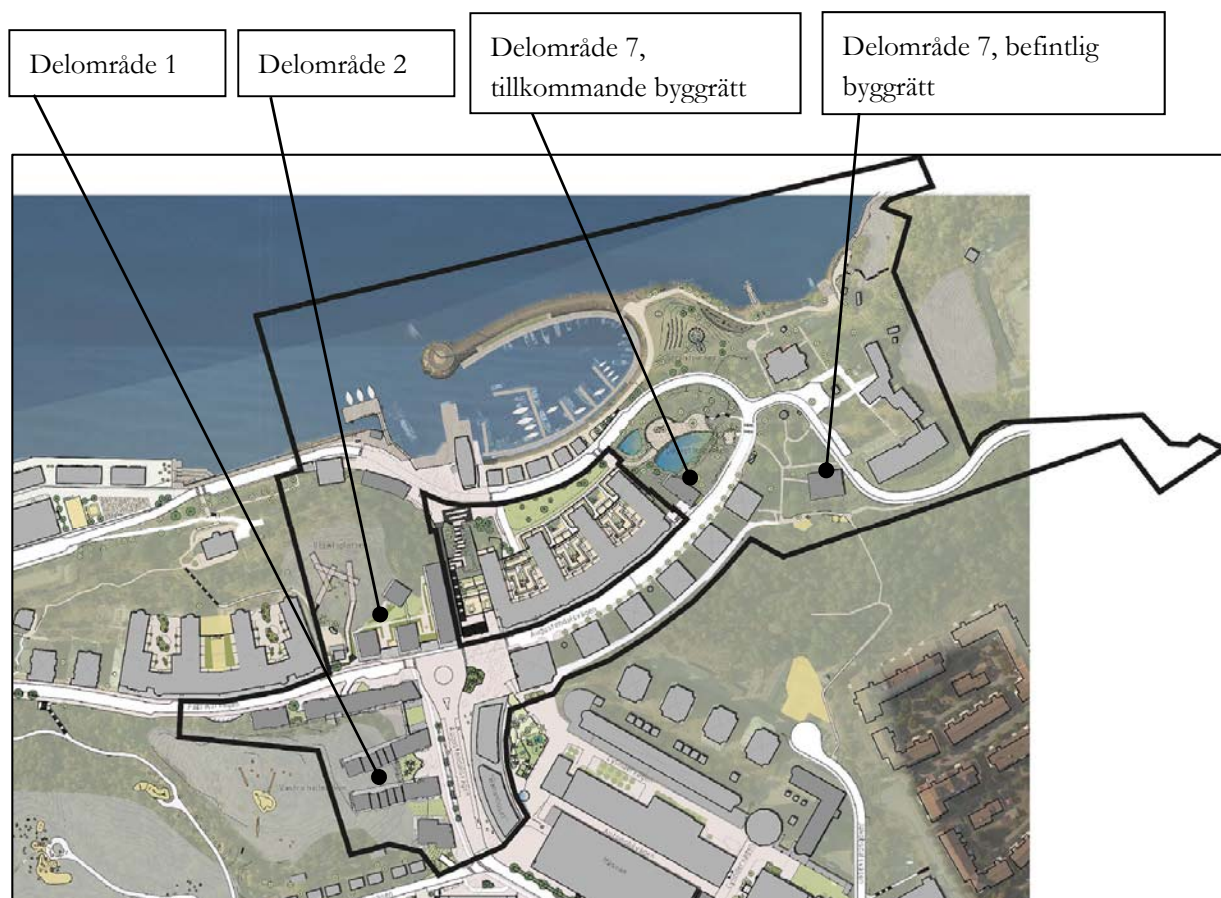
I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2022.

## Ärendet

Detaljplanen omfattar de norra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis J V Svenssons torg, småbåtshamnen, strandområdet, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen möjliggör cirka 300 nya bostäder.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 19 augusti och 14 september 2016. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljö kvalitetsnormer och naturfrågor. Bland synpunkterna från privatpersoner har de flesta varit starkt kritiska till förslaget till en tillkommande byggrätt inom delområde 7, vid föreslagna dagvattenpark. I det bilagda granskningsutlåtandet sammanfattas och kommenteras de inkomna synpunkterna mer utförligt. Synpunkterna i sin helhet är diarieförda och tillhandahålls av kommunen.

Efter granskningen har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen bedöms fortsatt vara aktuella. Inför antagandet har det tillkommit ett markreservat för allmännyttiga ledningar, ett så kallat u-område, i planområdets östra del inom kvartersmark för bostadsändamål. Plangränsen har även anpassats marginellt så att den överensstämmer med befintliga fastighetsgränser i den östra delen av fastigheten Sicklaön 13:79. Bland detaljplanens underlag har dagvattenutredningen uppdaterats med justeringar avseende delområde 2.



Illustrationsplan över planområdet med delområden för tillkommande bostadsbebyggelse angivna.

Den 1 juli 2017 träder nya riktvärden i kraft för trafikbuller vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning (2015:216). Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Till följd av detta har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd ändrats sedan granskningskedet. En förändring av bestämmelsen om störningsskydd bedöms främst vara en fråga mellan exploatören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller närboende. Förändringen bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Detaljplanens bullerutredning har tagits fram med de nu gällande riktvärdena, det innebär att utredningen utgår från strängare krav än de riktvärden som träder i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen visar således att även de nya riktvärdena kommer att klaras och därför bedöms inte en uppdatering krävas av underlaget.

Sedan detaljplanens granskningskede har nya flexibla parkeringstal för bostäder antagits. Enligt det antagna styrdokumentet ska de nya talen tillämpas i detaljplaner som ännu inte antagits. Till följd av detta har planbeskrivningens avsnitt om bilparkering uppdaterats.



I planbeskrivningen har mindre justeringar gjorts till följd av förändrad ägandestruktur inom området samt andra mindre justeringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatör och Nacka kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanearbetet. Ett ramavtal för Nacka strand har träffats mellan exploatör och Nacka kommun och antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Ramavtalet innehåller bland annat principer för fördelning av kostnader för kommande projekt i Nacka strand. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat att exploatören bekostar samtliga åtgärder inom allmän plats, överlåter blivande allmän plats utan ersättning, erlägger medfinansiering till tunnelbanan och ställande av säkerhet. Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

## **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen möjliggör ett antal åtgärder som är direkt positiva för barn och unga, exempelvis ombyggnad av allmän plats där vissa gatusträckningar breddas för att rymma separat gångbana samt att stora delar av park- och naturområden rustas upp, kompletteras med nya anläggningar och säkerställs som allmän plats istället för att vara privat kvartersmark som idag. Detta är positivt både för barn i stadsdelen men också för barn i resten av Nacka. Den branta topografin inom planområdet är en utmaning som medför krav på fallskydd, detta regleras dock inte specifikt i detaljplanen utan får bedömas i genomförandeskedet. Närhet till vatten är en annan riskfaktor som inte kan byggas bort. I angränsning till planområdet kommer den befintliga snedbanehissen att byggas om för ökad hastighet och driftsäkerhet vilket är positivt för alla men speciellt för personer som har svårt att gå i trappor eller exempelvis personer med barnvagn. Den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse är till stora delar brant och svårtillgänglig, förslaget negativa påverkan på befintliga lekmöjligheter bedöms vara begränsad och sammantaget kommer området vara mycket mer barnvänligt efter än före genomförandet då stora delar av Nacka strand idag främst är anpassat för kontor och verksamheter. Att detaljplanen medför cirka 300 nya lägenheter innebär att många barn och unga får möjlighet till bostad i kollektivtrafiknära stadsmiljö med närhet till vatten och grönområden.

## **Tidplan**

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 4 2017



## Handlingar i ärendet

Plankarta  
Planbeskrivning  
Illustrationsplan  
Miljöredovisning

samt tillhörande granskningsutlåtande efter granskning

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/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/norra-nacka-strand/>

Planenheten

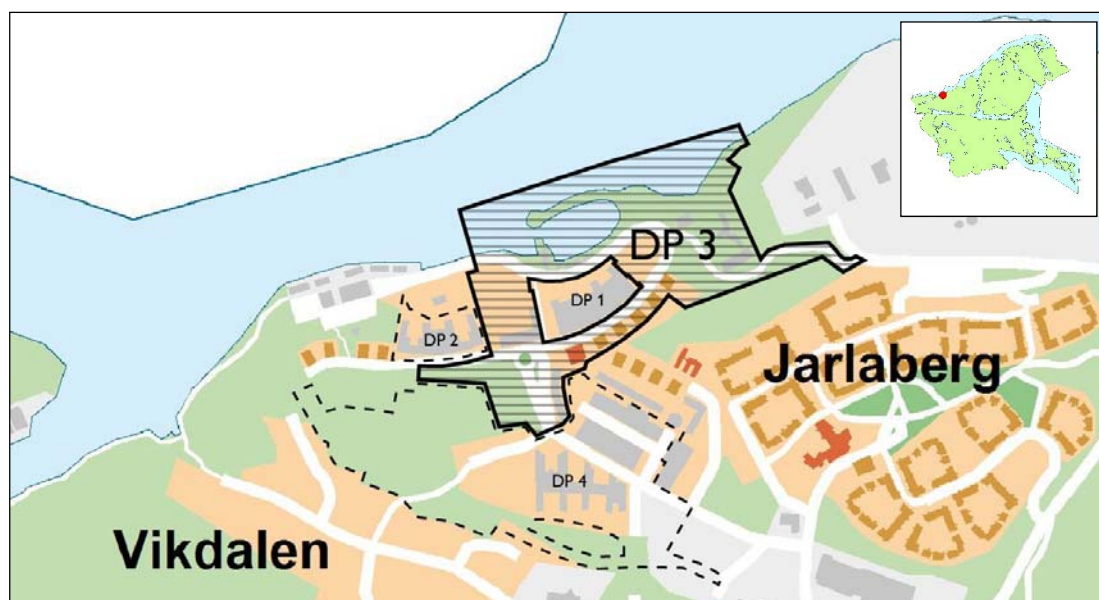
Nina Åman  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt



## Översikt stadsbyggnadsprojekt för norra Nacka strand, detaljplan 3, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-19	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2015-10-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-11-24	KSSU	§ 235
✓	Detaljplan, granskning	2016-06-29	MSN	§ 158
✓	Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Preliminär avgränsning av norra Nacka strand, detaljplan 3, samt dess läge i kommunen



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast enghaven ändring och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Administrativ gräns
Kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN (PBL 4 kap 5 §)

- Allmänna platser (PBL 4 kap 5 §)
GATA: Gata
TORG: Torg
KAJ: Kajplan
PARK: Park
PARK: Park med större anläggningar
NATUR: Natur
GATA (BC): Gata. Kvartersmark för bostads- och centrumändamål under gatunivå.

Kvartersmark

- B: Bostäder
C: Centrum
BC: Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas på entréplan mot angränsande gata.
BC: Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas på entréplan mot angränsande gata, verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen.
C: Resandestervice och restaurangfunktioner som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner.
P: Parkering
E: Tekniska anläggningar för elnätstation, sprinklercentral och avfallshantering.
E: Tekniska anläggningar för elnätstation, pumpstation och kylanläggning.
E: Tekniska anläggningar, elnätstation.
V: Hamn

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
W: Angöingsbrygga
W: Småbåtshamn

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 11 §)

- Marken får inte förses med byggnad
Endast kompletteringsbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 4,0 meter
Marken får byggas under med körbart bällklag

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap 5 §)

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
dagvattenanläggning
Dammar för dagvattenhantering

UTNYTTJADEGRAD (PBL 4 kap 8 §)

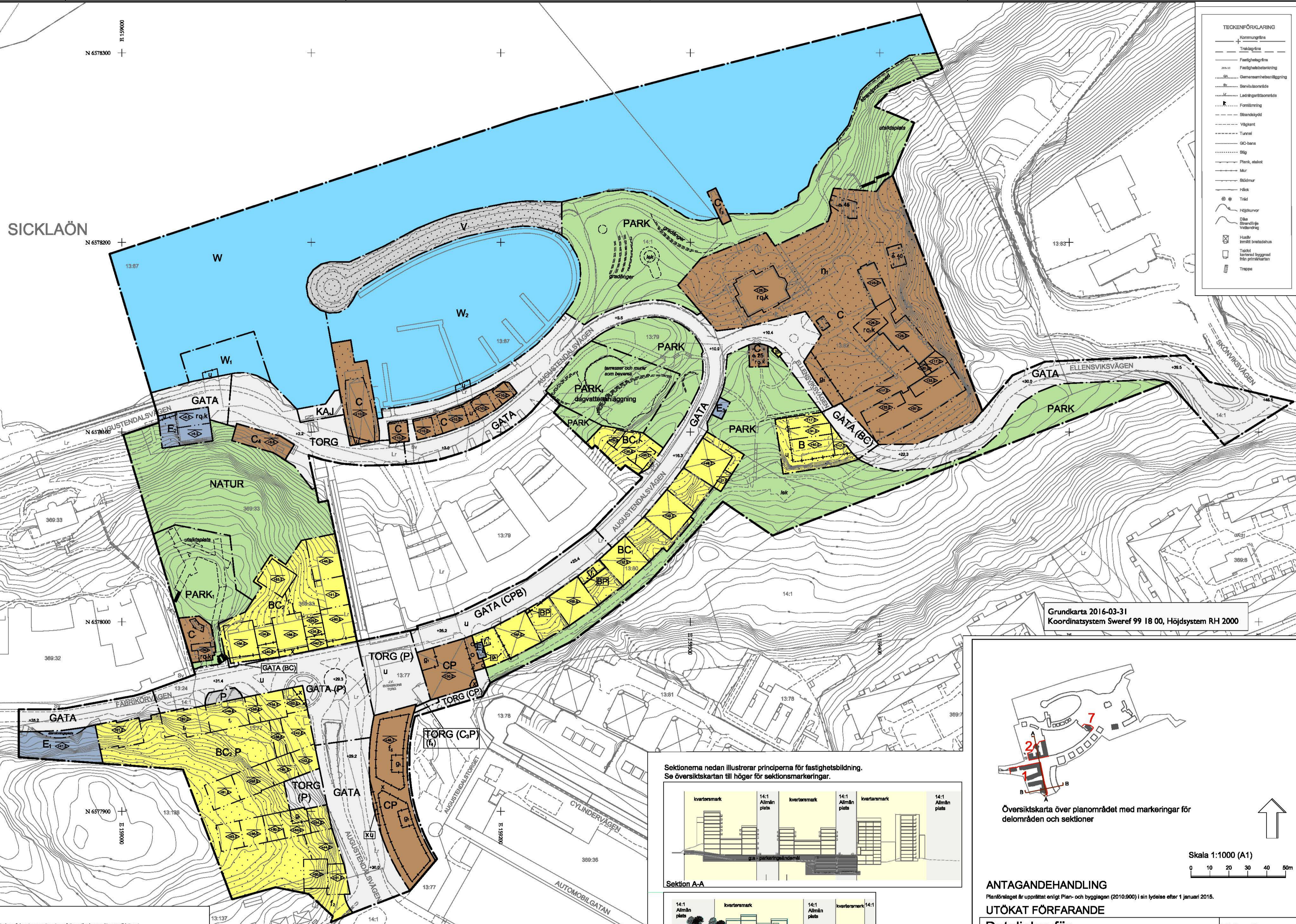
- 0,00: Högsta tillåtna byggnadsarea

MARKENS ANORDNANDE (PBL 4 kap 10 §)

Mark och vegetation
n: Område med värdefulla träd som ska bevaras. Efter lovprövning kan dock träd som utgör risk för liv eller egendom få falla. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen.

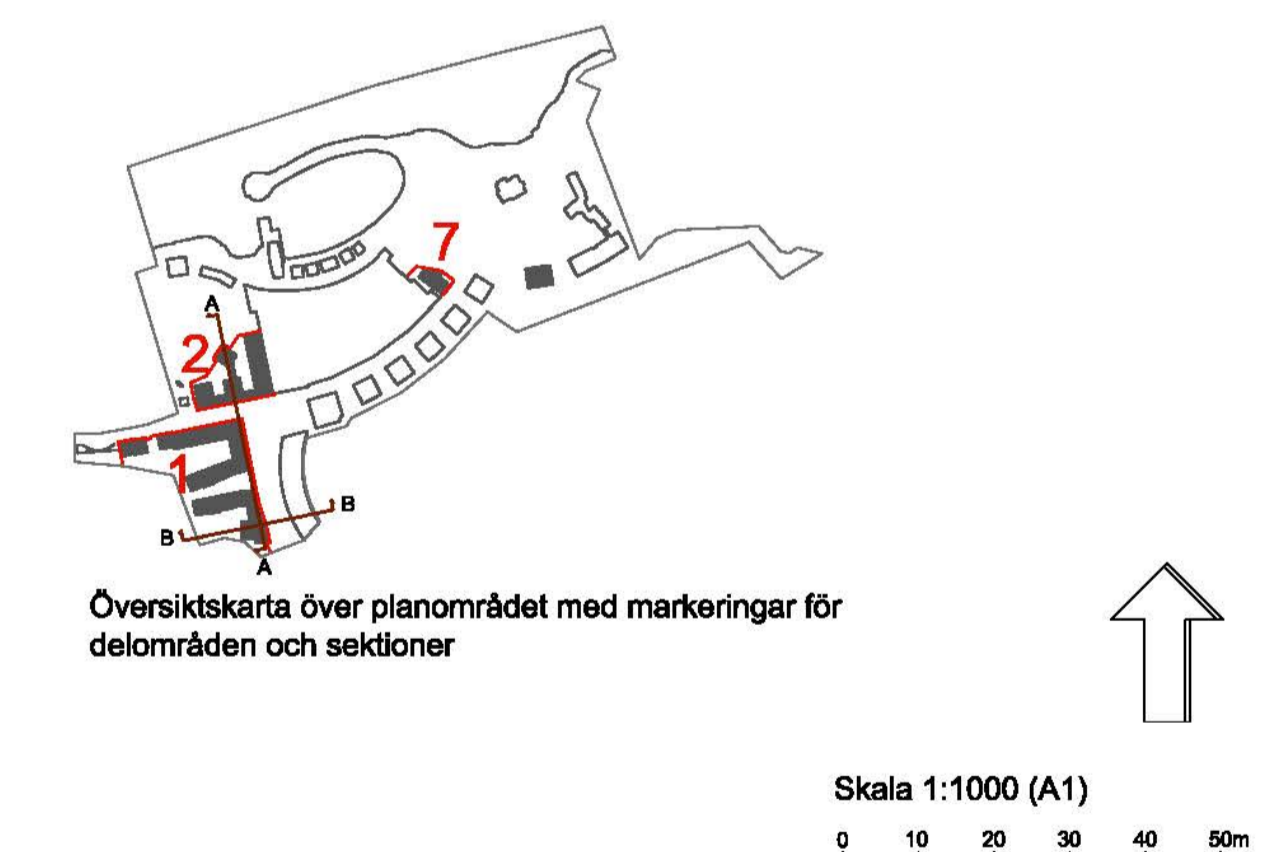
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE (PBL 4 kap 11 och 16 §§)

- Utformning
Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
Endast ventilationsanläggning får uppföras ovan mark. Ventilationsorn får ha en totalhöjd av högst 4,0 meter över mark.
Område för infart till Torrgaraget. Runt infarten ska marken beströas så att vindarna i huvudsak möter en spränglig slant.
Endast bygga får uppföras, ej bålhus eller liknande. Brygga får ej inläggas.
Område där mark får överbyggas med förbindelsegång i 1. våning. Över allmän plats ska fri höjd från underliggande mark ska vara minst 5 meter.
Översta våningen ska utformas med indragen fasad om minst 3 meter.
De översta 3 våningarna ska utformas med indragen fasad om minst 1,5 meter alternativt med indlutande fasad med minst 20 graders lutning.
Lutande angiven nockhöjd får en mindre byggnad uppföras på taket om högst 25 kvm och till en högsta nockhöjd på 4 meter och en högsta takfotshöjd på 2,5 meter. Takbyggnaden ska vara indragen minst 2 meter från brygg fasad och utformas i glas.
Gestetning:
Hela planområdet:
Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utformas med vegetationstakt.
Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.
Delområde 1 (se avgränsning på översiktskartan längst till höger):
Utslutande balkonger eller buspråk får inte uppföras på fasader mot Augustendalsvägen.
Inslag av utsjutande balkonger medges mot Fabrikövägen, även över allmän plats, de får dock inte dominera fasaderna och de får inte utgå mer än 1,0 meter från fasad eller närmare marken än 5,0 meter.
Bebyggelsen ska gestaltas med varierande fasadutformning, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid. 15-16 i planbeskrivningen.
Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvägningar, i två plan mot Augustendalsvägen och i ett plan mot Fabrikövägen.
Delområde 2 (se avgränsning på översiktskartan längst till höger):
Kvarteret ligger inom riksintressområdet för kulturmiljövärden. Bebyggelsen är exponerad mot färdleden och är synlig från flera håll. Med hänsyn till detta ska fasader och tak ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymer ska vara tydligt avskärade. I byggprocessen behöver det därför finnas utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än det som regleras i denna detaljplan.
Vid utformning av fasadmaterial och färgsättning av exteriör ska hävdets som är biländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.
Mot gata ska gestaltningen av byggnadsvolymer översta två våningar avvika från övriga våningarna med ett litet indrag av fasaden.
Utsjutande balkonger eller buspråk får inte uppföras, varken inom kvartersmark eller över angränsande allmän plats.
Uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande får inte uppföras på taken.
Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 15-16 i planbeskrivningen.

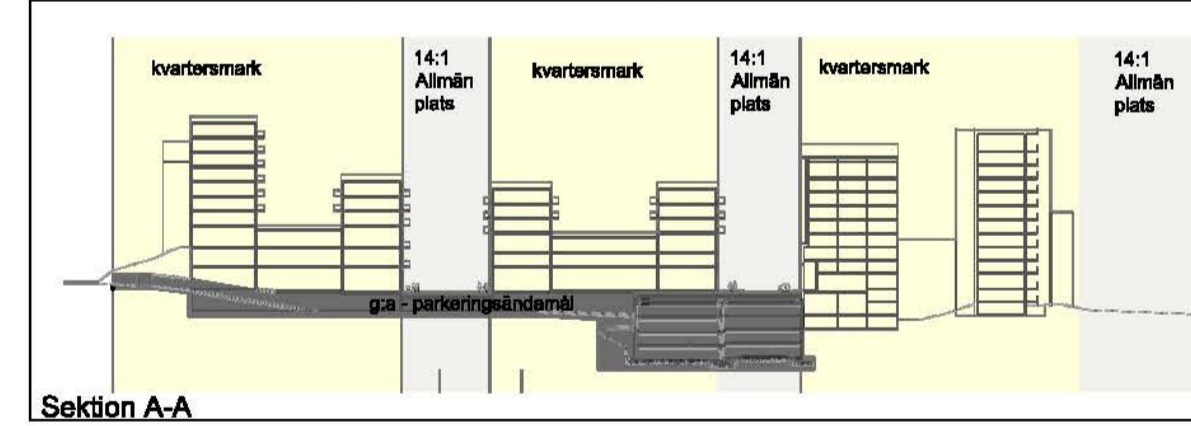


TECKENFÖRKLARING
Kommungräns
Tråkelpåre
Fastighetsgräns
Fastighetsbeteckning
Gemensamhetsanläggning
Bostadsområde
Landskapstområde
Fortifikation
Stadsdel
Vägfart
Tunnel
GC-bana
Stig
Plan, mark
Mur
Balkon
Hiss
Träd
Högtunnor
Dike
Stenadels
Vadning
Hyll
Innert
Vadning
Takt
beredd
byggnad
Innert
Trappa

Grundkarta 2016-03-31
Koordinatsystem Swereff 99 18 00, Höjdsystem RH 2000



Sektionerna nedan illustrerar principerna för fastighetsbildning. Se översiktskartan till höger för sektionsmarkeringar.



STÖRNINGSKYDD (PBL 4 kap 12 och 14 §§)

Bebyggelsen ska utformas så att:
- alla bostadrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överstiger 6,0 dBA ekvivalent ljudnivå (frihörsvärde). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad riktad mot (frihörsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frihörsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 20 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.
Se planbeskrivning sid. 40 och 41 för redovisning och bedömning av lägrefrekventa buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller.

Ändrad lovplikt, lov med villkor (PBL 4 kap 14 och 15 §§)

Bygglöv ska inte ges förän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markförändringar.
Inom område betecknat med en levig marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

Huvudmannskap (PBL 4 kap 7 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd (PBL 4 kap 17 §)

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, inom vattenområde för angöringsbrygga (W) och småbåtshamn (W), samt inom allmän plats med beteckningarna GATA, TORG, KAJ samt PARK.

Markreservat (PBL 4 kap 6 och 18 §§)

Kvartersmark för parkeringsändamål inom detaljplanen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.
Trapphus och hiss ska, från entréplan och nedåt, vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning

ILLUSTRATION
utsiktspåre
illustrationslinje
illustrationstext

Delområde 7 (se avgränsning på översiktskartan längst till höger):
- Bebyggelsen ligger inom riksintressområdet för kulturmiljövärden. Bebyggelsen är delvis exponerad mot färdleden. Med hänsyn till detta ska fasader, tak och balkonger ges en samordnad gestaltning.
- Utsjutande balkonger medges, de får dock inte hänga ut mer än 1,5 meter från fasad.
- Då naturmark tas i anspråk ska bebyggelsen kompensera detta med vegetationstakt och fasader med inslag av träd och vegetation.
- Markarbeten ska göras med mycket stor försiktighet.
- Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 23 i planbeskrivningen.
Varsamhet (befintlig bebyggelse)
k: Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktär, utseende och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart.
Värdefulla byggnader och områden
o: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får försvinnas
p: Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens bärande konstruktion, planering och fasta inredning får ej försvinnas. Vid ändring ska arkitekturhistorisk saktning medvetas.
r: Byggnaden får inte rivras

ANTAGANDEHANDLING
Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse efter 1 januari 2015.
UTÖKAT FÖRFARANDE
Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl, på Sicklaön Nacka kommun Planenheten i juni 2016 justerad i juni 2017
Till planen hör: Planbeskrivning, Fastighetsförteckning, Gränsningsutlåtande, Illustrationsplan
Nina Åman Planchef, Jørk Alvar Planarkitekt
KFKS 2014/1015-214 Projekt nr. 9240
Tillskrivet av MSN, Antagen av KF, Laga kraft



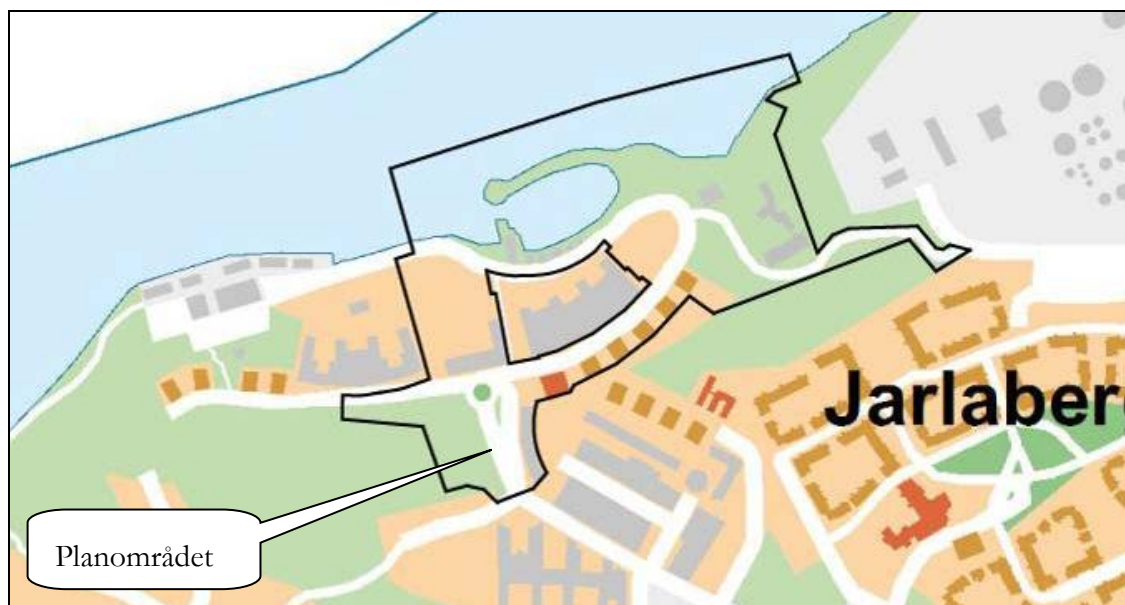
Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad juni 2016  
Justerad juni 2017  
Utökat förfarande

KFKS 2014/1015-214  
Projekt: 9240

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Norra Nacka strand, detaljplan 3

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl, på Sicklaön, Nacka kommun.



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

### Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen. Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg, kajer, strandpromenad och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i sin lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Trafikbullerutredningar delområde 1, 2 och 7 (ÅF-Infrastructure 2016-05-23)
- PM-trafik, detaljplan 3 (Sweco 2015-06-26)
- PM Dagvattenutredning, norra Nacka strand, detaljplan 3 (Sweco 2017-05-22)
- PM Dagvattenutredning Nacka strand, Planprogram (Sweco 2013-06-12)
- Översiktlig markundersökning (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16)
- PM-geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16)
- PM-parkeringsutredning (Sweco 2017-08-24)
- PM-avfall Nacka strand DP 3 (Urban Earth Consulting 2015-09-25)
- Vindstudie Nacka strand (SMHI februari 2016)
- Detaljplaneprogram för Nacka strand med tillhörande utredningar

Projektering och vidare utredningar för allmänna anläggningar och olika teknikområden pågår löpande

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 56
5. Så genomförs planen	s. 61
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 69
7. Medverkande i planarbetet	s. 71



## 1. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen berör en stor del av Nacka strand och omfattar befintlig och föreslagen bebyggelse samt ett stort antal anläggningar i form av gator, parker, strandpromenad med mera. Bland den befintliga bebyggelsen finns äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader, exempelvis Ellensviks tornvilla från sommarnöjeepoken och den f.d. oljekällaren vid kajen från industriepoken. Övrig befintlig bebyggelse är mestadels hotell-, kontors- och bostadsbebyggelse från 1990-talet och tidigt 2000-tal. Då områdets gator och parker till största delen är privatägda, men planeras att tas över av kommunen, är det av stor vikt att hela området planläggs och inte bara den tillkommande bebyggelsen. På så sätt tydliggörs det större sammanhanget och kommunens tankar för stadsdelen som helhet.

Uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder planeras tillkomma inom planområdet. Tre nya kvarter medges i närheten av J V Svenssons torg. I detta område, precis vid busshållplatserna och Nacka strands mittpunkt, planeras den mesta bebyggelsen med en hög täthet. Kontorsbyggnaden vid Augustendalsvägen 17 och 19 planeras att rivas och ersättas med nya byggnader. De nya kvarteren planeras huvudsakligen för bostäder men också med verksamheter främst i entréplan mot gata. Ny bebyggelse planeras även i planområdets östra del nära det befintliga hotellområdet, dels en befintlig men outnyttjad byggrätt vid Ellensviksvägen och dels ett nytt bostadshus öster om Augustendalsvägen 27 vid den så kallade ”dagvattenparken”.

De delar av Augustendalsvägen, Fabrikörvägen, Ellensviksvägen, kajer och strandpromenad som planläggs övertas med kommunalt huvudmannaskap. Även park- och naturområden som är av betydelse för allmänheten ska tas över av kommunen och i samband med det ska områdena rustas upp. Bland annat ska Strandparken, öster om hamnen, få fler aktiviteter och vid Fabrikörvägen norr om Villa Grönkulla ska en tillgänglig utsiktsplats anläggas.

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Detaljplanefasen är den inledande delen i ett större stadsbyggnadsprojekt och utgör därför en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas under utbyggnadsfasen. De målområden som formulerades för det nyligen antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand är tillämpbara även i denna detaljplan. Sett till projektets syfte, utformning och förutsättningar pekas följande målområden för hållbart byggande ut:

- Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i norra Nacka strand och omfattar cirka 12 hektar. Området gränsar i söder till den äldre fabriksbebyggelsen med sina arbetarbostäder samt till kontorsbebyggelse, bostadsbebyggelse och naturmark, i öster mot det kuperade området närmast Bergs oljehamn, i norr mot vattnet samt i väster mot park och naturmiljöer samt befintlig bebyggelse.

Detaljplanen omfattar hela eller delar av de fastigheterna Sicklaön 13:24, 13:77, 13:82, 13:87, 13:136, 13:137, 13:138 och 369:33 vilka ägs av exploatören, utöver dessa ingår även delar av Sicklaön 13:79 och 13:80 som ägs av e bostadsrättsföreningar samt delar av Sicklaön 14:1 och 13:83 som ägs av Nacka kommun. Sicklaön 13:83, som ägs av kommunen, är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträtten är dock uppsagd. Flera fastigheter inom detaljplanen omfattas inte i sin helhet, återstående delar avses hanteras i angränsande planer enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand.



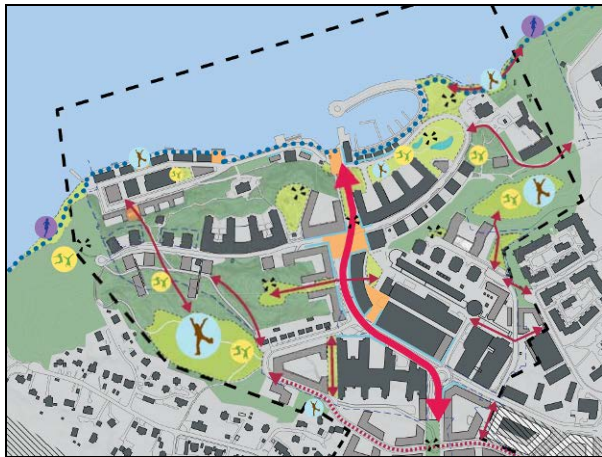
Detaljplanens ungefärliga avgränsning

### Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen ligger Nacka strand inom området ”tät stadsbebyggelse” på västra Sicklaön. Det anges att alla typer av användningar som är typiska för en blandad stad är aktuella. Nacka strand ligger även inom upptagningsområdet för den framtida tunnelbaneutbyggnaden och för det området är kommunens långsiktiga planeringsinriktning med tätortsutveckling och förtätning mycket tydlig. Nacka strand pekas dock inte ut som ett specifikt förtätningsområde i översiktsplanen utan det anges en i sammanhanget låg förtätning. Bland annat till följd av svårigheten att i detalj tolka översiktsplanen har ett detaljplaneprogram tagits fram för stadsdelen som helhet, se nedan.

## Detaljplaneprogram

Under 2013-2014 togs ett detaljplaneprogram fram för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 2 juni 2014 efter att samråd hållits med remissinstanser och allmänhet. Denna detaljplan överensstämmer med det framtagna detaljplaneprogrammet.



Utdrag ur detaljplaneprogram för Nacka strand

## Andra projekt som berör planen

Planområdet omsluter ett område som utgörs av detaljplan 591 för Nacka strand, norra branten delplan 1, som vann laga kraft den 13 juni 2016. En annan ny detaljplan gränsar till den västra delen av planområdet, DP 573, Nacka strand, norra branten delplan 2 som vann laga kraft den 28 oktober 2015.

Söder om planområdet pågår arbete med ytterligare en detaljplan där nya bebyggelseområden och allmän plats planeras i enlighet med detaljplaneprogrammet. Den detaljplanen kallas "Södra Nacka strand, detaljplan 4" och planerna samordnas för att säkra ett ändamålsenligt genomförande.

## Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt i sin helhet och en mängd detaljplaner (DP) och ändringar av detaljplaner (ÄDP) berörs. I den västra delen av planområdet, samt för ett område längst i öster, gäller DP 4 från 1988, i den västra delen finns även tillägget ÄDP 439 från 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22). I de centrala delarna och för småbåtshamnen gäller DP 75 från 1992 med det senare tillägget ÄDP 438 som vann laga kraft 2008 (genomförandetid t.o.m. 2018-02-22). I områdets södra del, vid busshållplatserna, gäller DP 182 från 1998 med tillägget ÄDP 434 som vann laga kraft 2008, (genomförandetid t.o.m. 2018-01-11). I den östra delen, vid Ellensvik, gäller DP 187 från 1999 samt tillägget ÄDP 435 som vann laga kraft 2008, (genomförandetid t.o.m. 2018-01-11). För Villa Grönkulla finns en separat detaljplan, DP 220, som vann laga kraft år 2000 där genomförandetiden har gått ut. Allra längst i öster omfattar detaljplanen ett område med naturmark som är planlagt i stadsplanen för Bergs oljehamn, S 39, som fastställdes 1966. I berörda delar ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.

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

Nackas norra kust är av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6 § MB). I detta ingår farledsmiljöerna utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv sedan medeltiden. Nacka strand hör, tillsammans med Kvarnholmen, Finnboda, Danvikshem, Danviks strand och Henriksdalsberget, till den västra kuststräckan som präglas av bebyggelse med hög exploatering. Farleden till Stockholm längs Nackas norra kust samt Värmdöleden, väg 222, är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Nackas kust berörs av riksintresset för kustområde och skärgård (4 kap 2 § MB), i enlighet med tolkningen som gjordes i gällande översiktsplan berörs dock inte Nacka strand av detta riksintresse. Inget av de berörda riksintressena bedöms påverkas negativt av detaljplanen.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Recipienten för avrinningsområdet är Lilla Värtan, Saltsjön, som har klassificerats som måttlig ekologisk status. Bottenfauna och växtplankton uppvisar måttlig status och är avgörande för statusbedömningen. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, antracen och tributyltennföreningar. Miljö kvalitetsnormerna för Lilla Värtan är måttlig ekologisk status ska uppnås senast 2027 och god kemisk status. För kvicksilver och bromerad difenyleter finns mindre stränga krav och antracen och tributyltennföreningar har tidsfrist till 2027. Detaljplanen ger förutsättningar för en minskad belastning på vattenförekomsten Lilla Värtan. Detaljplanens bestämmelser garanterar dock inte att föreslagen dagvattenfördröjning på kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

### **Risk**

Öster om planområdet, närmast hotellområdet, ligger Bergs oljehamn med en omfattande hantering av petroleumprodukter. En sammantagen bedömning har gjorts med avseende på risker från anläggningen, eventuella risker bedöms inte innebära ett hinder för föreslagen detaljplan. I planområdets östra del är skillnaderna små jämfört med gällande detaljplaner.

### **Mellankommunala intressen**

Detaljplanen berör bryggor som trafikeras av reguljär båttrafik mot bland annat Stockholm, Lidingö och övriga skärgården. Denna funktion ska utvecklas och säkerställas på lång sikt.

### **Området idag**

Planområdet omfattar de centrala och norra delarna av Nacka strand. Planområdet är kraftigt kuperat, från havsnivå i norr till cirka 50 meter över havet i sydväst. J V Svenssons torg mitt i planområdet är beläget cirka 30 meter över havet. Nacka strand präglas till stor del av topografin men också av den befintliga stadsmiljön som består av verksamhets- och bostadsbebyggelse samt rekreativmiljöer. I planområdets östra del finns hotell- och konferensverksamhet i ett antal äldre och nyare byggnader med tillhörande parkmiljöer. Huvuddelen av områdets bebyggelse är från 1990-talet, äldre inslag finns som Tornvillan vid Ellensvik, den före detta kuskbostaden (nuvarande Villa Grönkulla) från sent 1800-tal



samt den före detta oljekällaren på kajen. I början av 1990-talet, då Nacka strand byggdes ut med kontor, revs ett antal mindre sommarvillor. Spår av tidigare byggnader och trädgårdar finns dock kvar på vissa platser, bland annat i form av murar och uppvuxna ädellövträd.



Utblick över Augustendalsvägens hållplatser



Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden



Vy längs Augustendalsvägen



Utblick från planområdets östra del

Inom planområdet finns grönytor i form av strandpromenad, parker och naturmark. I norra delen av planområdet finns ett öst-västligt stråk med naturmark som kallas för den ”gröna foten”. Detta stråk har en viktig funktion från kulturhistoriskt och biologiskt perspektiv då det utgör en länk mellan Nyckelvikens naturreservat och Ryssbergen. Vid Villa Grönkulla finns ett berg med vid utsikt över farleden och inloppet mot Stockholm. Längst norrut i området finns en pir som innesluter en småbåtshamn, längst ut på piren finns monumentet ”Gud fader på himmelsbågen” som fungerar som ett landmärke och är en symbol för Nacka strand.

I dagsläget är den största delen av marken i Nacka strand privatägd, även gator, torg och många grönområden. Till följd av detta finns det anläggningar och byggnader som delvis är sammanbyggda eller beroende av varandra. Detta behöver beaktas i planering och genomförande. Ett exempel på det är det stora Torggaraget, se parkeringsavsnittet nedan.

### Service

Flera förskolor, skolor och gymnasieskolor finns i Nacka strand och i angränsande stadsdelar. Butiker och annan service finns dels lokalt i stadsdelen men också i Jarlaberg och i centrala Nacka.

### Friytor

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Strandparken, del av gröna foten och strandpromenad, samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Eftersom Nacka strand ursprungligen planerades för en större andel arbetsplatser är tillgången till lekmiljöer begränsad i dagsläget.

### Kollektivtrafik

Norra Nacka strand är välförsett med kollektivtrafik. På Augustendalsvägen finns en vändplats för bussar och en sträcka med hållplatser. I dagsläget finns busslinjer mot Fisksätra, Tyresö/Handen, Slussen och Stockholm city. Vid kajen finns hållplats för kollektivtrafik med båt. Utöver skärgårdstrafiken angörs Nacka strand även av SjöVägen, linje 80, som trafikerar sträckan Frihamnen-Nybroplan. Mellan busshållplatserna och båtbyggnaden finns en snedbanehiss som bidrar till att underlätta byten mellan buss och båt. Med utbyggd tunnelbana till Nacka kommer det i framtiden att vara cirka 700-800 meter från J V Svenssons torg till planerad entré till tunnelbana.

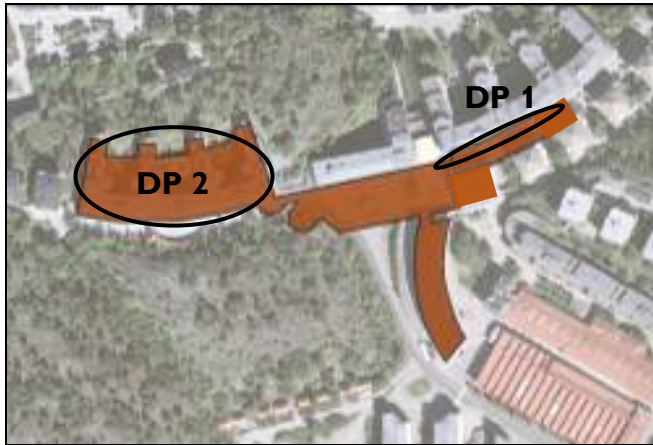
### Gator och trafik

Planområdet omfattar delar av huvudgatan Augustendalsvägen, en gata som utgör Nacka strands ”rygggrad” och som även sträcker sig utanför planområdet. Augustendalsvägen har i dagsläget cirka 6500 fordon per årsmedeldygn fram till J V Svenssons torg, cirka 900 fordon mellan J V Svenssons torg och Ellensviksvägen och cirka 600 fordon från Ellensviksvägen och ned mot kajen. Även del av Fabrikörvägen planläggs, där går det cirka 100-300 fordon per årsmedeldygn. Ellensviksvägen mot Bergs oljehamn ingår i planområdet, där är motortrafiken försumbar då vägen idag i huvudsak används för gång- och cykeltrafik.

Inget cykelbanenät finns utbyggt i Nacka strand, cykeltrafiken sker i huvudsak i blandtrafik eller inom gångfartsområden. För gångtrafik finns ett finmaskigt nät med gångvägar och trappor som komplement till gatornas trottoarer.

### Parkering

Inom planområdet finns huvuddelen av ett stort befintligt parkeringsgarage, Torggaraget. Det är en omfattande befintlig konstruktion i upp till 4 våningsplan under gatunivå med totalt cirka 1000 bilplatser. Den största delen av garaget ligger under J V Svenssons torg och under Augustendalsvägen, men omfattar i söder även två källarplan i det bågformade kontorshuset vid busshållplatserna. De delar av Torggaraget som inte ingår i denna detaljplan omfattas av de nyligen framtagna detaljplanerna för Norra branten delplan 1 respektive delplan 2, dessa delar framgår av markeringarna på kartan nedan där hela Torggaragets nuvarande utbredning redovisas.



Ungefärlig utbredning av Torggaraget, anläggningen består av mellan 1 och 4 parkeringsplan.

I den södra delen av hotellområdet finns ett parkeringsgarage under befintlig hotellbyggnad som rymmer cirka 50 parkeringsplatser. Garaget sträcker sig även under Ellensviksvägen samt inom området för en befintlig men outnyttjad byggrätt, se kartan nedan.



Utbredning av befintlig parkeringsanläggning vid hotellområdet.

### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt VA-nät, dock är vissa förbindelsepunkter belägna längre bort från byggnaderna än vanligt vilket innebär att det förekommer enskilda ledningar som är längre än normalt. Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området närmast strandlinjen och vid kraftig nederbörd även från övriga stadsdelen. Inom hela Nacka strand finns enskilda ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeledningar i Nacka strand ägs av Fortum och utgår från en värmepanna i närheten av Cylindervägen utanför planområdet. Kylcentralen ligger i den före detta oljekällaren på kajen, belägen i planområdets nordvästra del. Värme- och kylledningarna går till största delen i gemensamma stråk. Inom området finns ett antal elnätstationer som ägs av nätägaren Nacka Energi. Vid Augustendalsvägen 22 samt 27 finns

fristående stationer på kommunägd mark. Inom planområdet finns även fyra inbyggda nätstationer inom privata fastigheter, dels vid f.d. oljekällaren på kajen och i teknikbyggnaden mitt emot Fabrikörvägen 6 och dels finns det två nätstationer som nås via det stora Torggaraget, dessa är belägna i källarplan vid adresserna Augustendalsvägen 10-18 samt vid 17-19. Ledningar för telekommunikation finns inom området. Skanova har uttryckt en önskan om att deras ledningar så långt som möjligt behålls för att undvika olägenheter och kostnader.

Dagens avfallshantering är anpassad efter den stora mängd arbetsplatser som Nacka strand ursprungligen byggdes för och hanteringen samordnas av fastighetsägaren. Bland annat finns en lösning med en intern avfallshantering och sortering vid ett ”miljötorg” vid Cylindervägen utanför planområdet. Befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen har soprum med entré direkt mot gatan i respektive byggnad.

### **Geoteknik**

En geoteknisk bedömning (Sweco 2016-02-16) har utförts utifrån geologiska översiktskartor samt utredningar från 1966, 1987 samt 2014. Topografin i området är starkt kuperad och består till stor del av berg i dagen eller områden med relativt tunt jordtäckte på berg, i svackorna finns huvudsakligen morän men med olika fasthet. Strandlinjen utgörs till största del av utfyllnadsmassor av sprängsten men även av relativt finkorniga massor. Sammanfattningsvis bedöms markstabiliteten vara tillfredsställande inom planområdet. Vid ökad nederbörd i framtiden kan viss erosionsrisk förekomma lokalt vilket behöver beaktas vid dimensionering av dagvattenssystemet.

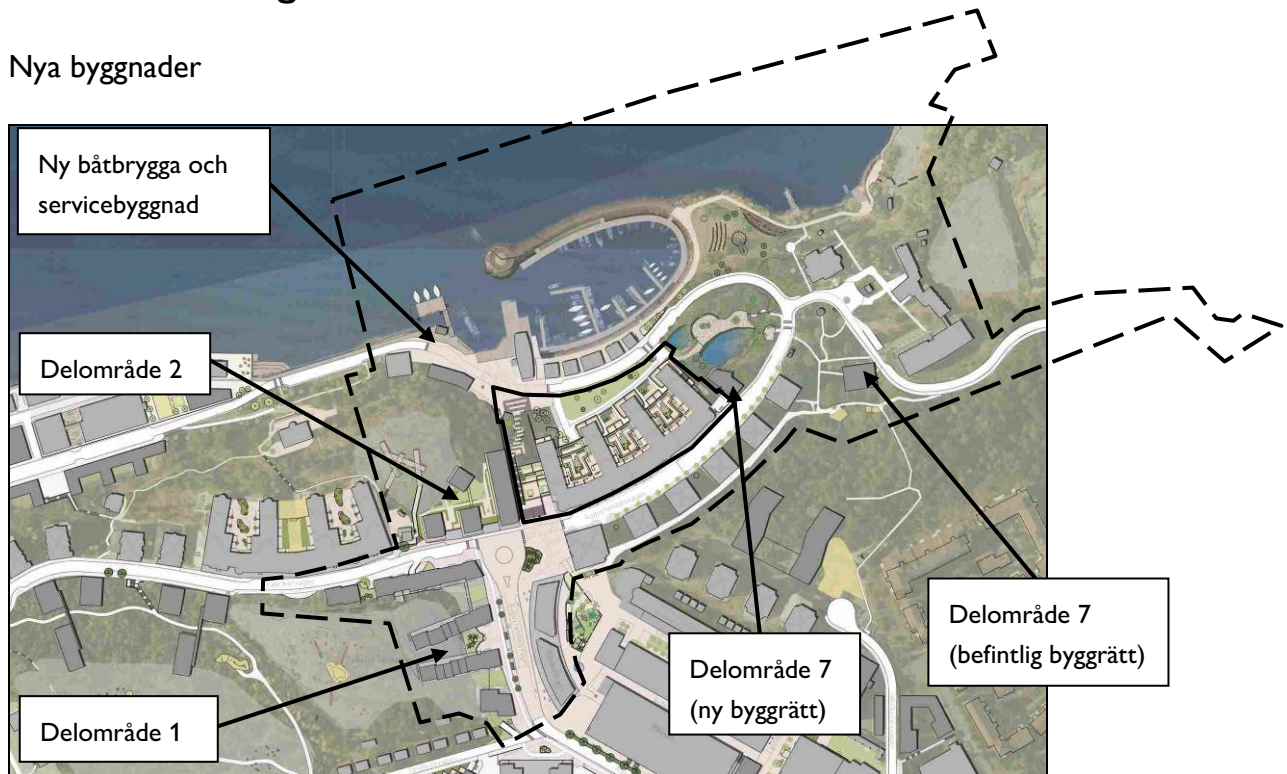
### **Markföroreningar**

Strax söder om planområdet finns gamla fabriksbyggnader där J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB tidigare haft verksamhet. Området vid fabriksbyggnaderna utgör ett riskklassat objekt och har av Länsstyrelsen getts högsta riskklass (klass 1) och förts upp på länets prioriteringslista. Till följd av detta har översiktliga markundersökningar med avseende på jord genomförts (Sweco 2014-12-19 och 2015-06-16). De genomförda provtagningarna indikerar inte någon spridning av föroreningar från det riskklassade objektet. Men eftersom det finns kännedom om den tidigare verksamheten behöver dock frågan om föroreningar aktualiseras och fortsatt uppmärksammas vid framtida markarbeten. De genomförda markundersökningarna indikerar dock att det finns förorenade fyllnadsmassor inom planområdet, främst i direkt anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Resultaten av markundersökningarna medför inte att den planerade utvecklingen i Nacka strand behöver omprövas, i kommande skeden behöver dock fördjupade undersökningar vidtas för att säkerställa exakt utbredning av indikerade föroreningar så att lämpliga saneringsåtgärder kan genomföras, se även sid. 36 i denna planbeskrivning.



### 3. Planförslaget

Nya byggnader



Tillkommande bebyggelse inom planområdet

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i anslutning till busshållplatserna och J V Svenssons torg, samt i anslutning till parken med de planerade dagvattendammarna. Bebyggelsen redovisades i det antagna detaljplaneprogrammet för Nacka strand under benämningarna delområde 1, 2 respektive 7, se karta ovan. Utöver detta planeras en tillkommande byggnad för resandeservice och centrumändamål, som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner, direkt öster om den före detta oljekällaren vid kajen. De ovan nämnda bebyggelseområdena behandlas var för sig i detta kapitel. Med hänsyn till gestaltning, biologiska spridningssamband och dagvattenhantering införs en generell bestämmelse om att tillkommande bebyggelse i huvudsak ska utföras med vegetationstak. Bestämmelsen hindrar dock inte att delar av taken förses med solpaneler eller utformas som uteplatser för de boende. I utformningen av uteplatser ska dock den övergripande ambitionen om ett bevuxet taklandskap beaktas genom inslag av odlingsbäddar eller liknande. Gemensamma uteplatser på tak placeras lämpligen på nivåer som går att nå från trapphus med hiss. I detaljplanen införs även en generell bestämmelse om att gränser mellan allmän plats och privat mark ska tydliggöras i gestaltningen, exempelvis med låga staket, murar eller liknande.

#### Nya kvarter vid busshållplatserna (delområde 1)

Vid Nacka strands busshållplatser, delområde 1 i detaljplaneprogrammet, planeras cirka 150 bostäder och 1600 kvm för verksamheter, bland annat möjliggörs en mindre livsmedelsbutik i hörnet Augustendalsvägen – Fabrikörvägen. Markanvändningar som medges är bostäder, centrumändamål och parkering, bostäder får dock inte inredas på

entréplan mot angränsande gata och verksamhetslokaler ska anordnas mot Augustendalsvägen (BC<sub>2</sub>P). Den övergripande tanken är att två kvarter ska byggas på bergets sluttning väster om Augustendalsvägen, därmed möjliggörs ett mer sammanhållet och kontinuerligt stadsrum i enlighet med detaljplaneprogrammet. Kvarteret ges en lamellstruktur med volymer i öst-västlig riktning. Lamellerna binds ihop av lägre byggnadsvolymer mot gatan som utförs i souterräng. Tanken med utformningen är att kunna möjliggöra en kvartersstruktur samtidigt som de biologiska spridningsvägarna i öst-västlig riktning kan understödjas.



Vy över planerade kvarter vid busshållplatserna. Illustrationen visar den övergripande strukturen och terrängen samt hur taken skulle kunna användas för vegetation och solpaneler. Bild: Tengbom



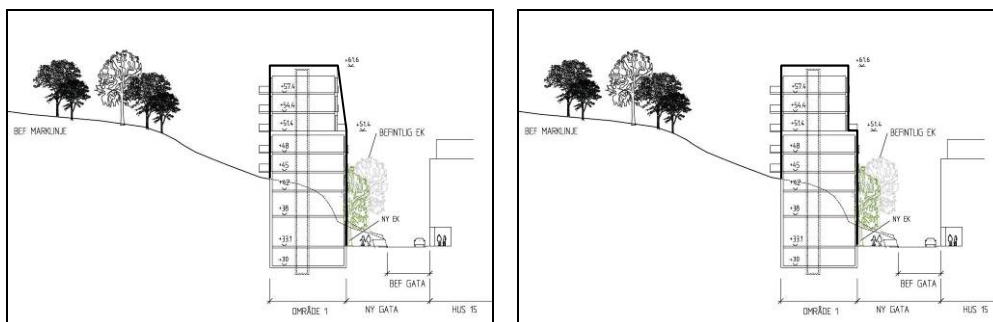
Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning vid busshållplatserna. Bild: Tengbom

Bebyggelsen ska ha en kvartersstadskarakter och en hög exploateringsgrad medges. Detta motiveras bland annat av det centrala läget och den täta kollektivtrafiken. Fasaderna med entréer och verksamheter ska möta gatornas trottoarer utan förgårdsmark. Mot bergssidan i väster ges kvarteren en mer öppen struktur med bostadsgårdar och en naturlig anpassning till befintlig topografi och vegetation.



Gatuvy som visar möjlig bebyggelseutformning längs Fabrikörvägen. Bild: Tengbom

Inom de två kvarteren planeras en relativt stor variation i våningsantal, vilket framgår av vybilderna ovan. Mot Augustendalsvägen och busshållplatserna medges generellt 3-6 våningar närmast gatan, längst i söder medges dock en högre volym med 8 våningar mot gatan som fungerar som en fondbyggnad sett från Augustendalsvägen. Det är av stor vikt att denna fondbyggnad ges en speciell och karaktärsskapande utformning, exempelvis som i illustrationsmaterialet ovan där byggnaden visas med ett sadeltak. Längre in i kvarteret, ett steg bort från gatan, tillåts byggnaderna bli cirka 2 våningar högre än vid gatan alltså 8-10 våningar. Detta ger intryck av att kvarteret klättrar upp på bergssidan vilket återspeglar markens ursprungliga nivåskillnader. Mot Fabrikörvägen medges 5-8 våningar mot gatan, eftersom bebyggelsen utförs i souterräng innebär det cirka 3-6 våningar mot gården. Där 8 våningar tillåts mot Fabrikörvägen ska de 3 översta våningarna utföras med inåtlutande gatufasad med minst 10 graders skillnad mot övrig fasad alternativt med gatufasaden indragen minst 1,5 meter. Avsikten är att höjden därmed ska brytas upp och anpassas bättre till gaturummet, se sektionerna nedan.



Sektioner som illustrerar möjlig hantering av de översta våningarna mot Fabrikörvägen. Bild: Tengbom



### *Gestaltning*

Gestaltningmässigt ska de två kvarteren följa principen med tyngre utformning mot gatan och lättare utformning med träinslag mot naturmarken. Kvarterens olika volymer ska mot gatusidan upplevas som enskilda byggnader med små, men ändå märkbara, skillnader gestaltningmässigt. Våningsantal, kulörer, material, fasadbearbetning, fönstersättning, balkongplacering och takutformning ska följa olika principer för olika volymer. Något eller några av husen kan med fördel skilja ut sig från de övriga på ett mer markant sätt och även vara synliga från torget, exempelvis genom organiska former eller genom att vara helt i glas, helt i trä, mönstrat eller med glaserat tegel i någon kulör. Ett sådant inslag bidrar till ett identitetsskapande samt kan vara ett utropstecken utan att dominera.



Fasad i grönt tegel, planerat projekt i Stockholm.



Avvikande volym av cortenplåt i Sundbyberg.

För att hålla samman kvarteret och skapa en varierad och omhändertagen stadsmiljö är det viktigt med sockelvåningar som avviker från resten av fasaden och är av tåliga material. I detaljplanen införs en bestämmelse om att det mot Augustendalsvägen ska finnas en två våningar hög sockelvåning eller tydlig sockelmarkering för att på så vis harmoniera med den befintliga höga arkaden på motsatt sida av gatan. En hög sockelvåning ger också naturliga platser för skyltning mm. Mot Fabrikörvägen ska sockelvåningen vara en våning hög.



Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Augustendalsvägens busshållplatser.

*Bild: Tengbom*





Fasadvy som visar volymer och möjlig gestaltning vid Fabrikörvägen. De röda markeringarna visar var de översta våningarna ska utföras indragna eller med inåtlutande fasad. Bild: Tengbom

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bebyggelsen ska gestaltas med en varierande fasadutformning, som i huvudsak överensstämmer med de två fasadillustrationerna ovan. Detta gör inte att material, kulörer eller fönstersättning läses, utan syftet är att säkerställa att den storskaliga bebyggelsen delas upp i mindre enheter och att därmed säkra en stadsmiljö som erbjuder en mångfald av intryck. En bestämmelse införs även om att utskjutande balkonger eller burspråk inte medges mot Augustendalsvägen för att säkerställa en volymmässig tydlighet mot huvudgatan. Mot Fabrikörvägen medges dock inslag av utskjutande balkonger, dessa får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 1 meter från fasad eller närmare marken än 5 meter. Längs Fabrikörvägen medges att det i ett läge kan uppföras ett uterum/växthus på taket, max 4 meter i nockhöjd och max 2,5 meter i takfotshöjd mätt från färdigt tak (f<sub>7</sub>).

#### *Del av Torggaraget*

I den södra delen av de nya kvarteren vid busshållplatserna ska det inrymmas en ny infart till Torggaraget, den ska ersätta den befintliga infarten som utgörs av en lång ramp i gatans mitt. På så sätt kan gatans bredd minskas och förutsättningar ges för en bättre stadsmiljö som främjar vistelse i stadsrummet. Den föreslagna lösningen innebär att infarten förläggs i anslutning till korsningen mellan Augustendalsvägen och Tändkulevägen (f<sub>2</sub>), därmed separeras garageinfarten från busstrafiken och mer plats ges till trottoarer och busshållplatser. I den norra delen av kvarteren, mot Fabrikörvägen, finns den befintliga utfarten från Torggaraget. Där ska samma funktion som idag säkerställas men utfarten ska integreras i bebyggelsen. Vid utfarten behövs ombyggnader och anpassningar av höjder i mötet mellan kvarter, utfart och gata. Eftersom delar av bebyggelsen kommer att behöva grundläggas ovanpå Torggaraget är det viktigt att utförande och ansvarsfrågor kring detta är klarlagda, dessa frågor fördjupas i avsnitt 5 ”så genomförs planen”.

#### *Vegetation*

Vid Fabrikörvägen står idag en ek på en upphöjd nivå i gaturummet. Eken har kvalitéer, men ett bevarande av trädet skulle kraftigt påverka möjligheterna att skapa entréer mot gatan och det skulle inte finnas plats för ny trottoar. I detaljplanen medges därför en ny utformning som prioriterar gatans funktioner och ger möjlighet för bebyggelse med entréer mot gatan på bekostnad av den befintliga eken. Som ersättning ska en ny ek planteras i

närheten av den befintliga eken, men på den nya gatunivån. Det nya trädet visas ovan på den illustrerade fasadvyn för Fabrikörvägen. De stenblock som omger den befintliga eken kan med fördel återanvändas till markbeläggning på samma plats. Även på andra sidan Fabrikörvägen, vid Villa Grönkulla, ska ett nytt träd planteras i gaturummet.

### Nytt kvarter vid J V Svenssons torg (delområde 2)

Vid J V Svenssons torg, delområde 2 i detaljplaneprogrammet, finns idag en kontorsbyggnad. Kommunen har, i och med det antagna detaljplaneprogrammet, ställt sig positiv till att pröva bostäder med inslag av verksamheter på platsen. Eftersom kvarteret ligger mycket nära en vändplats för bussar i linjetrafik samt i en norrsluttning är det komplicerat att bygga om och anpassa den befintliga kontorsbyggnaden så att dagens krav på exempelvis ljudmiljö, solljus och utemiljöer kan tillgodoses. Den befintliga byggnaden har bjälklag som ligger i halvplan mot angränsande gata, den invändiga strukturen gör det således mycket svårt att anordna fungerande lokaler i nivå med gatan/torget. Bland annat till följd av dessa skäl medger detaljplanen att befintlig kontorsbyggnad rivs för att ersättas med ett nytt kvarter som är bättre anpassat för boende och för utåtriktade verksamheter. Totalt bedöms cirka 140 bostäder inrymmas samt cirka 300 kvm för verksamheter.



Befintlig kontorsbyggnad som föreslås ersättas



Vy över nytt kvarter vid J V Svenssons torg (till vänster i bild ses bebyggelsen vid busshållplatserna)

*Bild: Joliark*

Kvarteret vänder sig mot ett av de viktigaste stadsrummen i Nacka strand samt är exponerat mot vattnet, bebyggelsen behöver utformas med hänsyn till det. Detaljplanen medger bostäder och centrumändamål för kvarteret, bostadslägenheter får dock inte inredas på entréplan mot gata och verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen (BC<sub>2</sub>). Det är även en förutsättning att ny bebyggelse ges extra omsorg i gestaltning samt att robusta material och detaljer väljs med hänsyn till det exponerade läget mot farleden som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Det är viktigt att en avvägning görs mellan å ena sidan öppenhet och utsikt och å andra sidan slutenhet och rumsbildning. Detaljplanen medger en väsentligt större byggrätt än gällande plan, bebyggelsens höjd begränsas generellt till mellan motsvarande 7 och 10 våningar sett från torget. Antalet våningar är dock beroende på varifrån man mäter, många lägen har flera souterrängplan. En fristående smal byggnadsvolym ut mot berget tillåts vara motsvarande 12 våningar, byggnadens entré nås via en väderskyddad gångbro inom kvarteret (f<sub>4</sub>), se illustrationen nedan. För att klara brandskyddskrav behöver den fristående byggnaden förses med dubbla hissar samt en separat utrymningsväg till gården. Då räddningstjänst inte kan angöra direkt vid byggnaden krävs också att en brandpost för vatten anläggs på gården.

Den fristående byggnadsvolymen blir, tillsammans med resten av kvarteret, en markering av Nacka strands omvandling från kontorsstadsdel till en mer blandad stadsdel. Det centrala läget motiverar en hög exploateringsgrad vilket samtidigt ställer stora krav på utformning och gårdsmiljöer. Den höga gestaltningskvalitet som krävs i detta läge kan inte säkerställas enbart genom planbestämmelser utan det förutsätts att det i efterföljande bygglovsstadium finns stora möjligheter för kommunen att tillsammans med exploatören och Länsstyrelsen hitta en väl avvägd helhet. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och är synligt från långt håll. Se avsnitt om kulturmiljö under kapitel 4 ”konsekvenser av planen”.



Vy från gården, utsikt mot vattnet samt det fristående punkthuset med sin gångbro.

*Bild: Joliark*

Kvarteret utformas med en arkad mot gatan som liknar den befintliga arkaden, ytan under arkaden ska fungera som trottoar och planläggs som x-område (x), området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter. Arkaden ska delvis vara öppen och genomsiktig i nord-sydlig riktning så att siktlinjer möjliggörs från gatan mot vattnet, se illustrationen nedan. Arkaden med de ovanliggande våningsplanen bildar en sammanhängande horisontell bas som ger en rumslighet till torget. I arkaden är det ett krav att lokaler för utåtriktade verksamheter anordnas. Ovanpå den horisontella basen medges tre byggnadsvolymer som trappar från 5 till 7 ytterligare våningar. Från torget upplevs alltså kvarterets byggnader vara mellan 7 till 10 våningar. De tre byggnadsvolymer mot gatan har en något annorlunda utbredning än befintlig kontorsbyggnad, detta medför att hålrum från kontorshusets källare uppstår. Istället för att dessa utrymmen ska behöva fyllas upp medges att utrymmena bebyggs men med en nockhöjd som ansluter till närliggande marknivå. Avsikten är att dessa utrymmen ska ha en karaktär av källare och inte användas för bostadslägenheter genom att fasaden friläggs.



Vy från Augustendalsvägen, siktlinje mot vattnet genom arkaden, till vänster i bild ses bebyggelsen vid busshållplatserna. Bild: Joliark

### *Omgivningspåverkan*

Detaljplanen medger en ökning i bebyggelsens skala, från dagens cirka 4 våningar till cirka det dubbla i höjddled sett från torget. Platsen har bedömts vara ett lämpligt läge för tät bebyggelse eftersom det ger ett stort antal bostäder vid Nacka strands centralpunkt med direkt närhet till kommersiell service, kollektivtrafik och offentliga platser. Mot kusten, som är av riksintresse för kulturmiljövården, innebär förslaget en förändring i och med den ökade skalan i bebyggelsen. Mot farleden medges som mest 11-12 våningar i jämförelse med dagens cirka 4-7 våningar. Bedömningen är dock att förändringen inte skadar riksintresset utan är en förändring av redan byggd miljö och är en del av den historiska utvecklingen. Ett så pass omfattande kvarter kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen ska den ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka



strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjena, fabriksepoken och kontorsepoken, nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar.

Den gröna foten, som är central i Nacka strands landskaps- och stadsbild, respekteras i och med att ett tydligt avsnitt med naturmark bevaras mellan kajen och bebyggelsen. Se avsnitt om kulturmiljö under kapitel 4 ”konsekvenser av planen” för ytterligare resonemang om påverkan på kulturmiljön.



Utsnitt ur en vy från Blockhusudden på Djurgården, den föreslagna bebyggelsen visas i bildens mitt. Mot farleden är bebyggelsen av en mer uppbruten karaktär än mot J V Svenssons torg.

### *Gestaltning*

Det är viktigt att hela kvarteret ges en tydlig form för att inte ge ett oroligt intryck. Till följd av detta införs en planbestämmelse om att utskjutande balkonger eller burspråk inte får uppföras utanför den upplevda byggnadsvolymen, varken mot torget eller mot farleden. Eftersom bebyggelsen kommer vara synlig från långt håll får inte uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande uppföras på taken. Med hänsyn till riksintresset införs även en bestämmelse om att fasader och tak ska ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara. Denna bestämmelse är av generellt slag och därför krävs det att det i bygglovprocessen finns utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än som regleras i på plankartan. Fasaderna ska ges en strikt utformning med vertikala och horisontella axlar, något som anspelar på den befintliga arkitekturen i stadsdelen. Innanför denna strikta ram kan sedan fasad och fönstersättning tillåtas variera. Med hänsyn till uttrycket mot farleden ska fasaderna ges en sammanhållen färgsättning och enhetligt uttryck jämfört med den mer lekfulla bebyggelsen i delområde 1. Mindre variationer i kulörer och material kan dock förekomma. Exakta kulörer och materialval prövas bäst i bygglovprocessen och därför styr

inte detaljplanen detta närmare. Dock införs en bestämmelse om att vid val av fasadmaterial och färgsättning av exteriör ska helvitt som är bländande undvikas samt att reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget. När det gäller just detta kvarter är bygglovprövningen av största vikt och med hänsyn till det exponerade läget mot farleden ska det därför finnas en stor möjlighet att ställa krav i bygglovprocessen. En planbestämmelse införs som innebär att bebyggelsen i huvudsak ska överensstämma med illustrationerna i denna planbeskrivning. I detaljplanen införs även en bestämmelse om att de två översta våningsplanen mot gata ska ges en avvikande utformning i form av ett litet indrag av fasad som ett avslut av volymerna, se illustrationen nedan.



Föreslagen bebyggelse sedd från J V Svenssons torg. Bild: Joliark



Bebyggelsen i delområde 2 närmast snedbanehissen, röd linje markerar ungefärlig höjd på befintlig kontorsbyggnad. Bild: Joliark



Balkonger integrerade innanför ett yttre skal. Illustrationen visar ett ljus tegel med olika mönster som ett möjligt fasadmateriel. Bild: Joliark

I öster gränsar kvarteret till en snedbanehiss som planeras att rustas upp och bli en allmän anläggning. Den föreslagna arkaden mot gatan ger möjlighet till en väderskyddad plats vid hissen om väntetid skulle uppstå. I väster gränsar kvarteret till Villa Grönkulla, den före detta kuskbostaden. Det är en äldre träbyggnad av kulturhistoriskt intresse och hänsyn ska tas till upplevelsen av helhetsmiljön. Mot söder utformas kvarteret med en något bruten fasadlinje, på så vis annonseras Villa Grönkulla då villan blir synlig på håll genom arkaden.

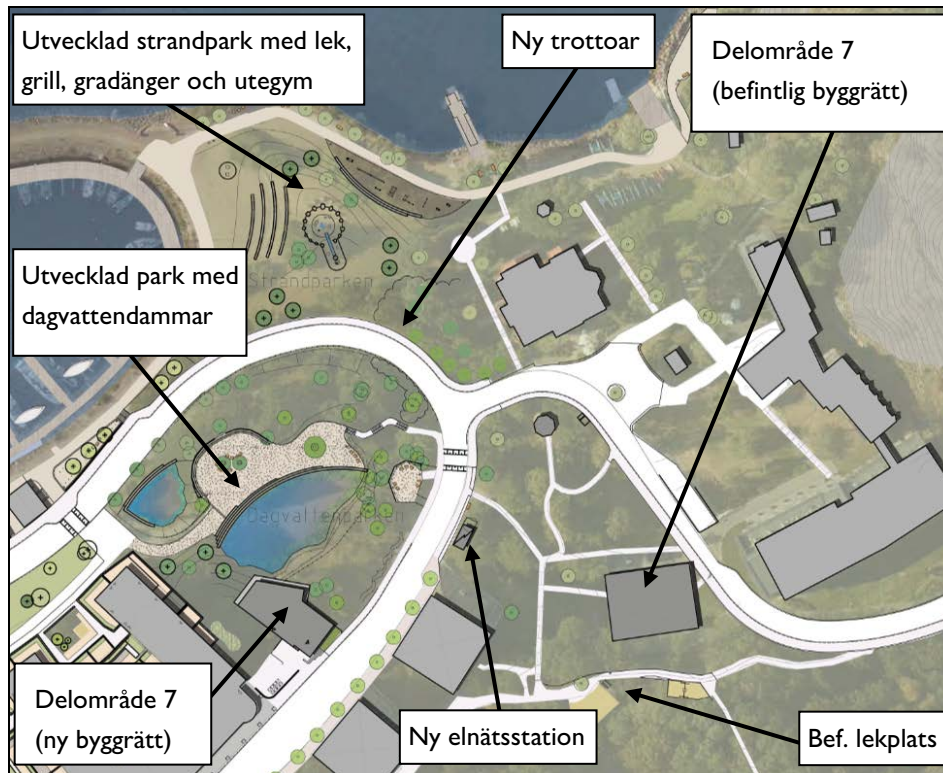
## Delområde 7

### *Befintlig byggrätt vid Ellensviksvägen*

Inom delområde 7 finns en befintlig men outnyttjad byggrätt för bostäder i anslutning till befintligt hotell. Den aktuella byggrätten omfattas av denna detaljplan och de bestämmelser som införs motsvarar i princip bestämmelserna i gällande plan. Dock justeras vissa gränser efter befintliga anläggningar och den gällande detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd ersätts med bestämmelser om nockhöjd enligt nuvarande praxis. Cirka 15-20 lägenheter bedöms inrymmas. På grund av Ellensviksvägens lutning och avsaknad av vägmöjlighet för större fordon behöver bostadshusets avfallshantering lösas genom att bottentömmande nedgrävda avfallsbehållare placeras där angöring och vändning är möjlig, cirka 50 meter norr om byggnaden.

På platsen för det kommande bostadshuset finns ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage som är förberett för påbyggnad. Parkering för de tillkommande bostäderna avses inrymmas i detta garage. Då rampen till garaget även utgör infart till garage för angränsande hotell behöver en gemensamhetsanläggning bildas för rampen för att säkerställa en juridisk och ansvarsmässigt långsiktig lösning (g<sub>2</sub>). Även garagets tekniska system som portar och anslutningar till elnät med mera kan komma att omfattas av gemensamhetsanläggningen. Ett u-område avseende dagvattenledningar finns i södra delen.





Illustrationsplan över delområde 7 med befintlig och tillkommande byggrätt. Även planerade åtgärder på parkmark och gator i närområdet redovisas. Bild: Sweco

#### *Ny bebyggelse vid dagvattenparken*

I anslutning till den planerade parken med föreslagna dagvattendammar medges en tillkommande byggrätt för bostadsändamål, cirka 10 lägenheter bedöms inrymmas beroende på lägenhetsstorlekar, även centrumändamål medges. (BC<sub>1</sub>). Byggnaden planeras som ett punkthus med ett litet fotavtryck och angöring löses från Augustendalsvägen. Boendeparkering avses ordnas i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget med undantag för en handikapparkeringsplats som anläggs på kvartersmark nära entrén. Utformning, utförande och placering av byggnaden ska ta hänsyn till läget i anslutning till en allmän park och byggnaden ska inte medföra att den planerade parken upplevs privat. Därför har det reglerats att gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

Höjden på byggnaden tar utgångspunkt i den volym som redovisas i detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Sett från Augustendalsvägen medges 5 våningar men där bara den första våningen dras fram till trottoaren. För att minska eventuella insyns- och bullerproblem får fönster till bostad inte finnas i den låga byggnadsdelens fasad mot trottoar. Detaljplanen reglerar de övriga 4 våningarnas läge så att fasaden mot gatan får en viss vinkel. På så sätt minskas den nya byggnadens påverkan på befintliga utblickar från angränsande bostadshus och gaturum. Denna lösning visas även i detaljplaneprogrammet. Eftersom terrängen är brant kan suterrängvåningar byggas, för att bryta ned skalan ska de två översta våningarna utföras indragna mot norr. Se illustrationen nedan.





Möjlig utformning av byggnad vid parken. Entré från Augustendalsvägen sker i den låga entrédelen till vänster i bild. Bild: Tengbom

Platsen för byggnaden och hela den angränsande parken är privatägd mark som är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Gestaltningen av byggnaden måste dock ta hänsyn till att platsen som ianspråkats i praktiken är ett grönområde. För att en byggnad ska vara lämplig på platsen krävs att den uppförs och utformas så att grönytan kompenseras. Varsamhet under byggtid är särskilt viktigt här varför en bestämmelse införs om att markarbeten ska utföras med mycket stor försiktighet. En gestaltning med gröna tak och väggar samt inslag av trä i fasaden och/eller stomme är en förutsättning för att bebyggelsen ska anses vara lämplig. Exakt utformning prövas i bygglovprocessen där illustrationerna i denna planbeskrivning ska vara en utgångspunkt. Utskjutande balkonger tillåts, de får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad. Balkongerna kan med fördel bilda ett slags yttre skal på byggnaden med sina räcken. Balkongerna ska utföras med enkla räcken, balkongfronter i täckande material och inglasning av balkonger ska undvikas.

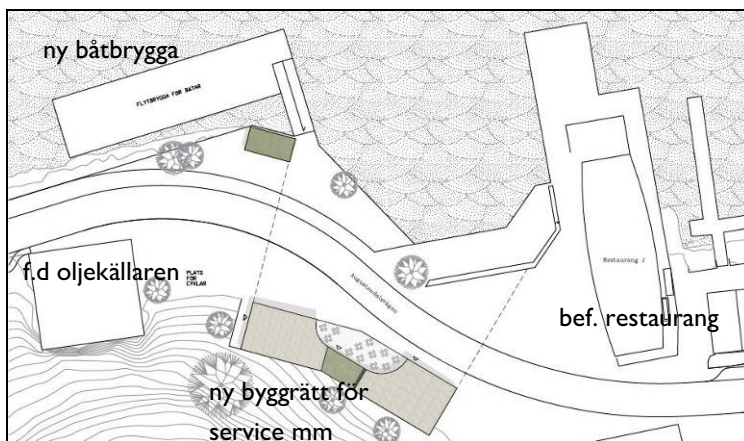


Vy från kajen som visar en möjlig utformning. Befintliga bostadshus ses i bakgrunden. Bild: Tengbom

Föreslagen byggnad innebär en påtaglig förändring för de närmaste punkthusen på andra sidan Augustendalsvägen i och med att bland annat nuvarande utsikter påverkas. Den föreslagna byggnaden ligger i kanten av den ”gröna foten” och tar obebyggd mark i anspråk, platsen ligger dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt där grönområdet är som brantast och där det finns minst naturvärden. I de mer tillgängliga delarna, där det finns högre naturvärden och där värdräd för rödlistade arter har hittats, säkerställs området som allmän plats park. Utformningen av föreslagen byggnad är i enlighet med antaget detaljplaneprogram och den föreslagna byggrätten är strikt reglerad så att vissa siktlinjer kan bevaras och så att konsekvenserna kan utläsas. Volymen kommer delvis att bli synlig från farleden, den visuella påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms som helhet vara begränsad. Se mer om kulturmiljöpåverkan i avsnitt 4 ”konsekvenser av planen”. Med bakgrund av ovanstående bedömer kommunen att platsen är lämplig att bebygga.

### Övrig tillkommande bebyggelse

Detaljplanen innehåller en byggrätt för en ny byggnad på kajnivån, i anslutning till den före detta oljekällaren och den planerade båtbyggnaden för kollektivtrafik. För byggnaden medges resandeservice och centrumverksamheter som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner. Vid platsen finns redan idag några enklare byggnader. Den tillkommande byggrätten avgränsas så att ett respektavstånd på cirka 10 meter kan hållas till den före detta oljekällaren, dels på grund av dess kulturvärden och dels med tanke på de befintliga tekniska anläggningar som finns i byggnaden. Syftet med byggrätten är att komplettera kajen med funktioner och verksamheter i närheten av båttrafiken och de befintliga kommersiella verksamheterna. Tanken är också att en tillkommande byggnad ska bidra till att platsen vid bryggan blir mer händelserik och trygg, särskilt vid årets mörka månader. Detaljplanen reglerar inte nivån på byggnadens grundläggning, men hänsyn ska tas till höga vattenstånd i framtiden. I bygglovprocessen och vid tekniskt samråd ska det bevakas att eventuella vattenkänsliga installationer placeras över +2,7 meter. Den begränsade skalan gör att gestaltningen av denna bebyggelse inte regleras närmare i detaljplanen. Dock ska närheten till farleden och den visuella påverkan beaktas vid bygglovhanteringen. Illustrationen nedan kan vara en utgångspunkt för en väl avvägd gestaltning som underordnar sig omgivningen.



Översikt över tillkommande och befintlig bebyggelse vid kajtorget. Bild: Tengbom



Möjlig utformning av ny servicebyggnad på kajen. Bild: Tengbom

## Befintlig bebyggelse

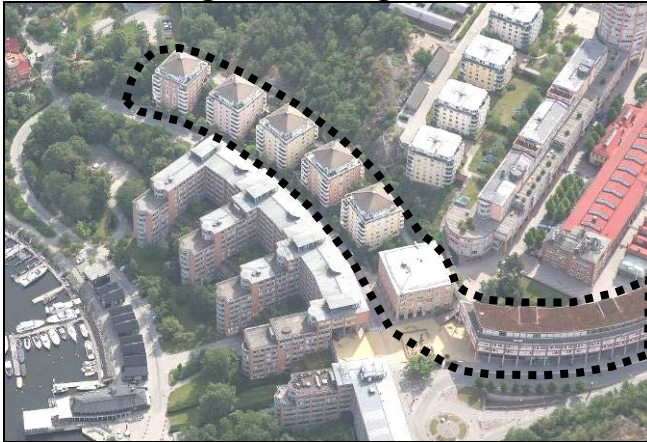
### Villa Grönkulla



Vid Fabrikörvägens östra del, i närheten av J V Svenssons torg, ligger Villa Grönkulla. Byggnaden, som även kallas *före detta kuskbostaden*, är av kulturhistoriskt intresse. Byggnaden uppfördes under sommarnöjeepoken. Dagens funktion med servering och mindre verksamheter är fortsatt lämplig och detaljplanen bekräftar detta med användningen centrumändamål (C). Området direkt norr om villan planeras bli kvartersmark i enlighet med befintlig utbredning. En trappa och ramp planeras i anslutning till byggnadens östra respektive södra sida för att tillgängliggöra utsiktsberget norr om Villa Grönkulla. I detaljplanen införs bestämmelser som motsvarar de befintliga byggnadernas volymer. Till följd av de kulturhistoriska värdena införs även bestämmelser om rivningsförbud (r) samt skydd för kulturvärden (q<sub>1</sub>) och varsamhetsbestämmelse (k). Rampen och trappan som planeras kan medföra negativ påverkan på kulturmiljövärdena men samtidigt möjliggöra bättre tillgänglighet för besökare till villan och utsiktsplatsen. Byggnaden blir även en tydligare del av gaturummet.



### Adresserna Augustendalsvägen 10-32



Inom planområdet finns fem befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen samt två kontorsbyggnader närmast J V Svenssons torg. De befintliga bostadshusen, som även har mindre verksamhetslokaler i markplan, planläggs för bostadsändamål och centrumändamål (BC<sub>1</sub>) vilket innebär att bostadslägenhet inte får inredas i entréplan mot gata. På så sätt bekräftas de nuvarande användningarna samt framtida flexibilitet säkerställs. På två platser i anslutning till de befintliga bostadshusen finns luftintag till bebyggelsen på motsatt sida gatan, en planbestämmelse införs som medger dessa (f<sub>1</sub>). Mellan vissa av punkthusen finns konstruktionsdelar som tillhör Torggaraget, därför planläggs två mindre områden både för bostad och parkering (BP).

De två kontorshusen vid J V Svenssons torg planläggs för centrumändamål samt för parkeringsändamål (CP), därmed medges en variation av verksamheter, exempelvis handel, kontor, restauranger, hotell och annan besöksintensiv verksamhet. Eftersom de två kontorsbyggnaderna är sammanbyggda med Torggaraget, och Torggaraget ska utgöra en gemensamhetsanläggning för ett större område, behövs även användningsbestämmelsen parkering. Kontorsbyggnaderna är sammanbyggda med varandra genom en förbindelsegång ovan mark, en 3d-fastighet avses bildas för förbindelsegången så att marken under kan bli allmän plats. Det berörda området planläggs därför som Torg (C<sub>3</sub>P), dvs. allmän plats som får överbyggas för centrumändamål och underbyggas med parkering och centrum samt med utformningsbestämmelse om fri höjd (f<sub>4</sub>). Det bågformade kontorshuset vid J V Svenssons torg har arkader på alla sidor samt en passage i mitten. Ytan som omfattar arkaderna planläggs som x-område (x), ett område där marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en fri höjd om minst 3,0 meter. Ett x-område införs även vid den mindre kontorsbyggnadens sydöstra hörn där byggnaden har ett avskuret hörn i marknivå.

Regleringen av byggrätten för den ovan beskrivna bebyggelsen utformas så att befintlig byggnadsvolym medges i denna nya detaljplan, befintliga höjder regleras med bestämmelse om högsta tillåten nockhöjd. För det bågformade kontorshuset införs även en bestämmelse om att den översta våningen ska vara indragen minst 3 meter, vilket motsvarar den befintliga byggnadens utformning (f<sub>5</sub>).



Vid Augustendalsvägen 22 finns en elnätsstation som planläggs som teknisk anläggning (E<sub>3</sub>). I området runt elnätsstationen, mellan kontorshuset och bostadshuset, är marken uppbyggd med ett befintligt pelardäck. Konstruktionen har flera beroenden och kan lämpligen utgöra en gemensamhetsanläggning (g<sub>3</sub>).

### Torggaraget

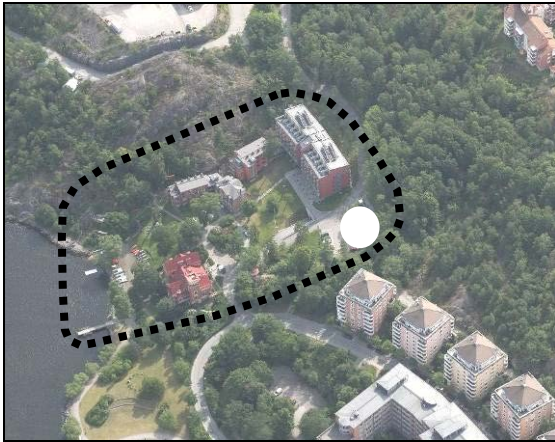
Torggaraget är en befintlig byggnad som innehåller upp till 4 våningsplan under gatunivå och rymmer cirka 1000 parkeringsplatser. Garaget ligger i huvudsak under J V Svenssons torg och under Augustendalsvägen, men omfattar även källarplan i det bågformade kontorshuset samt i den stora byggnaden vid Fabrikörvägen som ingår i detaljplanen för Norra branten delplan 2, DP 573. En liten del av Torggaraget ingår även i den antagna detaljplanen för Norra branten delplan 1, det gäller den del som är belägen rakt under arkaden vid adresserna Augustendalsvägen 21, 23 och 25.



Torggaragets utbredning med befintliga schakt för brandgasventilation

Parkeringsgaraget kommer finnas kvar i framtiden i form av en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål. Ombyggnader kommer att ske av både Torggaragets infart och utfart. Garaget planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål, till största delen under allmän plats. En generell planbestämmelse anger att kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Där Torggaraget har trapphus i byggnader införs bestämmelser om att aktuella trapphus inklusive hissar ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning från entréplan och nedåt (g<sub>1</sub>). Till Torggaraget finns ett antal schakt för ventilation i händelse av brand, dessa finns på flera platser och omfattas av parkeringsändamål i detaljplanen, se illustrationen ovan.

### Ellensvik och hotellområdet



I detaljplanen ingår även Ellensvik med den så kallade Tornvillan och angränsande befintlig hotellbebyggelse. Denna bebyggelse planläggs för centrumändamål (C) vilket medger dagens hotell- och konferensverksamhet och en mängd andra verksamheter. För hotellområdet planeras inga större förändringar av befintliga byggnadsvolymer eller användningar, men området behöver ändå ingå i detaljplanen för att reda ut ansvarsfrågor i samband med övrig planläggning samt att uppdatera skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt intressanta byggnader och naturvärden. Tornvillan samt den angränsande tegelbyggnaden Ellensvik 3 skyddas med rivningsförbud ( $r$ ), förbud mot förvanskning ( $q_1$ ) och varsamhetsbestämmelse ( $k$ ). För Tornvillan, som är av extra stort värde, skyddas även interiören ( $q_2$ ). Det införs även planbestämmelser till skydd för värdefull vegetation ( $n_1$ ). I planförslaget redovisas en ny gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. Den nya gränsdragningen ger bland annat utrymme för en allmän strandpromenad och en allmän vändplats samt möjliggör att Ellensviksvägen kan bli en allmän gata och att utrymme finns för upprustning av gatan. Detaljplanen medger att den befintliga bryggan norr om Tornvillan får behållas och omfattas av privat kvartersmark, detta hindrar dock inte allmänhetens framkomlighet på strandpromenaden. Inom kvartersmarken för bryggan får inga byggnader uppföras och området får inte inhägnas.

Söder om Tornvillan finns ett lusthus som är en del av den sammanhållna kulturmiljön. Lusthuset planläggs som centrumändamål, befintlig byggnad bekräftas samt skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud ( $q_1$ ,  $k$  och  $r$ ). I angränsning till hotellet finns en befintlig byggrätt för ett bostadshus i gällande detaljplan, se vit cirkelmarkering på bilden ovan. Byggrätten är dock inte utnyttjad i sin helhet, endast ett garageplan under marknivå har uppförts. Situationen med den outnyttjade byggrätten har redan beskrivits på sida 21 i denna planbeskrivning.

### Småbåtshamnen



I anslutning till befintlig småbåtshamn finns fem mindre sjöbodar för kontor och andra verksamheter samt en större restaurangbyggnad. För denna bebyggelse planeras ingen förändring utan befintliga byggnadsvolymer bekräftas i detaljplanen samt planläggs för centrumändamål. Ingen privat avskild parkering ryms vid sjöbodarna, dock kommer det finnas angöringsmöjligheter och allmän kantstensparkering i direkt anslutning till byggnaderna. Själva småbåtshamnen och dess lägningsramp planläggs som vattenområde för småbåtshamn (W<sub>2</sub>) och piren som hamnändamål (V). På piren medges inte att byggnader uppförs. Gränsen till småbåtshamnen är dragen i grundkartans strandlinje. Angöring till piren för drift och underhåll bedöms ske så pass sällan att sådan trafik kan hanteras via parkvägarna.

### Före detta oljekällaren

Den före detta oljekällaren vid kajen i nordvästra delen av planområdet innehåller teknisk utrustning för kylsystem, spillvatten och elförsörjning. Byggnaden och dess närliggande område planläggs som teknisk anläggning med preciseringar för aktuellt innehåll (E<sub>2</sub>). Den ursprungliga delen av byggnaden skyddas i detaljplanen. De kulturhistoriska värdena utgörs främst av exteriören och i första hand fasaden mot vattnet med sin basilikaliknande form. Byggnadens äldre delar närmast vattnet skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud (q<sub>1</sub>, k och r).

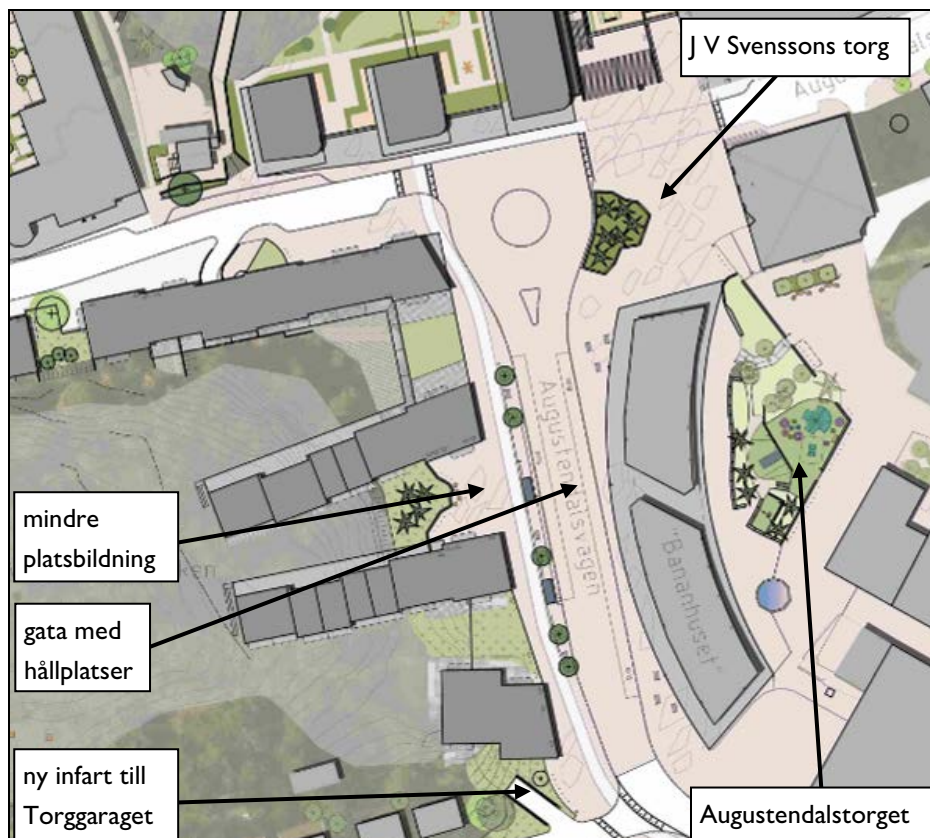


Den före detta oljekällaren med sin karaktäristiska vita fasad.

## Torg och kajer

### J V Svenssons torg

J V Svenssons torg är en av de viktigaste offentliga platserna i Nacka strand och torget föreslås bli allmän plats. I och med ombyggnaden av hållplatserna, cirkulationsplatsen, snedbanehissen samt parkeringsgaraget kommer även torget byggas om och gestaltningen ändras. Torget kommer att ramas in av bebyggelse på ett tydligare sätt och det är av stor vikt att torget får en välfungerande och långsiktig utformning. Eftersom torget är underbyggt med ett parkeringshus finns begränsningar för vilken vegetation som är möjlig, inslag ska dock finnas av ordnad plantering och träd. Direkt söder om J V Svenssons torg, utanför planområdet, finns den gröna platsen Augustendalstorget. Avsikten är att denna lilla park, som är skyddad från trafik, ska vara ett lugnare ”grönt torg” medan J V Svenssons torg är ett mer traditionellt torg med en flexibel öppen yta och med större flöden. I och med platsens funktion behöver belysning och konstnärlig gestaltning prioriteras extra.



Illustrationsplan över J V Svenssons torg, busshållplatser samt det angränsande Augustendalstorget.

### Kajtorget

På kajen, vid befintlig restaurang, snedbanehiss, strandpromenad och båtbygggor, planeras ett avsnitt av Augustendalsvägen utformas som ett torg där biltrafiken passerar på de gåendes villkor. Kajtorget får en naturlig funktion i och med de befintliga verksamheterna och de olika flöden som korsas på platsen.



### **Befintliga kajer**

De flesta kajer och strandskoningar inom planområdet är mer eller mindre integrerade delar i gata, torg eller strandpromenad. Den kaj som idag används för båtpendeln SjöVägen, intill befintlig restaurang, är en fristående kaj som planläggs som allmän plats. Avsikten är att restaurangens verksamhet säsongsvist ska kunna växa ut på delar av kajen och torget.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplatserna i planområdets södra del planeras att byggas om, tanken är att området ska uppfattas mer som en traditionell gata och mindre som en bussterminal samt ges en utökad kapacitet för kollektivtrafiken. Busshållplatserna är tänkta att vara kvar i samma område, men justeras i läge i och med att Torggaragets infart flyttas. I förslaget finns fem hållplatslägen, tre stycken på östra sidan och två på västra sidan. Se illustrationsplan ovan samt typsektion vid busshållplatserna som redovisas nedan.

Kommunen vill samla Nacka strands reguljära båttrafik, både pendel- och skärgårdstrafik, till en och samma brygga med flera anlösningsplatser i likhet med den nya anlösningsbryggan på Kvarnholmen. Idag trafikeras två olika bryggor i Nacka strand, det nya läget planeras ligga mellan dessa, men så nära snedbanehissen och trappan som möjligt. Avsikten är att uppnå en ökad tydlighet för resenärerna samt ge bättre förutsättningar för resandeservice och information. Det nya läget erbjuder även en enklare anlösningsplats för båttrafiken, möjliggör en utökning på längre sikt samt blockerar inte småbåtshamnen på samma sätt som dagens lösning. Den nya bryggan ska utformas med erforderliga väderskydd, sittplatser och cykelparkeringar med tak. Bryggan ska även erbjuda full tillgänglighet med exempelvis ramper, belysning och räcken. Utformning ska ske i samråd med Trafikförvaltningen (SLL) och övriga bolag med skärgårdstrafik. För ökad trygghet och för båttrafikens attraktivitet är det av stor vikt att detaljplanen möjliggör service och inslag av verksamheter i direkt anslutning till bryggan.

Sammantaget innebär ombyggnaden av busshållplatserna, den nya båt-bryggan och upprustningen av snedbanehissen förbättrade förutsättningar för en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. I ett längre perspektiv kommer den utbyggda tunnelbanan, cirka 700-800 meter från J V Svenssons torg, ge avsevärt förbättrade möjligheter för kollektivt resande.

### **Gator och trafik**

I huvudsak ska det befintliga gatunätet fortsätta fungera som idag. De stora förändringarna berör främst området vid busshållplatserna och östra delen av Fabrikörvägen som breddas för trottoarer och justeras något i läge. I övrigt handlar förändringarna till största delen om nya utformningar, byte av beläggning samt breddningar för trottoarer med mera. Alla gator kommer beröras av åtgärder i olika omfattning. Trafiken väntas öka efter att detaljplaneprogrammet för Nacka strand genomförts. Norr om den nya infarten till Torggaraget är dock trafikmängderna relativt små för att vara en tätbebyggd stadsmiljö, se rubriken nedan om Augustendalsvägen.

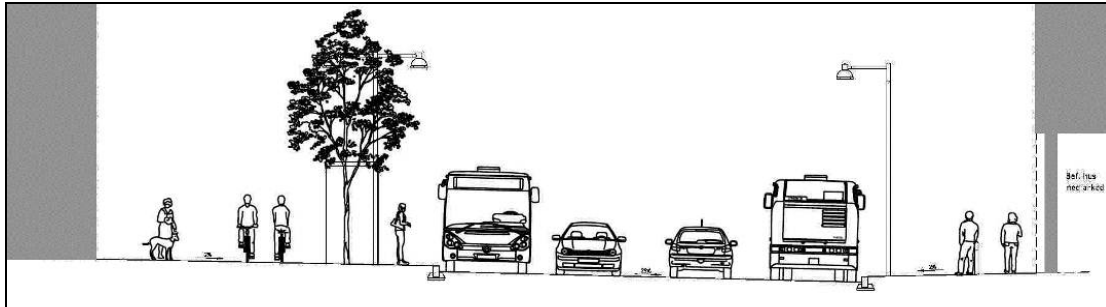
## Parkering

Torggaraget har beskrivits mer i detalj på sida 27. Torggaraget kommer utgöra en gemensamhetsanläggning för en stor del av bebyggelsen i Nacka strand. Antalet parkeringsplatser för bostäder, inom denna detaljplan, ska beräknas efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 28 november 2016. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering för bostäder är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar. Antalet parkeringsplatser för bilar kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. Parkeringstalen har arbetats in i en parkeringsutredning för Nacka strand där även förutsättningarna för samnyttjande redovisas (PM-parkeringsutredning Sweco 2017-05-24). Längs gatorna planeras allmän parkering och lastzoner.

De flexibla parkeringstalen för bostäder omfattar även cykelparkering och anger att det inom kvartermark ska anordnas 1 cykelparkering per bostad + 1 cykelparkering per sovrum (1:or och 2:or genererar behov om minst 2 cykelplatser). Utöver detta anges krav på cykelparkeringarnas utformning, utrustning och läge. Minst hälften av platserna ska vara belägna nära entrén och vara lätt åtkomliga från gatan. I övrigt kommer cykelparkeringar finnas utspridda på allmän plats inom planområdet och utanför planområdet.

## Augustendalsvägen

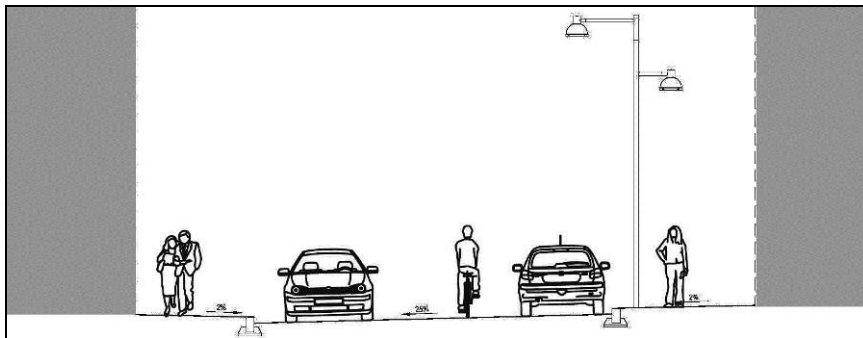
Augustendalsvägen, som går genom hela planområdet, planeras att byggas om i och med att gatan planläggs som allmän plats. En övergripande upprustning ska göras av gatan med till stora delar ny beläggning och ny utformning. Bland annat kommer gatans läge att förändras vid de befintliga busshållplatserna i södra delen av planområdet och en ny trottoar kommer anläggas vid den skarpa svängen vid Ellensvik för att uppnå en bättre trafiksäkerhet och ökad tillgänglighet. Vid de befintliga hamnbodarna planeras parkeringen ändras så att den sker som kantparkering istället för vinkelrätt mot gatan som idag. Närmast den nya båtbyggnaden vid kajen planeras ett gångfartsområde, ”kajtorget”, där även snedbanehissen och kommersiella verksamheter finns. Från den planerade båtbyggnaden och vidare västerut planeras gatan att höjas något med hänsyn till framtida vattennivåer för att säkerställa räddningsväg till kajen väster om planområdet. Från söder längs Augustendalsvägen planeras en cykelbana byggas ut fram till J V Svenssons torg. På övriga gator sker cykling i blandtrafik. Augustendalsvägen, fram till J V Svenssons torg, dimensioneras för ett beräknat flöde av cirka 8600 fordon/årsmedeldygn år 2030. Ned mot kajen beräknas flödet till mellan 900 och 1700 fordon/årsmedeldygn år 2030, vilket är relativt lite trafik i en tät stadsmiljö.



Typsektion vid busshållplatserna med ny bebyggelse till vänster. Bild: Sweco

### Del av Fabrikörvägen

Fabrikörvägens östra del ingår i detaljplanen och gatans utformning och läge behöver justeras för att kunna ansluta till kommande bebyggelse på ett rationellt sätt. Gatan kommer att breddas och ges trottoarer på båda sidor samt möjliggöra angöring och avfallshantering. Även då Nacka strand är fullt utbyggt enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand kommer Fabrikörvägen ha relativt små trafikmängder, den del som ingår i denna detaljplan beräknas ha cirka 1100 fordon/årsmedeldygn. På en kort sträcka av Fabrikörvägen, mellan Torggaragets utfart och vidare till Augustendalsvägen, är trafikmängderna betydligt större.



Typsektion vid Fabrikörvägens östra del, trottoarer på båda sidor och kantstensparkering. Bild: Sweco

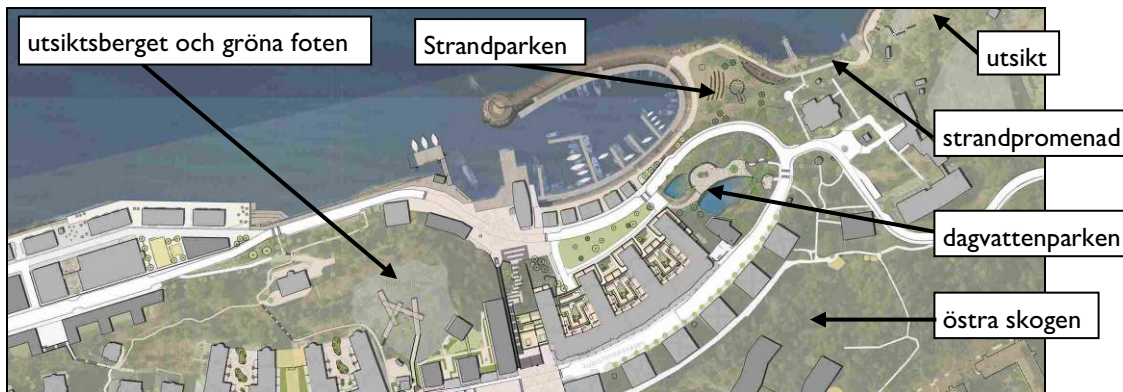
### Ellensviksvägen

Ellensviksvägen planläggs som gata på hela sträckan mellan Augustendalsvägen och Skönviksvägen vid Bergs oljehamn. Det planlagda gatuområdet går i samma sträckning som befintlig väg men området breddas för att möjliggöra en framtida breddning för mötande trafik och med gångbana på ena sidan. Ellensviksvägen är brant med många kurvor, utformningen behöver ta hänsyn till detta och hastigheten måste vara låg. Gatan kommer därför utformas som lokalgata med mindre god standard vilket innebär ett vägområde på totalt cirka 9 meter som ska innehålla körbana, trottoar och stödkonstruktioner. Trafikflödena är svåra att beräkna för denna väg, men bedömningen är att planerad utformning är tillräcklig. I framtiden, med bostadsbebyggelse på platsen för Bergs oljehamn, kan det finnas skäl att se över Ellensviksvägens funktion och exempelvis anpassa skyltning.

Det är av stort allmänt intresse att Ellensviksvägen planläggs som gata eftersom det är den enda alternativa utfarten från norra Nacka strand samt att förbindelsen är strategiskt viktig i

och med den framtida utvecklingen av Bergs gård. Avsikten är alltså att Ellensviksvägen ska vara en enkel lokalgata där hastighet inte prioriteras.

## Parker och grönområden



Parker, grönområden och platser inom planområdets norra del. Bild: Sweco

### Dagvattenparken

Detaljplanen innebär att det som är grönområde och parkeringsytor planläggs som allmän park och att området rustas upp och förädlas. Befintliga stenmurar, större träd samt synliga bergväggar bevaras och ska utgöra viktiga inslag i den nya parken. Stora delar av Nacka strands dagvatten ska ledas ned till parkens två dammar och reningen av dagvatten blir då integrerad i parkens gestaltning. Den stora dagvattendammen anläggs i huvudsak på en yta som idag används som bilparkering. I vidare planering behöver belysningen i parken ägnas särskild uppmärksamhet och prioriteras extra.



Illustration av dagvattenparken med damm och ny bebyggelse. Bild: Sweco

### Strandparken

Tanken är att den befintliga strandparken ska behållas och utvecklas som en allmän vattennära park för rekreation. Bland annat planeras nya aktiviteter som exempelvis lekmöjligheter med vatteninslag, grillplats samt träningsmöjligheter. I parken planeras



nivåskillnader att tas upp av gradänger som då erbjuder sittmöjligheter i ett vattennära läge med kvällssol.

### Strandpromenaden

En del av nuvarande och framtida strandpromenad längs Nackas norra kust går genom Nacka strand och stora delar av strandpromenaden ingår i denna detaljplan. I och med att strandpromenaden planläggs som allmän plats blir den långsiktigt säkerställd och där behov finns ska sträckan rustas upp till kommunal standard. Tanken är att en mängd aktiviteter och verksamheter ska ligga i anslutning till strandpromenaden, inom denna detaljplan kantas promenaden av den nya båtbyggnaden med servicebyggnader, ett torg med restaurang och snedbanehiss, sjöbodas med verksamheter, strandparken samt området närmast hotellet. På den västra kajen, utanför denna detaljplan, finns redan idag väl använda platser för fiske. Sammanfattningsvis ger detaljplanen möjligheter till en aktiverad allmän strandpromenad och bidrar till att i framtiden kunna förlänga promenaden österut så att den blir sammanhängande hela vägen från Danvikstull till Nyckelviken.

### Utsiktsberget

I planområdets västra del, precis norr om Villa Grönkulla, finns ett utsiktsberg med storslagen utsikt över farleden, skärgården och in mot Stockholm. Tanken är att det på platsen ska anläggas en utsiktsplattform på berget, som en slags brygga i naturen, och att platsen på så sätt kan nås av alla på ett tillgängligt sätt från Fabrikörvägen. En sådan "naturbrygga" kan anläggas med små ingrepp i naturmarken och går att anpassa till platsens förutsättningar. Därmed blir det tydligt var det är tänkt att besökare ska vistas och slitage på naturmarken kan begränsas. Konstruktionen tillåts kraga ut över terrängen för att förstärka det dramatiska landskapet. Avsikten är att utsiktsplatsen ska utgöra en attraktion i stadsdelen. Platsens utformning regleras inte i detalj men på plankartan illustreras en möjlig utformning. Användningen PARK<sub>1</sub> i detaljplanen medger att större anläggningar för parkändamål såsom den ovan beskrivna utsiktsplattformen och liknande kan uppföras.



Illustration av möjlig utformning av utsiktsplattform på berget. Bild: Sweco

### Gröna foten

Det öst-västliga stråket med naturmark, den så kallade ”gröna foten”, planläggs som natur- och parkmark. Ett flertal park- och naturmiljöer bildar tillsammans den gröna foten och det är av stort allmänt intresse att grönsambanden bevaras med tanke på att det är en del av gröna kilen Nacka-Värmdökilen samt utgör en central del i den riksintressanta kulturmiljön.

### Mark och växtlighet

Höjdsättningen inom detaljplanen utgår från de befintliga gatornas nivåer. Markarbeten kommer i huvudsakligen beröra platserna för nybyggnation, främst vid busshållplatserna och J V Svenssons torg, men även där gator ska byggas om och dammar anläggas.

Stora delar av områdets bevarandevärda vegetation planläggs som allmän plats, exempelvis dagvattenparken och gröna foten, ansvaret för skötseln övergår då till kommunen. Längst österut, inom hotellområdet finns en parkmiljö med en stor mängd gamla träd, bland annat många ekar men också lind, lönn, alm, kastanj, lärk och tall. Dessa träd och dess skick finns dokumenterat sedan tidigare, något som fastighetsägaren har ansvarat för. Inom hotellområdet införs en planbestämmelse till skydd för träden (n<sub>1</sub>) kombinerat med en bestämmelse om utökad lovplikt vid fällning av berörda träd. Marken för de nya kvarteren i delområde 1 innehåller befintlig vegetation, bedömningen är att denna vegetation inte innebär något hinder för att bebygga området i enlighet med detaljplanen.

### Lek och utevistelse

Behov av ytor för lek och utevistelse tillgodoses både genom bostadsgårdar och genom allmänna platser. Lekmöjligheter finns på flera platser i planområdet utöver detta planeras en större lekplats i Västra hällmarksparken strax väster om denna detaljplan. Upprustning av promenadstråk, utsiktsplatser och strandpromenad ska tillgodose stadsdelens behov och även kunna fungera som målpunkter för övriga nackabor.













### Markföroreningar

I Nacka Strand, strax söder om planområdet, låg tidigare J V Svensson Automobilfabrik och Excellent förnickling AB. Området vid fabriksbyggnaderna är klassade som riskobjekt för föroreningar. För att säkerställa lämpligheten för bostäder inom aktuellt planområde har provtagning genomförts inom och i angränsning till planområdet. Provtagning, analys och bedömning av jordprover har indikerat att det vid vissa provpunkter finns föroreningar, framförallt tunga – PAH-H (polyaromatiska kolväten), som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. De punkter där föroreningar indikerats ligger i anslutning till befintliga eller före detta gatusträckningar. Bedömningen, som även stämms av med tillsynsmyndigheten, är att föroreningarna härrör från förorenade fyllnadsmassor och inte från den tidigare industriverksamheten. Till följd av de indikerade markföroreningarna, samt närheten till det riskklassade objektet, införs en generell planbestämmelse för hela planområdet som innebär att bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. Formuleringen innebär att frågan om markföroreningar åter kommer aktualiseras i bygglovskedet och att en dialog

med ansvarig tillsynsmyndighet inleds kring behov av fördjupade utredningar och vilka metoder som är lämpliga. Bestämmelsen ska beaktas för tillkommande bebyggelse, men innebär inget hinder för etappvis utbyggnad.

## Buller

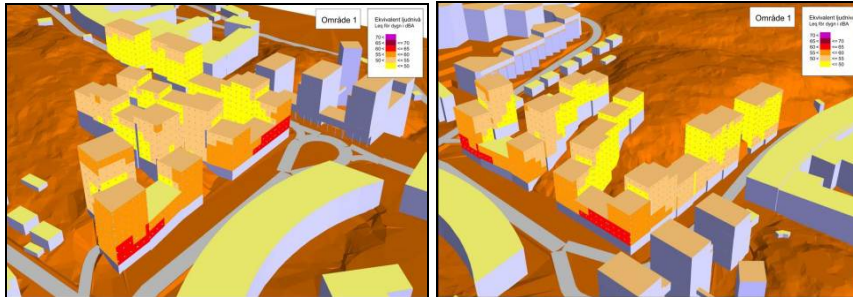
Bullerberäkningarna är gjorda utifrån ett scenario då Nacka strand är fullt utbyggt och då ytterligare bebyggelse har tillkommit på kajen i nordvästra Nacka strand, prognos för år 2030 (ÅF 2016-05-23). En sådan utveckling bedöms medföra ökad trafik och därmed ökat vägtrafikbuller, se rubriken ovan om gator och trafik för prognostiserade siffror för respektive gata. Planområdet ligger i de flesta delar relativt skyddat från vägtrafikbuller, men längs Augustendalsvägen förbi J V Svenssons torg utsätts fasader för förhöjda bullernivåer på grund av kort avstånd mellan gata och fasad. Att uppnå 55 dBA ekvivalent nivå vid alla fasader bedöms inte realistiskt däremot finns goda möjligheter att uppnå riktvärdet om högst 60 dBA för stora delar av den tillkommande bebyggelsen. I vissa delar överskrids dock 60 dBA och i de lägena sker bedömningen utifrån att bostäderna är smålägenheter upp till 35 kvm som får ha 65 dBA vid fasad alternativt att bostäderna ges tillgång till bullerdämpad sida. På gemensam uteplats på gård för tillkommande bebyggelse bedöms ljudnivåer lägre än 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå klaras utan åtgärder. Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse i form av reflekterande buller. Nedan följer en redovisning av beräknade ljudnivåer för tillkommande bebyggelse samt en bedömning av bullersituationen för befintliga bostäder. I följande redovisning används nedanstående färger för att visa de beräknade bullernivåerna. För mer detaljerad information, se de separata trafikbullerutredningarna.

Ekvivalentnivåer vid fasad	Maximalnivåer vid fasad
70 < 	85 < 
65 <  ≤ 70	80 <  ≤ 85
60 <  ≤ 65	75 <  ≤ 80
55 <  ≤ 60	70 <  ≤ 75
50 <  ≤ 55	65 <  ≤ 70
 ≤ 50	 ≤ 65

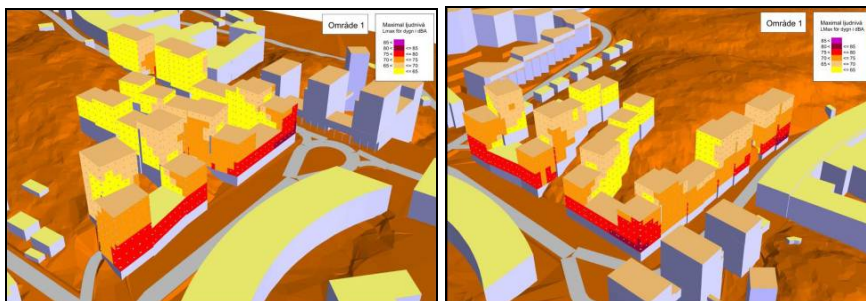
### Delområde 1

De allra flesta fasader utom de mot Augustendalsvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, de flesta klarar även högst 50 dBA på merparten av fasaden. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom i ett fåtal lägen mot Augustendalsvägen där fasaden ligger nära gatan. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara

delvis inglasning av balkong, detta resonemang utvecklas i trafikbullerutredningen (ÅF 2016-05-23).



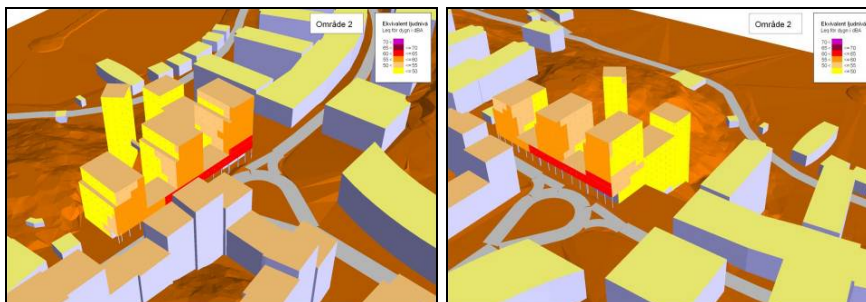
Ekvivalentnivåer vid fasad. Bild: ÅF



Maximalnivåer vid fasad. Bild: ÅF

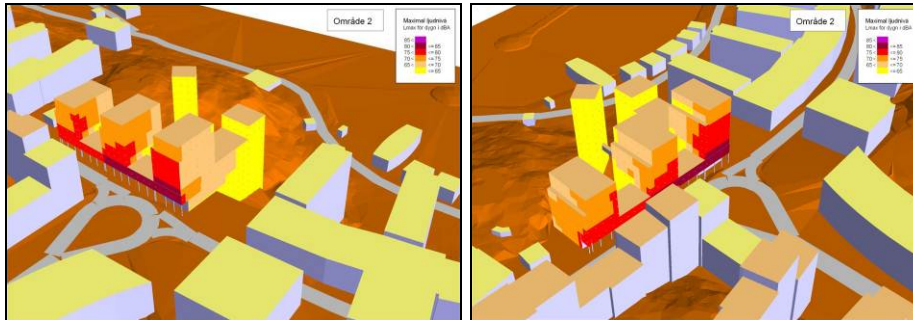
### Delområde 2

De allra flesta fasader utom mot Augustendalsvägen/Fabrikörvägen får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet. Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader utom de direkt över arkaden. Bedömningen är att en god boendemiljö kan uppnås, men det krävs fortsatt utredning i projekteringen och att utformningen av planlösningarna anpassas för att klara riktvärdena. Enligt den framtagna bullerutredningen kan det, beroende på planlösningar och lägenhetsstorlekar, bli aktuellt att i begränsad omfattning uppföra lokala bullerskydd för att klara riktvärdena. Sådana lösningar kan vara delvis inglasning av balkong, detta resonemang utvecklas i trafikbullerutredningen (ÅF 2016-05-23).



Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF

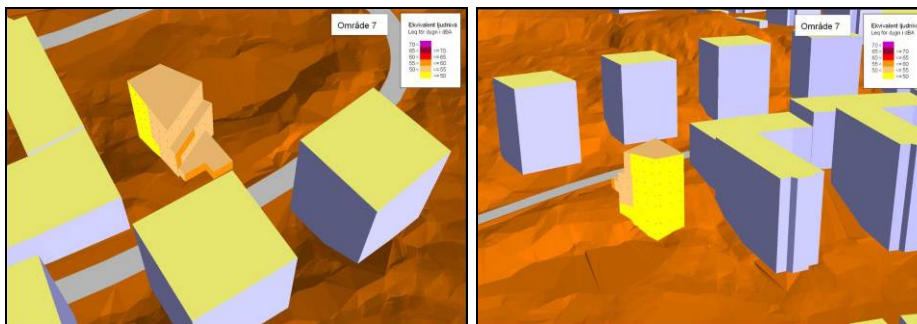




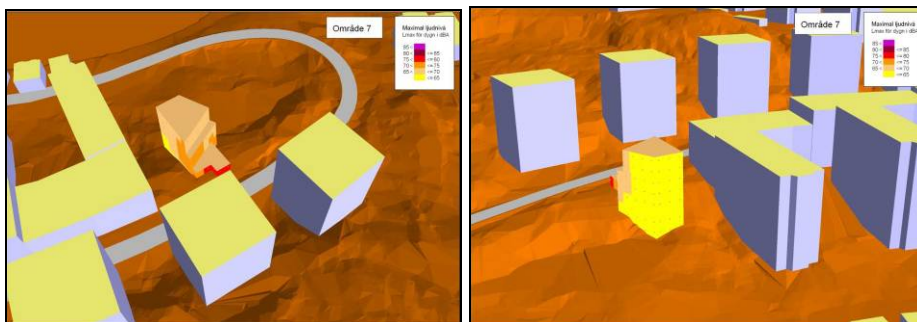
Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

### Delområde 7

Vid den befintliga byggrätten vid hotellområdet beräknas trafiken bli begränsad och bedömningen är att 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid alla fasader. När det gäller den tillkommande byggrätten vid dagvattenparken får alla fasader utom del av fasad mot Augustendalsvägen högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och man klarar även högst 50 dBA på fasaderna mot vattnet. Med föreslagen planlösning har dock alla bostadsrum möjlighet att få tillgång till fasad där högst 55 dBA ekvivalent nivå innehålls utan åtgärd.



Ekvivalentnivå vid fasad. Bild: ÅF



Maximalnivå vid fasad. Bild: ÅF

### Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen nära busstrafiken kommer fortsätta innehålla kontor och centrumändamål, inga bostäder föreslås här. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan trafikökning vid den befintliga bostadsbebyggelsen längs Augustendalsvägen att särskild reglering krävs. I och med den prognostiserade trafikökningen beräknas

bullernivåerna vid de befintliga bostadshusen öka, den ekvivalenta ljudnivån på gatufasaden beräknas till mellan 55 och 60 dBA och på övriga fasader under 55 dBA. Vid bygglov som innebär väsentlig förändring träder detaljplanens reglering in och åtgärder kan då komma att behöva vidtas beroende på vad eventuell ombyggnad innebär.

#### *Bestämmelse om skydd mot störning*

Följande planbestämmelse införs i detaljplanen.

#### *Bostäderna ska utformas så att:*

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

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

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

I planbestämmelserna, i anslutning till bestämmelsen om skydd mot störning, införs även en hänvisning om att redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivningsbuller finns i detta avsnitt i planbeskrivningen, se nedan.

#### *Lågfrekvent buller*

Buller från båttrafiken bedöms inte medföra några höga ljudnivåer vid fasad eller i utemiljön. Men då ljud från fartyg domineras av lågfrekvent buller bör det beaktas vid val av fönster och fasadkonstruktioner för att innehålla ljudkrav inomhus. Även från busshållplatser förekommer lågfrekvent buller. Eftersom delar av planerad bebyggelse ligger i anslutning till busshållplatser behöver även detta tas hänsyn till vid val av konstruktion.

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

- Den maximala ljudnivån i bostadsrum 10 meter före och 20 meter efter busshållplats får inte överskrida 41 dBA.
- Den maximala ljudnivån från båttrafik får inte överskrida 26 dBA.

#### *Omgivnings- och verksamhetsbuller*

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

- Buller från yttre installationer får inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 på ljuddämpad sida.
- Buller från verksamheter får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 06.00-18.00 samt 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kl. 18.00-06.00 på vardagar.

Från verksamheter får inte 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridas under lördagar, söndagar och helgdagar.

- Buller från butiker, restauranger och andra verksamheter får inte överskrida 55 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00.

### **Tillgänglighet**

Eftersom planområdet är så pass kuperat kan det i vissa delar vara problematiskt från tillgänglighetsperspektiv. De befintliga gatornas höjder sätter dock ramen för vilka förbättringar som är möjliga att göra. Den befintliga snedbanehissen, som planeras att rustas upp, ger en tillgänglig förbindelse mellan J V Svenssons torg och kajen. Även utsiktsplatsen vid Villa Grönkulla ska tillgänglighetsanpassas.

Där gatan är för brant och där det inte heller finns direkt angöring via garage har det reserverats plats för handikapparkeringar på kvartermark nära entréer. En sådan är placerad vid Fabrikörvägen och en vid föreslagen bebyggelse vid dagvattenparken. I garagen ska handikapplatser reserveras nära hissarna.

### **Teknisk försörjning – VA, dagvatten och el**

Planområdet är redan idag anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Ledningsdragningar av enskilda ledningar ska dock ses över så att förbindelsepunkter fungerar i ett långsiktigt perspektiv. För de befintliga allmännyttiga ledningsstråken genom Nacka strand som berör kvartermark införs en administrativ bestämmelse (u) om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska eller kulverterade allmännyttiga ledningar. De delar av Torggaraget som ligger under allmän plats omfattas av u-område, ledningsdragningar får dock inte hindra parkeringshusets funktion med avseende på exempelvis framkomlighet och fri höjd.

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Sweco 2017-05-22). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartermark genom gröna tak och fördröjningsmagasin innan det släpps vidare i det allmänna nätet. Vid dagvattenfördröjning i odlingsbäddar får dock inte gödsling som ökar belastningen på vattenförekomsten förekomma. De två dagvattendammarna som planeras inom allmän plats i planområdets östra del kommer ta hand om de normala dagvattenflödena från nästan hela Nacka strand. Huvuddelen av dagvattnet från gator och torgytor leds till dammarna som planeras i två olika nivåer så att dagvattnet renas och fördröjs i två steg. Utöver dagvattendammarna planeras trädplantering i skelettjord för fördröjning av dagvatten. Detta planeras både inom planområdet men även uppströms inom avrinningsområdet. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras för att klara avledning av ett 10 års-regn med klimatfaktor 1,2, varaktigheten för det dimensionerande regnet är 10 minuter. För mer detaljer hänvisas till tillhörande dagvattenutredningar (Sweco 2017-05-22 samt Sweco 2013-06-12). Under kommande projektering ska dagvattensystemets kapacitet och utformning bestämmas i detalj. Vid en genomförd skyfallsanalys har två instängda områden identifierats,

dessa kommer att åtgärdas i och med anpassning av gatornas höjdsättning. Gator, torg och parkområden fungerar som sekundära avrinningsvägar vid extrema regn, i kommande detaljprojektering ska utformning och utförande av parker och gator ta hänsyn till detta så att erosionsrisker undviks.

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. I och med detaljplanens genomförande behöver ett antal anläggningar ses över eller flyttas. I angränsning till dagvattenparken där ett nytt hus planeras finns idag en nätstation som föreslås flyttas något österut till motsatt sida gatan, se E-område på plankartan. I teknikhuset på Fabrikörvägen samt vid f.d. Oljekällaren vid kajen finns anläggningar som behöver ses över tillsammans med Nacka Energi.

### Avfallshandling

Avfallshandling kommer att förändras i hela Nacka strand i och med att andelen arbetsplatser kommer förändras och eftersom det i framtiden inte kan garanteras att en stor fastighetsägare tar samma helhetsansvar som idag. Under genomförandet av detaljplanen ska avfallshandling, gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet, i huvudsak genom manuell hämtning från soprum. Maskinell tömning kommer dock prioriteras där detta bedöms vara möjligt. Då Nacka strand har speciella förutsättningar till följd av nivåkillnader och befintliga gator och anläggningar har avfallshandlingen studerats ingående. Viktiga faktorer vid avfallshandling är avstånd mellan soprum/behållare och plan uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan entré och soprum/behållare. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens soprum anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshandling.

#### *Delområde 1, nya kvarter vid busshållplatserna*

Angöring för sopbil ordnas vid gatans kantsten och i direkt anslutning till soprum. Goda förutsättningar finns för att klara 10 meters avstånd mellan soprum och angöring, max 10 meters avstånd utan hinder ska tillgodoses så långt som möjligt. Avståndet mellan trapphusentré och soprum varierar men bedöms inte överstiga 40 meter på längsta sträckan.

#### *Delområde 2, nytt kvarter vid J V Svenssons torg*

Angöring för sopbil ordnas på en markerad plats på Fabrikörvägen sydväst om aktuellt kvarter. Eventuell kantsten som behöver passeras vid uppställningsplatsen ska vara avfasad och markerad. Ungefär hälften av lägenheterna bedöms klara mellan 0 och 45 meter från trapphusentré till soprum. För lägenheterna i kvarterets östra del blir dock avståndet mellan 60-70 meter, detta är normalt inte lämpligt, men i detta fall utgörs sträckan av en belyst arkad vilket bland annat ger väderskydd och förebygger halka. Avstånden är svåra att påverka eftersom kvarteret i övrigt gränsar mot parkmark, cirkulationsplats och en snedbanehiss, där kan inte angöringsplats anordnas. I projektering ska dock alla möjligheter undersökas för att reducera gångavstånden. För de verksamhetslokaler som ska inrymmas mot gatan i kvarterets södra del ska avfallshandling lösas i soprum i anslutning till de



boendes soprum i närheten av Villa Grönkulla. Dimensionering och typ av lösning kan dock anpassas beroende på typ av verksamhet.

#### *Delområde 7, befintlig byggrätt vid Ellensviksvägen*

Angöring för sopbil kan inte ordnas i direkt anslutning till planerad bebyggelse till följd av gatans lutning och svårigheter att klara vändning. Detaljplanen möjliggör en lösning som innebär att nedgrävda botten tömmande behållare placeras en bit norr om byggnaden där vändmöjlighet finns. Den aktuella platsen planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och anläggningen ska höra till den bostadsfastighet vars behov tillgodoses. Gångavstånd från entré blir då cirka 50 meter, sträckan utgör dock en relativt brant gångväg.

#### *Delområde 7, ny bebyggelse vid dagvattenparken*

Angöring för sopbil ordnas vid gatans kantsten, lutningen på den aktuella platsen är brantare än vad som godtas i normalfallet. Lösningen är dock noga studerad för att ändå uppfylla säkerhetskraven. Avfall samlas in i botten tömmande kärl och angöringen är anpassad för detta. Gångväg från entré till avfallskärl är cirka 10 meter.

#### *Befintlig bebyggelse*

Utgångspunkten är att befintlig bebyggelse inom planområdet ska ha i princip samma avfallslösningar som idag. Befintliga bostadshus längs Augustendalsvägen har idag soprum i direkt anslutning till trottoaren, där har gatans lutning hanterats genom att små upphöjningar av asfalt har anlagts. Dessa upphöjningar möjliggör att kunna dra sopkärl plant och behöver finnas kvar även i den framtida lösningen. Ny och befintlig bebyggelse vid vattnet innehåller endast verksamheter av olika slag. Avfallshanteringen bedöms kunna klaras med hämtning i soprum, men lösningar behöver anpassas beroende på vilka verksamheter som blir aktuella. Tillfällig uppställning av fordon för avfallshantering kan ske på kajtorget i den mån det behövs för närliggande verksamheter.

#### *Återvinningsstation*

Inom detaljplanen för norra Nacka strand behövs en återvinningsstation för tidnings- och förpackningsinsamling. Denna lokaliseras på Fabrikörvägen vid området för tekniska anläggningar.

### **Trygghet och säkerhet**

Omvandlingen av Nacka strand från i huvudsak ett verksamhetsområde till ett område med stor andel bostäder innebär andra krav på trygghet och säkerhet. Detta gäller inte minst trygghet och säkerhet för barn, något som inte varit en planeringsförutsättning i den gamla detaljplanen.

Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framförallt för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är t.ex. hur garagen organiseras så att inte enheterna blir för stora och anonyma. Det är en fördel ur trygghetssynpunkt om bottenvåningarna i kvarteren är utformade så att de är

befolkade och upplysta inifrån, även de delar som inte blir lokaler. Den branta terrängen gör att det kan finnas fallrisker inom planområdet, barnsäkra fallskydd måste därför sättas upp på kritiska platser – såväl i terräng som i anslutning till byggnader. Belysningen i arkaderna behöver ses över utifrån kommunens krav och eventuella förändringar ska utredas i samband med projekteringen och samordnas för hela stadsdelen.

### Strandskydd

Planområdets norra del omfattar kustlinjen och berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för i princip hela det nu aktuella planområdet, förutom för de områden som i gällande detaljplaner utgör allmän plats park (Strandparken) eller öppet vattenområde. Detta framgår av upphävandebeslut från Länsstyrelsen den 4 februari 1988 och den 23 september 1991. Eftersom gällande detaljplaner ersätts av denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskydd upphävs för kvartersmark, vattenområde för angöringsbrygga (W<sub>1</sub>) och småbåtshamn (W<sub>2</sub>), samt inom allmän plats med beteckningarna GATA, TORG samt PARK<sub>1</sub>. För allmän plats med beteckningarna PARK eller NATUR återinträder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Sammantaget väger ett upphävande i enlighet med bestämmelsen tyngre än att låta strandskyddet återinträda över hela planområdet och upphävandet strider inte mot strandskyddets syften. De särskilda skäl som åberopas är 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 Miljöbalken. Nedan följer en fördjupad redovisning där bakgrund, åtgärder, motiv, bedömning och särskilda skäl beskrivs för de olika områdena. Inledningsvis beskrivs de delar som gäller tillkommande bostadsbebyggelse och sedan redovisas övriga upphävanden del för del.

### Tillkommande bebyggelse i delområde 2 och 7



Utsnitt från detaljplanen. Rosa ytor visar föreslagen bostadsbebyggelse inom 100 meter från strandlinjen.

Huvuddelen av detaljplanens tillkommande bebyggelse ligger mer än 100 meter från strandlinjen. I några lägen har dock ny bebyggelse föreslagits inom 100 meter från strandlinjen, två av platserna avser bostadsbebyggelse, se karta ovan. Idag är strandskyddet upphävt i dessa delar men eftersom det återinträder vid ny planläggning behöver frågan prövas på nytt. Den tillkommande bebyggelsen är lokaliserad med utgångspunkt från detaljplaneprogrammet för Nacka strand där en genomgripande analys gjorts av vilka områden som är lämpliga att bebygga utifrån allmänna och enskilda intressen samt vilka områden som är av betydelse för allmänheten och därmed måste bevaras. På bilden ovan visas en röd linje på 100 meters avstånd från strandlinjen och de områden för bostadsbebyggelse där strandskyddet föreslås upphävas visas med rosa färg.

#### *Befintliga förhållanden för strandskydd, allmän plats och vegetation*

Hela planområdet är planlagt sedan tidigare. I gällande detaljplaner är i princip hela området planlagt som kvartersmark och är privatägt. I samband med att gällande detaljplaner antogs upphävdes även strandskyddet för all kvartersmark samt för småbåtshamnen. Idag finns därmed strandskydd endast för öppet vattenområde samt för strandparken, som är den enda befintliga allmänna platsen inom strandområdet. Se kartorna nedan. I gällande detaljplaner finns vegetationsskydd endast i området vid Tornvillan, inte för övriga delar av kvartersmarken.

Den mark som det befintliga kontorshuset inom delområde 2 upptar kan betraktas som ianspråktaget. Runt ett kontorshus finns normalt inte någon hemfridszon i likhet med vad som finns vid bostadshus, men med tanke på kontorshusets skala, den visuella upplevelsen, våningsantal och påverkan på närliggande mark i form av skötta gräsytor, enklare uteplatser, dränering och utrymningsvägar och liknande upplevs ändå en viss zon vara ianspråktagen. En försiktig uppskattning är att ett område cirka 5 meter runt kontorshuset är att betrakta som ianspråktaget, och att i hörnet mellan kontorshusets två flyglar bedöms en sådan zon kunna vara upp mot cirka 10 meter.



*Gällande detaljplaner närmast strandlinjen, DP 75 och DP 187. Det finns även senare tillägg till detaljplanerna inom området.*

*Planerad stadsutveckling på berörd del av västra Sicklaön*

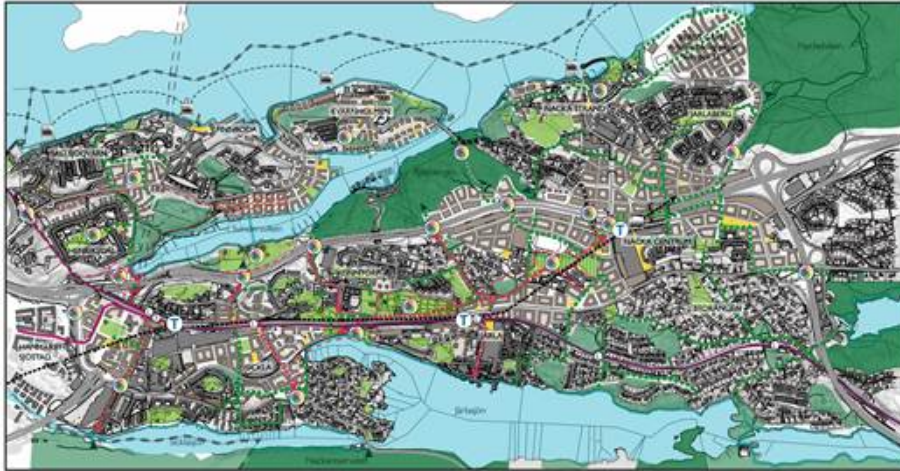
Nacka strand är beläget på västra Sicklaön som i Nacka kommuns gällande översiktsplan pekas ut som tät och blandad bebyggelse. Nacka strand ingår även i den centrala regionkärnan i regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010). I detaljplaneprogrammet som tagits fram för Nacka strand har hela området studerats och bedömts utifrån möjligheter att tillgodose intresset att bygga ytterligare bostäder. Men framförallt har fokus varit att tillgodose behovet av gator, torg och rekreationsmiljöer som förändringen i Nacka strand och även resten av Nacka stad kräver, men som idag inte är tryggt i gällande detaljplaner. I kartan nedan, från det antagna detaljplaneprogrammet, visas tydligt att stadsdelens grönstruktur i form av parker och naturmark behöver tryggas långsiktigt för allmänheten samt att en förlängning av strandpromenaden österut ska säkerställas för att möjliggöra en sammanhängande strandpromenad längs norra kusten, från Danvikstull till Nyckelviken.



Utsnitt från detaljplaneprogram för Nacka strand

En betydande del av de 13 500 bostäder, som Nacka kommun har åtagit sig i samband med överenskommelsen om tunnelbaneutbyggnad, kommer uppföras i Nacka strand och centrala Nacka. Den inriktning som pekas ut i detaljplaneprogrammet för Nacka strand är en del av denna utveckling och cirka 1500 nya bostäder planeras i programområdet. Kommunstyrelsen i Nacka har beslutat att anta en utvecklad strukturplan för den kommande utvecklingen av västra Sicklaön, även kallat Nacka stad. Där har bland annat behoven av tillkommande bebyggelse, kommunikationer och grönstruktur vägts in och olika funktioner har lokaliserats i enlighet med pågående planering.





Utvecklad strukturplan för västra Sicklaön, Nacka Stad.



Utsnitt från den utvecklade strukturplanen, förstoring över Nacka strand.

### *Angelägna allmänna intressen*

- Naturvård och miljöintressen

Nacka strand är beläget mellan det befintliga naturreservatet Nyckelviken och det planerade naturreservatet för Ryssbergen. Mellan dessa naturområden finns en spridningskorridor som går genom planområdet. Sambandet är utpekat i översiktsplanen, detaljplaneprogram och utvecklad strukturplan. Grönområdena utgör en del av Nacka-Värmdökilen och upplevelsevärdena är främst knutna till kulturmiljö och utblickar. Som en del i att tillgodose det angelägna allmänna intresset av regional betydelse som spridningssambandet utgör är det av stor betydelse att äldre träd bevaras så att biologiska värden som är knutna till dessa säkerställs.

- Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. För Nacka strand är den så kallade "gröna foten" ett av de bärande elementen i balansen mellan bebyggelse och

landskap. Med tanke på området riksintressestatus är ett bevarande av den vegetationsklädda zonen mellan vattnet och bebyggelsen ett angeläget allmänt intresse.

- Åtgärder för handikappanpassning samt tätortsutveckling med avseende på rekreationsområden

Det är ett angeläget allmänt intresse att långsiktigt säkerställa Nacka strands högkvalitativa och strandnära rekreationsområden som är integrerade i den befintliga stadsbebyggelsen. Den långsiktiga betydelsen av detta kommer bli ännu större i och med den avsevärt ökande befolkningen i Nacka strand och på hela västra Sicklaön. I samband med att park och naturområden planläggs som allmän plats garanteras underhåll och det ges möjlighet att se över tillgänglighetsfrågorna där så är möjligt och exempelvis anlägga strandpromenader i delar som annars är otillgängliga.

- Tätortsutveckling med avseende på bebyggelseutveckling och att tillgodose behov av bostäder

Ett strandskyddsupphävande enligt denna detaljplan möjliggör att bostäder uppförs som annars inte kan bli av. Med tanke på dagsläget där Nacka och hela Stockholmsregionen har en mycket stor efterfrågan på bostäder kan alla tillskott av bostäder i form av förtätning av befintlig stadsstruktur och med goda kollektivtrafiklägen anses vara av angeläget allmänt intresse. Tillkommande bebyggelse inom planerad tunnelbanas influensområde är även en del i Nacka kommuns åtagande i samband med överenskommelse om tunnelbaneutbyggnad.

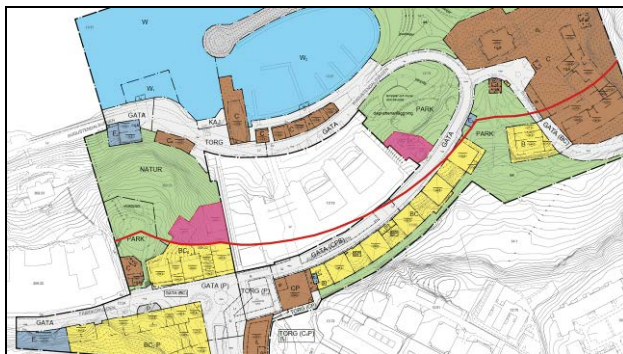
- Strandskydd

Strandskydd är ett allmänt intresse som är så angeläget att det har en detaljerad lagreglering i miljöbalken. Eftersom strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för både det rörliga friluftslivet samt växt- och djurliv har det även koppling till övriga intressen ovan.

### *Avvägning*

Det som beskrivits ovan utgör angelägna allmänna intressen som kommunen har haft att tillgodose i detaljplaneprocessen. Detta har varit tvunget att göras inom planområdet, det har inte kunnat säkerställas genom andra åtgärder utanför planområdet. Genom att planlägga stora delar av nuvarande privatägd mark som allmän plats ges möjligheter att långsiktigt säkerställa viktiga funktioner och upplevelsevärden knutna till naturvårds- och miljöintressen, kulturmiljövård, strandskydd, tillgänglighet och tätortsutveckling. Sammantaget innebär detta långsiktiga fördelar för samhället. Vid prövning av strandskyddsfrågor ska hänsyn även tas till enskilda intressen, detta uttrycks i 7 kap 25 § MB samt lyfts fram specifikt lagens förarbeten. I detta fall kan fastighetsägarens enskilda intresse att utveckla mark som idag är privatägd, planlagd som kvartersmark och där strandskyddet idag är upphävt bedömas väga tungt. Särskilt eftersom strandskyddets syften, i och med detaljplanen, skyddas i avsevärt större grad än idag.

De angelägna allmänna intressena har inte kunnat säkerställas på annat sätt än genom en detaljplan och planprocessen inleddes med en övergripande studie av hela stadsdelen. Detta gjordes i form av ett detaljplaneprogram där lokalisering av ny bebyggelse och andra anläggningar prövades i förhållande till infrastruktur och övriga förutsättningar. Den största delen av nytillkommande bebyggelse som anges i programmet ligger mer än 100 meter från strandlinjen. Nyttan och intresset av att bebygga platser med befintlig infrastruktur och förtäta i närheten av kollektivtrafik har dock medfört att viss tillkommande bebyggelse föreslås inom 100 meter från strandlinjen. Dessa två områden ligger båda i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Områdena omfattas inte av strandskydd sedan tidigare men eftersom strandskyddet återinträder så behöver det upphävas inom dessa två avgränsade områden. Att möjliggöra denna bebyggelse är en förutsättning för att kommunen ska kunna ta över privat mark och därmed kunna tillgodose de angelägna allmänna intressena som presenterats ovan. I detaljplanearbetet har utbredningen av den tillkommande bebyggelsen inom delområde 2 minskats något jämfört med detaljplaneprogrammet, vilket är positivt från strandskyddssynpunkt.



#### *Särskilda skäl och upphävandets konsekvenser för strandskyddet*

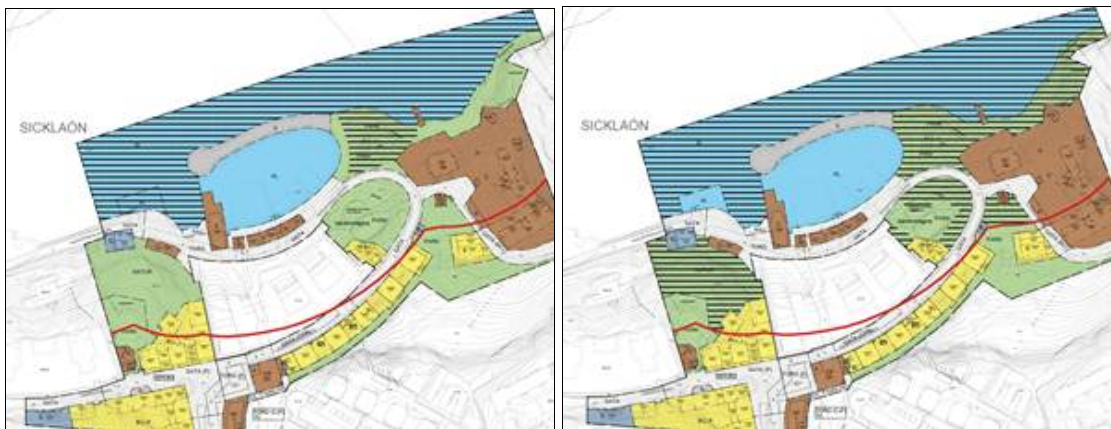
Det västra området i kartan ovan, delområde 2, är till stora delar ianspråktaget av befintlig kontorsbyggnad, för denna del finns det således stöd för ett upphävande i 7 kap 18c § punkten 1 MB. Enligt resonemang som presenterats ovan är även punkten 1 tillämplig för det område i direkt anslutning till befintlig kontorsbyggnad som uppfattas vara ianspråktaget. Sådan zon bedöms vara uppskattningsvis 5-10 meter vilket i princip motsvarar hela den föreslagna östliga flygeln i delområde 2.

I övrigt finns stöd för strandskyddsupphävande för de markerade områdena i 7 kap 18c § punkten 5 MB där det anges att strandskydd kan upphävas i detaljplan om det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. De angelägna allmänna intressena som beskrivits ovan kan bara tillgodoses inom planområdet och innebär långsiktiga fördelar för samhället. De två avgränsade områdena där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att kunna tillgodose de angivna angelägna allmänna intressena.



I det antagna detaljplaneprogrammet och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad har all mark i ett omfattande område studerats och pekats ut för olika användningar. Dessa dokument bedöms uppfylla de krav på studier av alternativ lokalisering som ställs i Miljöbalken. Annan placering inom programområdet är utredd och avförd, och med annan lokalisering i kommunen är det inte möjligt eller rimligt att kunna tillgodose de presenterade angelägna allmänna intressena. Även dessa argument har stöd i 7 kap 18c § punkten 5 MB om angelägna allmänna intressen.

Det kan konstateras att detaljplanen medför att stora områden som idag är privat kvartersmark blir allmän plats (park, natur, gata, torg och kaj) samt att strandskydd återinträder inom stora områden, detta är positivt från strandskyddssynpunkt. Vid en avvägning mot de två upphävandeområdenas skyddsvärden är bedömningen att de har liten betydelse för växt- och djurliv och för det rörliga friluftslivet. Det kan även konstateras att detaljplanen säkerställer en fri tillgång till området mellan föreslagen bebyggelse och strandlinjen och att strandskydd återinträder i dessa delar. Vidare skiljs områdena från strandlinjen av höjdskillnader och anläggningar i form av exempelvis mindre byggnader, gata, parkeringsplats och småbåtshamn. Dessa aspekter har vägts in i den sammantagna bedömningen.



Den vänstra kartan visar omfattningen av strandskydd idag, och den högra visar strandskyddets utbredning med denna detaljplan.

### Utsiktsplatsen

Nackas norra kust erbjuder många vyer. De bergknallar och andra naturliga utsiktsplatser som finns i närområdet är dock förbehållna personer med god hälsa och som kan röra sig på egen hand i kuperad naturmark. Den utsiktsplats som planeras norr om Villa Grönkulla syftar till att tillgängliggöra natur- och landskapsupplevelsen för allmänheten så att exempelvis besökare med rullstol, barnvagnar eller svårigheter att gå i trappor kan uppleva utsikten över farleden. Utsiktsplatsen avses utföras som ett trädäck ovanför marken, därmed kan slitaget på naturmarken begränsas trots att användningen av platsen ökar. Anläggningen är utformad, och ska anläggas, med stor hänsyn till befintliga inventerade naturvärdesträd (tallar) och till bergets tunna jordtäcke.



Den planerade utsiktsplatsen planeras ligga mellan 70 och 110 meter från strandlinjen och berörs därmed delvis av reglerna om strandskydd. Rampen upp till utsiktsplatsen ligger längre än 100 meter från strandlinjen. Platsen är belägen 30-35 meter över havsnivån och därmed kan anläggningens direkta påverkan vid strandlinjen betraktas som obefintlig. Den föreslagna platsen ligger ca 100-150 meter från Nacka strands busshållplatser och utsiktsplatsen kan därmed nå enkelt även från andra delar av kommunen. Området omfattas inte av strandskydd idag men eftersom strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt.

Utsiktsplatsen är en så pass viktig anläggning och av sådan omfattning att strandskyddsfrågan behöver hanteras redan i planprocessen och inte som ett efterföljande dispensärende med de osäkerheter för genomförandemöjligheterna som det skulle innebära. Detaljplanen anger därför att strandskyddet upphävs i den del som berörs av planerad utsiktsplats (PARK<sub>1</sub>). Ett upphävande bedöms inte strida mot strandskyddets syften, utan i detta fall vara ett sätt att uppnå strandskyddets syften. Till följd av detta bedöms ett upphävande väga tyngre än ett återinträdande av strandskyddet. Det särskilda skäl som åberopas är 7 kap 18c § punkten 5 MB eftersom det är ett angeläget allmänt intresse att uppföra en friluftsanläggning som är anpassad för bättre tillgänglighet för funktionshindrade och även bidrar till minskat slitage på naturmarken samt skapar en plats varifrån den riksintressanta farledsmiljön kan upplevas. Ett upphävande bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället. Andra platser med motsvarande förutsättningar gällande topografi och tillgänglighet saknas i närområdet.

### **Dammar i dagvattenparken**

I dagsläget leds dagvattnet från Nacka strand ut i Saltsjön utan att passera reningsanläggningar. När stadsdelen nu planeras för förtätning och därmed planläggs igen behöver synen på dagvattenhantering uppdateras till gällande lagstiftning och miljö kvalitetsnormer (MKN). I genomförda dagvattenutredningar har det konstaterats att dagvattnet behöver renas innan det släpps ut i Saltsjön för att inte öka belastningen på vattenförekomsten. Dammar är ett sätt att uppnå en naturlig rening genom sedimentering. För att få tillräcklig reningseffekt behöver Nacka strand förses med dammar i två steg och dessa behöver ligga nära recipienten för att kunna hantera så mycket vatten som möjligt från områden uppströms. Utifrån Nacka strands topografi och förutsättningarna hos det befintliga ledningsnätet har dammarna bara kunnat placeras i närheten av recipienten, inom 100 meter från strandlinjen. Dammarnas funktion är så pass viktig för detaljplanens genomförande att dammarnas anläggande behöver prövas redan i detaljplanen och inte lämpar sig för en dispensprövning i ett senare skede. Platsen där den övre dammen planeras är idag ianspråktagen av en parkeringsplats, avsikten är att parkeringsfunktionen ska försvinna helt från platsen. Det aktuella området är idag privatägd kvartersmark och med upphävt strandskydd, men då strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt. Angränsande parkmark kommer bevaras och utvecklas med kommunen som huvudman och dammarna ska upplevas som en del av parken.

Detaljplanen anger att strandskydd upphävs för området med planerade dagvattendammar (PARK<sub>1</sub>). Ett upphävande strider inte mot strandskyddets syften och ett upphävande bedöms även väga tyngre än att låta strandskyddet återinträda. Stöd för bedömningen finns i 7 kap 18c § punkten 5 och delvis i punkten 1 MB då dammarna tillgodoser ett angeläget allmänt intresse genom att säkerställa att hela stadsdelen Nacka strand, även utanför planområdet, inte bidrar till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. Med de naturgivna förutsättningarna och befintlig bebyggelsestruktur kan endast den föreslagna platsen i närheten av recipienten tillgodose anläggningens funktionskrav och anläggningen behöver därmed ligga inom strandskyddat område. Även punkten 1 kan anses vara tillämplig med tanke på att området idag är ianspråktaget för en parkeringsplats.

### **Tekniska anläggningar**

#### *Elnätstation samt avfallshantering vid delområde 7*

Den nya elnätstation som föreslås vid Augustendalsvägen och den plats för avfallshantering som föreslås i anslutning till hotellområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Anläggningarna har begränsad omfattning och har inte någon avhållande effekt för allmänheten. Nätstationen behöver ligga i anslutning till allmän gata och i närheten av befintliga ledningsstråk. Platsen för avfallshantering behöver ligga i anslutning till sådan plats där sopbil har möjlighet att vända. För dessa delar är strandskyddet upphävt idag men återinträder i och med planläggningen och behöver därför prövas igen. Ett upphävande bedöms inte motverka strandskyddets syften och ett upphävande av strandskydd bedöms väga tyngre än att låta det återinträda på de aktuella platserna. Stöd för detta finns i 7 kap 18c § punkten 5 MB.

#### *Före detta oljekällaren*

Den före detta oljekällaren i planområdets nordvästra del är en byggnad av kulturhistoriskt intresse och som innehåller tekniska anläggningar. Från kulturmiljösynpunkt, och med tanke på de tekniska anläggningarna i form av kylanläggning som tar vatten från havet samt en pumpstation, är det av angeläget allmänt intresse att befintliga funktioner kan kvarstå. Det berörda området är även att betrakta som ianspråktaget i sin helhet. Strandskyddet är upphävt för området idag men det återinträder och behöver därför prövas igen. Ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda och strandskyddets syften påverkas inte negativt av ett upphävande. Stöd för ett upphävande i form av särskilda skäl finns i 7 kap 18c § punkten 1 och 5 MB.

### **Hotellområdet och brygga**

Området vid Hotell J utgör en sammanhållen hotell- och konferensanläggning med tillhörande lusthus, komplementbyggnader, parkanläggningar. Ingen förändring planeras inom hotellområdet utan pågående användningar och befintliga byggnader bekräftas i detaljplanen. Tre kulturhistoriskt intressanta byggnader ges skydds- och varsamhetsbestämmelser samt förses med rivningsförbud, vegetationsskydd införs även för större träd i parkmiljöerna. I områdets norra del finns en befintlig brygga som funnits på platsen från tiden före reglerna om strandskydd infördes. Idag är området privatägt hela

vägen ned till strandlinjen och strandskyddet är upphävt. I detaljplanen planläggs ett stråk närmast strandlinjen som allmän plats, PARK, och blir således långsiktigt tillgängligt för allmänheten och strandskyddet återinträder. Avgränsningen mot hotellområdet är gjord utefter befintliga häckar, murar eller andra avläsbara naturliga gränser.

Även om strandskyddet är upphävt idag så återinträder det vid planläggning. Bedömningen i detta fall är att strandskydd kan upphävas för föreslagen kvartersmark inklusive bryggan och lusthuset. Ett upphävande av strandskyddet för hotellområdet bekräftar dagens användning och upphävandet bedöms väga tyngre än att låta det återinträda. Ett upphävande bedöms inte heller motverka strandskyddets syften. Stöd för upphävandet finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB, då området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### **Småbåtshamnen och sjöbodar**

På 1990-talet när Nacka strand utvecklades från ett industriområde till en kontorsstad utfördes omfattande sprängningsarbeten. En stor del av bergmassorna användes till att fylla ut strandområdet och till att bygga den pir som idag omsluter småbåtshamnen. För småbåtshamnens område med vatten, bryggor och pir föreslås ingen förändring. Inte heller byggnaderna i södra delen av småbåtshamnen föreslås förändras. Strandskyddet är idag upphävt för dessa områden men då strandskyddet återinträder vid planläggning behöver frågan prövas på nytt. Detaljplanen anger att strandskyddet upphävs föreslagen kvartersmark, samt för vattenområde för småbåtshamn (W<sub>2</sub>). Bedömningen i detta fall är att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda samt att strandskyddets syften inte motverkas. Stöd för upphävande finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB då området är ianspråktaget som småbåtshamn med tillhörande pir och för bebyggelse. Allmänhetens tillträde till strandlinjen vid hamnen tryggas genom att stråket mellan sjöbodarna och småbåtshamnen planläggs som allmän plats.

### **Ny båtbygga för kollektivtrafik**

I Nacka kommuns översiktsplan, kustprogram samt i detaljplaneprogrammet för Nacka strand uttrycks det tydligt att kollektivtrafik med båt ska utvecklas längs Nackas kust och i samarbete med angränsande kommuner och med Trafikförvaltningen (SLL). För Nacka strand, som idag har två olika kollektivtrafikbryggor är det av stor vikt att kunna samordna all trafik vid en och samma bygga. På så sätt möjliggörs en ökad tydlighet mot resenärerna samt en bättre samordning av utrustning såsom väderskydd, cykelparkeringar, vägvisning och annan information. Det är även av största vikt att båttrafiken kan angöra så nära den befintliga snedbanehissen som möjligt, detta för att tydliggöra och effektivisera kopplingen till busshållplatserna vid J V Svenssons torg. Ingen av de befintliga bryggorna har bedömts som möjliga att bygga om så att de eftersträvade funktionskraven klaras. Detaljplanen medger därför att de två befintliga anlöpningsbryggorna ersätts av en ny något större anläggning som uppfyller rederiernas krav på utrymme, utrustning och anlöpning. Den nya anläggningen har placerats så nära snedbanehissen som möjligt.

Detaljplanen anger att strandskyddet upphävs för den tillkommande båtbyggnaden för kollektivtrafik. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften och intresset att möjliggöra en båtbyggnad i föreslaget läge bedöms väga tyngre än ett behållet strandskydd på platsen. Stöd för ett upphävande finns i 7 kap 18c § punkterna 3 och 5 MB eftersom anläggningen för sin funktion måste ligga vid vatten samt att den utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

### **Byggnad vid nya båtbyggnaden**

Vid den nya byggnaden för kollektivtrafik samt i anslutning till befintlig bebyggelse på kajen föreslås att en ny byggnad kan tillkomma. Byggnaden avgränsas till sin användning till att innehålla resandeservice eller andra centrumfunktioner som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner (C<sub>4</sub>). Tanken med byggnaden är bland annat att den ska relatera till båtbyggnaden och att ett tillskott av verksamheter i direkt anslutning till byggnaden bidrar till en ökad trygghet för de resenärer som väntar på båten och rör sig i området i övrigt. Tillkommande verksamheter kan ses som en naturlig utveckling av de verksamheter som redan finns vid Nacka strands hamnområden. Berört område är delvis ianspråktaget av mindre förrådsbyggnader samt av parkeringsplatser. Området omfattas inte av strandskydd idag men eftersom strandskyddet återinträder behöver frågan prövas på nytt.

Strandskyddet föreslås upphävas för föreslagen bygggrätt. Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften och nyttan med att upphäva strandskyddet bedöms väga tyngre än att låta strandskyddet återinträda. Stöd för ett upphävande finns i 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 MB eftersom området delvis är ianspråktaget, anläggningen för sin funktion måste ligga i nära anslutning till båtbyggnaden för kollektivtrafik samt att den utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

### **Allmän plats för gator, torg och kaj**

Delar av Augustendalsvägen och Ellensviksvägen med anslutande platsbildningar ligger inom 100 meter från strandlinjen. Områdena planeras ha liknande funktioner även i framtiden. Detaljplanen behöver säkerställa att framtida åtgärder i form av upprustning och ombyggnad kan ske och det är inte lämpligt att pröva detta som dispensärenden med den osäkerhet det innebär. I detaljplanen anges att strandskydd upphävs för områden med användningsbeteckningarna GATA, TORG och KAJ.

Bedömningen i detta fall är att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta det återinträda samt att strandskyddets syften inte motverkas. Stöd för upphävande finns i 7 kap 18c § punkten 1 MB då området är ianspråktaget för angivna ändamål.

### **Park- och naturområden**

Detaljplanen innebär att strandskyddet återinträder för områden med beteckningarna PARK och NATUR. Inom naturmark planeras inga större åtgärder utöver normal skötsel. För parkområden längs stranden planeras dock ett antal anläggningar i form av lekutrustning, trappor, gradänger, utegym, strandpromenad på konsolbyggnad samt belysning



och parkmöbler. Dessa åtgärder bedöms inte begränsa allmänhetens tillträde utan snarare vara en förutsättning för en ökad användning. Även påverkan på växt- och djurlivet bedöms som begränsade eftersom den huvudsakliga karaktären som grönområde ska bevaras. I det enskilda fallet får det bedömas ifall strandskyddsdispens krävs.



### Hållbarhet

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

#### *Skapa möjligheter för mångfald och mötesplatser*

Den allmänna upprustningen av gator, torg, parker och naturområden i Nacka strand, som är en del av genomförandet, syftar just till att skapa många olika attraktiva stadsrum för alla. J V Svenssons torg och den planerade utsiktsplatsen är platser som kan fungera väl som mötesplatser. I arbetet med strandparken planeras aktiviteter för utökad medborgardialog.

#### *Effektiv mark- och resursanvändning*

Av flera skäl har den föreslagna bebyggelsen en hög täthet. Bland annat har det korta avståndet till kollektivtrafik varit ett motiv till att medge en tät bebyggelse. Andra skäl är exempelvis att möjliggöra en kritisk massa av människor för att uppnå en levande stadsdel samt att verkligen utnyttja marken effektivt när stora åtgärder behövs för att kunna komma åt ytorna. Projektet möjliggör att befintlig service och redan gjorda investeringar kan utnyttjas väl. Projektet innebär även att markföröreningar inom delar av området kommer att saneras.

### *Dagvatten som renas och infiltreras*

De åtgärder som planeras för dagvattenhanteringen handlar i huvudsak om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med rening och fördröjning inom kvartersmark och avledning till de två dagvattendammarna inom planområdet för rening och fördröjning (se kapitel 5 ”så genomförs planen” för att se lösningarna inom kvartersmark). På så sätt kan flödestopparna jämnas ut och dagvattnet renas. Dagvattendammarna bidrar även till rekreativa värden. För dagvattensituationen i Nacka strand som helhet är det även viktigt att åtgärder genomförs även i de delar som omfattas av angränsande detaljplaner.

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

Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med beslutat detaljplaneprogram. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområden tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

## **4. Konsekvenser av planen**

### **Behovsbedömning**

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

### **Allmänna konsekvenser**

Om en konsekvens är positiv eller inte beror alltid på vem som gör bedömningen och är därför är en heltäckande redovisning svår att göra. En konsekvens av detaljplanen är att området kring J V Svenssons torg och busshållplatserna kommer att förändras helt. Miljön kommer att ändras från ett arbetsplatsområde till en mer tätbebyggd stadsdel där bebyggelsen tar större plats än idag. Planenheten bedömer att detaljplanen möjliggör denna utveckling på ett sätt där även befintliga kvalitéer tas till vara. När ett område bebyggs kommer vissa utblickar försvinna och andra tillkomma. Det är svårt att i detalj bedöma den visuella påverkan överallt där bebyggelsen kommer bli synlig. För flera befintliga kontors- och bostadsbyggnader kommer utsikt att påverkas. Den ökade bebyggelsevolymen inom delområde 2 kommer främst att påverka utblickar från angränsande bostadsbebyggelse på Augustendalsvägen och Jakobsdalsvägen. Påverkan på utsikt bedöms vara godtagbar med tanke på läget i ett tätbebyggt område i en expansiv del av regionen. Befintlig utsikt har beaktats men aspekten har inte prioriteras framför övriga mål med detaljplanen. Vid den tillkommande byggrätten i delområde 7, vid dagvattenparken, har bebyggelsen placerats och utformats bland annat med hänsyn till utblickar.

Detaljplanen bedöms sammantaget medföra stora positiva konsekvenser. De negativa konsekvenserna bedöms vara begränsade ur ett långsiktigt samhällsligt perspektiv, även om

tillkommande bebyggelse alltid påverkar sin omgivning och befintliga utblickar. De positiva konsekvenserna med detaljplanen är bland annat att Nacka strand blir en mer befolkad stadsdel med en större blandning mellan bostäder och arbetsplatser, därmed får stadsdelen ett större butiksunderlag och möjligheter till förbättrad kollektivtrafik. Även att stadsmiljön och de offentliga rummen ges en bättre och mer ändamålsenlig utformning är positivt.

För allmänheten är det även positivt att stora delar av det som idag är privat kvartersmark planläggs som allmän plats och tas över av kommunen. Det säkerställer allmänhetens tillträde till gator, parker och grönområden. Sammantalet är utvecklingen positiv och detaljplanen och dess genomförande bedöms vara av stort allmänt intresse.

### **Sociala konsekvenser**

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör attraktiva offentliga rum och att publika verksamheter såsom matbutik och annan service kan tillkomma i stadsdelen, något som kan främja sociala kontakter och vara identitetsskapande. Planförslaget innebär att J V Svenssons torg omges av både bostäder och arbetsplatser, något som kan påverka omgivningen så att den upplevs tryggare i och med att fler människor rör sig i stadsdelen utanför arbetstid samt att det lyser i fönstren under kvällar och helger.

### **Rekreation**

Detaljplanens genomförande medför stora förbättringar av allmänna platser och ger goda möjligheter till rekreation i stadsdelen, i natur, park och stad.

### **Tillgänglighet**

Då trafikmiljön ses över och trottoarer och vissa cykelbanor byggs ut så uppgraderas tillgängligheten på allmän plats. Särskilda åtgärder för tillgänglighet genomförs i form av utsiktsplatsen samt den nya snedbanehiss som redan är planerad i en annan detaljplan.

### **Trafik**

Oftast prognostiseras en generell trafikökning i samhället, det är dock inte givet vilken utveckling vårt resande har i framtiden. I Nacka strand antas den föreslagna bebyggelsen innebära en ökad trafik men det finns samtidigt goda möjligheter till kollektivt resande. Trafikmängderna som helhet är dock relativt begränsade för att vara en tät stadsbebyggelse eftersom större genomfartstrafik saknas. Ytor för gång- och cykeltrafik ges tydligare utformning och bebyggelsen ska planeras för att tillgodose lättillgängliga cykelparkeringar.

### **Trygghet och säkerhet**

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, garagens indelning, fallrisker, närhet till vatten samt trafiksäkerhetsåtgärder, se även sida 43.

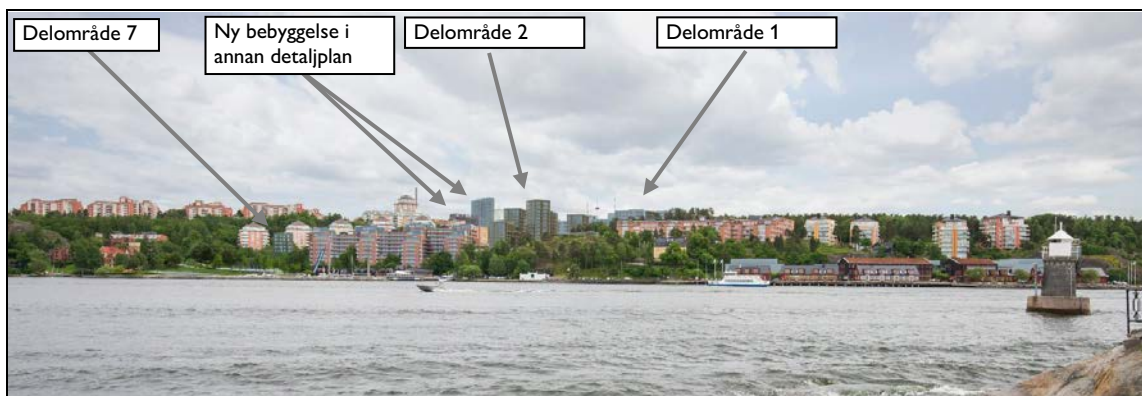
### Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar exploateringen inklusive åtgärder för allmänna anläggningar. Kommunens kostnader handlar till största delen om kostnader för framtida drift och underhåll. De mer långsiktiga samhälleliga konsekvenserna för ekonomin är svåra att överblicka utifrån en enda detaljplan. Men då en stadsdel omvandlas så som Nacka strand planeras att göra sker investeringar som ger en långsiktig uppgradering som i sin tur leder till ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild

Kulturmiljö, landskapsbild och stadsbild påverkas oundvikligen av att ny bebyggelse uppförs. Kulturmiljön som berörs av riksintresse bedöms dock inte skadas.

Den befintliga bebyggelsen i planområdet har en relativt stram karaktär. Mot farleden behålls denna karaktär med få utskjutande element och tydliga axlar i fasaderna. In mot J V Svenssons torg medges en mer varierad bebyggelse både i våningsantal och i utformning. De tillkommande byggnadsvolymer som är mest exponerade mot farleden är delområde 2 och 7, de översta våningsplanerna i delområde 1 blir också synliga från norr. Bebyggelsen inom delområde 2 medges där marken till stora delar redan är bebyggd. Uttrycket mot farleden förändras i och med detaljplanen, men den sammantagna bedömningen är att förslaget inte har en negativ påverkan på helhetsmiljön. Ett så pass omfattande kvarter som delområde 2 kommer att bli visuellt synligt, men istället för att försöka dölja bebyggelsen ska den ges en så pass bra och tydlig utformning att den blir ett positivt bidrag till helhetsmiljön. Inom ramen för landskapet med den norrvända branten kan alla Nacka strands olika epoker avläsas från farleden; sommarnöjena, fabriksperioden och kontorsperioden, nu föreslås även omvandlingen från kontorsområde till blandad stadsdel få komma till uttryck och bli avläsbar. Med tanke på bebyggelsens placering i en kulturmiljö är det av stor vikt hur de enskilda byggnaderna slutligen gestaltas. I detaljplanen har det införts bestämmelser som säkerställer vissa viktiga utformningsaspekter. Alla detaljer kan dock inte bestämmas i en detaljplan och det är inte heller syftet med detaljplaner.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från norr som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Jarlaberg syns på berget till vänster i bild. Den gröna foten respekteras.





Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från väster som visar Nacka strand i det större sammanhanget. Ryssbergen ses till höger i bild och Nyckelviken och norra Boo ses till vänster. Nacka strand utgör, tillsammans med Jarlaberg och Bergs oljehamn, den östligaste tätbebyggelsen längs västra Sicklaöns norra kust.



Fotomontage med planerad bebyggelse i Nacka strand. Vy från Slussen i Stockholm som visar Kvarnholmen och delar av Nackas norra kust på långt håll.



Illustration som visar bebyggelsen inom delområde 2 sett från Strandparken. Bild: Joliark

Bebyggelsen inom delområde 1 angränsar till Tändkulevägen och de åtta friliggande småhus som varit arbetarbostäder under Nacka strands fabriksepok. De åtta byggnaderna är rödmålade och ligger på rad längs med den branta Tändkulevägen. Historiskt sett hänger arbetarbostäderna ihop med fabriksepoken och den visuella kopplingen till fabriken ska bevaras. Arbetarbostäderna är synliga främst från Tändkulevägen, sett från Augustendalsvägen är de delvis inbäddade i grönska vilket redan idag begränsar den visuella kontakten.



Vy från fabriken sågtandsbyggnad upp mot Tändkulevägen. Den visuella och fysiska kopplingen mellan fabriken och de röda arbetarbostäderna bevaras.

### Natur

Detaljplanen innebär att den öst-västliga spridningskorridoren mellan Nyckelviken och Ryssbergen, den ”gröna foten”, säkerställs som natur eller park och blir därmed långsiktigt säkerställd och tillgänglig för allmänheten. De äldre träderna i parkmiljön vid Tornvillan skyddas i detaljplanen. Bebyggelsen i delområde 1, vid busshållplatserna, tar naturmark i anspråk, kvarteren ska dock utföras med vegetationstak och ges en sådan form att de biologiska spridningsvägarna kan understödjas. Intresset av att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen inom delområde 1, 2 och 7 bedöms väga tyngre än de naturvärden som påverkas negativt.

### Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom planområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten Lilla Värtan minskar jämfört med dagsläget under förutsättning att de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningarna genomförs. Detaljplanens bestämmelser garanterar dock inte att föreslagen dagvattenfördröjning inom kvartersmark genomförs utan detta avses regleras i avtal.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar ett stort antal fastigheter som ägs av en och samma privata fastighetsägare, viss mark inom planområdet ägs av kommunen samt av två

bostadsrättsföreningar. På Fabrikörvägen finns fyra bostadshus på fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög och i planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun men är upplåten med tomträtt för Bergs oljehamn, tomträttsavtalet är dock uppsagt och rättsprocess om uppsägningen pågår. Se kapitel 6, ”så berörs enskilda fastighetsägare” för en mer ingående beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare.

## 5. Så genomförs planen

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

### Preliminär tidplan för projektet

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandet kan tidigast ske cirka 1 månad efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Det kommunala bolaget Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Exploatören ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, centrum, parkering och liknande.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs, efter ansökan från exploatören, kommunen eller annan fastighetsägare, av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställningar av nybyggnadskarta görs till lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om markkloy, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

## Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören kommer att upprättas och beslutas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I exploateringsavtalet för norra Nacka strand, detaljplan 3, kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta regleras, även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer hanteras i avtalet. I exploateringsavtalet ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Nacka strand omfattas av ett antaget detaljplaneprogram som visar intentionerna med området. Programmet klargör att Nacka strand, som idag främst består av anläggningar på kvartersmark, ska planläggas med kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Då området har bebyggt av en enskild förvaltare, är området bebyggt på ett sätt som inte är helt ändamålsenligt för ett uppdelat ägande och förvaltande. Det finns konstruktioner som enligt detaljplanen kommer att vara belägna på allmän plats, som är sammanbyggda med enskilda konstruktioner. Detta innebär att tydliga gränser, såväl tekniskt som juridiskt, krävs mellan anläggningar på allmän plats och anläggningar på kvartersmark. Huvudinriktningen är att alla konstruktioner ska vara självständiga och ha en enskild ägare som har drift och underhållsansvaret. I vissa fall är enskilda och kommunala anläggningar beroende av varandra och dess tekniska egenskaper. I de fallen ska ansvaren regleras tydligt genom servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande med egenskapskrav och ansvar för berörda parter. Det finns även enskilda ledningar som är belägna på allmän plats, såsom fjärrkyla och vatten- och avloppsledningar. För dessa ledningar finns det inte alltid någon alternativ lösning, då exempelvis fjärrkylesystemet är en befintlig anläggning som hämtar sin kyla från havet. Någon gång kommer ledningen således behöva korsa allmän plats och då uppstår en situation med enskilda ledningar i allmän plats som behöver kunna hanteras. Då Nacka strand övergår från att vara ett stort område som i princip förvaltas av en fastighetsägare, till att ägas av många olika fastighetsägare kommer det finnas behov av att avstycka kring befintlig bebyggelse.

### *Allmän plats*

De områden av privatägda fastigheter som enligt detaljplanen utgör allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1 genom fastighetsreglering. Fastigheten Sicklaön 14:1 beräknas på sikt innefatta all allmän plats i Nacka strand i takt med att området detaljplanläggs enligt antaget program. Stora delar av det som utgör allmän plats i detaljplanen är underbyggt med garage eller andra privata anläggningar. Flera av dessa anläggningar under marknivå är planerade att utgöra en eller flera gemensamhetsanläggningar och till följd av detta behöver 3d-fastighetsbildning genomföras.



### *Kvartersmark*

Befintliga bostadshus vid Augustendalsvägen och de två kontorshusen vid J V Svenssons torg omfattas inte av någon ny byggrätt. De är dock belägna på fastigheter som kommer att beröras av fastighetsreglering och avstyckning kring husen kan komma att bli aktuellt. Befintligt torg och gångvägsområdet söder om bostäderna på Augustendalsvägen övergår till att vara allmän plats och ska regleras till Sicklaön 14:1. Befintliga hissar i de två kontorshusen vid J V Svenssons torg som går ned till garaget ska ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget. Arkaderna vid det bågformade kontorshuset samt marken vid det sydöstra hörnet på Tingsrättshuset ska vara tillgängliga för allmänheten genom x-områden. Det innebär att servitut till förmån för kommunen ska bildas.

Delområde 1 angränsar mot allmän plats i öst, väst och norr. Allmän plats överförs till kommunens fastighet Sicklaön 14:1. Kvarteret kommer delvis att underbyggas med garage som byggs ihop med det befintliga Torggaraget och ska ingå i samma gemensamhetsanläggning. I kvarteret ska ett, för Torggaraget gemensamt, trapphus/hiss finnas mellan gatunivå och parkeringsplan. Vid delområdets nordöstra hörn medges att bebyggelsen kragar ut något och utrymmet under ska vara tillgängligt för allmänheten genom ett x-område samt att servitut till förmån för kommunen ska tecknas.

Delområde 2 ges en utökad byggrätt jämfört med befintligt kontorshus och befintlig byggnad kommer att rivas. Även i detta område kommer servitut för allmänhetens tillträde under arkaderna skrivas för de områden som är markerade med x i detaljplanen, den exakta avgränsningen för området som servitutet ska omfatta avgörs i senare skede och kan justeras beroende på byggnadens exakta utformning. Fastighetsbildning i 3d behövs i delområdets sydvästra del, närmast Villa Grönkulla. Allmänhetens tillgång till utsiktsberget säkras genom att området planläggs som allmän plats och regleras över till Sicklaön 14:1. Området närmast Villa Grönkulla, väster om delområde 2, ska styckas av och utgöra en självständig fastighet.

Största delen av marken runt delområde 7 och befintligt hotell är idag kvartersmark och i privat ägo. All mark som planläggs som allmän plats kommer att regleras över till Sicklaön 14:1. Befintligt garage vid Hotell J ska användas för både hotellet och för tillkommande bostäder och delar av garagets funktioner behöver omfattas av gemensamhetsanläggning, se avsnitt nedan om gemensamhetsanläggningar.

På fastigheten Sicklaön 13:87 finns idag flera verksamheter, restaurang, marina och verksamheter kopplade till marinan. När detaljplan vinner laga kraft kommer dessa att bilda en eller flera fastigheter skilda från den allmänna platsen. E-området vid Fabrikörvägen bildar en eller flera fastigheter beroende på vad som bedöms som lämpligast vid genomförande av planen. Detsamma gäller E-område vid kajen.

### *Ledningsrätt*

Genom planområdet går en ledningsrätt till förmån för kommunägda ledningar, ledningsrätten ska finnas kvar även när ny detaljplan vunnit laga kraft och detaljplanen ger stöd för detta. Ledningsrätt avses bildas för dagvattenledning genom Torggaraget samt i södra delen av den befintliga byggrätten inom delområde 7, u-områden i detaljplanen.

### **Servitut**

Officialservitut till förmån för kommunens fastighet, Sicklaön 14:1, ska bildas för de områden som är planlagda som x-område inom kvartersmark, se plankarta. Anläggningarna planläggs som x-områden eftersom enskilda anläggningar är belägna direkt under och över den trottoar som ska vara allmänt tillgänglig.

Servitut som säkerställer kommunens tillträde till snedbanehissens motorrum ska bildas till förmån för Sicklaön 14:1 och belastar Sicklaön 13:77. Vidare behöver ett servitut bildas för snedbanehissens eventuella konstruktioner som sätts fast i omkringliggande byggnaders konstruktion belägna på Sicklaön 13:77, 13:79 och Sicklaön 369:33. Dessa servitut berör delvis områden utanför denna detaljplan. Rätt för Sicklaön 13:79 och Sicklaön 369:33 att underhålla fasader från snedbanehissens schakt behöver också säkras. Ett servitut för att säkerställa väg genom Torggaraget till förmån för Sicklaön 13:79 behövs eftersom det finns utrymmen inom Sicklaön 13:79 som bara är tillgängliga den vägen, sådant servitut belastar Sicklaön 13:77.

Ett flertal avtalsservitut finns mellan fastigheterna kring J V Svenssons torg och Augustendalsvägen. Avtalsservituten avser ömsesidig rätt att uppföra, bibehålla, underhålla, reparera och förbättra bland annat betongdäck, grundläggningsplintar och tätskikt. Servituten kommer att beröras av kommande fastighetsregleringar i området, men ska fortsätta att gälla. Berörda fastigheter är Sicklaön 13:77, 13:79, 13:80 och 369:33. Avtalsservituten berörande Sicklaön 369:33 behöver dock ses över när det befintliga huset ersätts med ett nytt.

Sicklaön 369:38 har rätt till gata genom avtalsservitut som belastar Sicklaön 13:77 och Sicklaön 13:24. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan avtalsservituten upphävas i dessa delar, då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.

Fastigheten Sicklaön 13:136 har officialservitut för vattenledning och avloppsledning belastande mindre delar av Sicklaön 13:87. Ledningarna är belägna i mark som utgör allmän plats i detaljplanen och därmed blir officialservituten planstridiga. Att sådana situationer uppstår är nästintill ofrånkomligt i ett befintligt område som är bebyggt för ett enskilt förvaltande, men som nu planeras om med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen gör bedömningen att ledningarna och officialservituten kan vara kvar i sitt befintliga läge.

Det stora kontorshuset på Sicklaön 13:79, som ingår i detaljplanen för Norra branten, delplan 1, har två luftintag som är belägna på den södra sidan om Augustendalsvägen inom denna detaljplan, norra Nacka strand, detaljplan 3, och fastigheten Sicklaön 13:80. Befintliga avtalsservitut för bland annat luftintag behöver ses över för att säkerställa luftintagens läge med tillhörande anläggningar och konstruktioner.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för parkeringsändamål (P) eller för åtkomst till parkering ( $g_1$  och  $g_2$ ) samt grundläggning ( $g_3$ ) som utgörs av ett betongbjälklag mellan de två husen. Sicklaön 369:32 har enskilda VA-ledningar som även tjänar ”Villa Grönkulla” på Sicklaön 369:33. Ledningarna är belägna på de nyss nämnda fastigheterna samt i Torggaraget som är beläget på Sicklaön 13:77. För dessa ledningar behöver en gemensamhetsanläggning inrättas fram till anslutningspunkt till det kommunala VA-ledningsstråket. Berörd fastighetsägare ska ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

De områden i detaljplanen som är planlagda med kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för Torggaraget. I Torggaraget ska i stora delar av detaljplanens parkeringsbehov tillgodoses och i princip alla berörda fastigheter ska delta i gemensamhetsanläggningen, även bebyggelse utanför planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen exempelvis Sicklaön 369:38 (Brf. Gustafshög), Sicklaön 369:35 (Nacka strandmässan) och Sicklaön 369:32.

Det befintliga garage som finns under del av Hotell J och vid den angränsande byggrätten för bostadsändamål ska användas av hotellet och de framtida bostäderna inom respektive fastighet. Garagets tillfartsramp behöver vara en gemensamhetsanläggning vilket regleras i detaljplanen ( $g_2$ ), avsikten är att även portar och eventuella tekniska system som berör hela garaget ska omfattas av gemensamhetsanläggning.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen översiktligt.

### **Torg**

J V Svenssons torg planläggs som allmän plats och ska byggas om i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Utformning och ansvarsgränser i höjddled mellan kommunens och exploatörens fastigheter ska hanteras och preciseras i tillhörande exploateringsavtal. Utförande ska följa detaljplaneprogrammets ambitioner, slutlig utformning bestäms i detaljprojekteringen. Belysning, möblering och markbeläggning ska prioriteras extra.

## **Gata**

Gatorna inom detaljplanen är i dag kvartersmark och i enskild ägo. Detaljplaneförslaget innebär att gatorna blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar dessa. Huvudinriktningen är att samtliga gator som tas över av kommunen ska ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Detaljplanens utformning innebär att Augustendalsvägen med tillhörande busshållplatser flyttas något österut, närmare det bågformade kontorshuset. Den befintliga vändzonen för bussarna planeras också flyttas och den befintliga infarten till Torggaraget ersätts med ny infart inom delområde 1. Ny gata, vändzon och busshållplatser ska i möjligaste mån följa kommunens tekniska handbok samt krav från Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik). Viss förändring av trafikflödena är att vänta då befintligt garage planeras att byggas ut samt att ny infart anläggs. Infart till Torggaraget sker från söder via angöring på kvartersmark som integreras i utformningen av delområde 1. Fabrikörvägen planeras att breddas och förses med trottoarer på båda sidor och Ellensviksvägen ges ett gatuområde som medger breddning för gångbana.

## **Park och rekreation**

Nacka strand är välförsett med rekreationsmiljöer av olika storlek och karaktär. Inom planområdet finns bland annat Strandparken, del av gröna foten och strandpromenad, samt ett antal mindre grönområden och bostadsgårdar. Nya miljöer ska skapas i form av utsiktsplats väster om delområde 2 och dagvattenpark öster om tillkommande byggrätt i delområde 7. Befintliga parkmiljöer ska bevaras och övertas av kommunen och ambitionen är att så långt som möjligt uppfylla tillgänglighetskraven. Det kommer innebära att befintlig strandpromenad och andra vistelseytor kommer byggas ut samt kompletteras med exempelvis ny belysning.

## **Konstruktionsbyggnader**

Detaljplaneförslaget innebär att alla allmänna anläggningar blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen övertar befintliga enskilda anläggningar. Huvudinriktningen är att samtliga trafikanläggningar och konstruktionsbyggnader så som kajer, ramp, strandpromenad, trappor och dylikt som tas över av kommunen ska vara fristående och ha den standard som föreskrivs i kommunens tekniska handbok. Mindre avsteg från teknisk handbok kan dock fordras i vissa fall.

Den tillkommande bryggan för kollektivtrafik med båt ska utformas enligt kommunens tekniska handbok samt i samråd med Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik).

## **Vatten och avlopp**

Inom planområdet är kommunalt VA-nät utbyggt och befintliga byggnader är anslutna. Vissa förbindelsepunkter är belägna längre bort från byggnaderna än vad som är normalt.

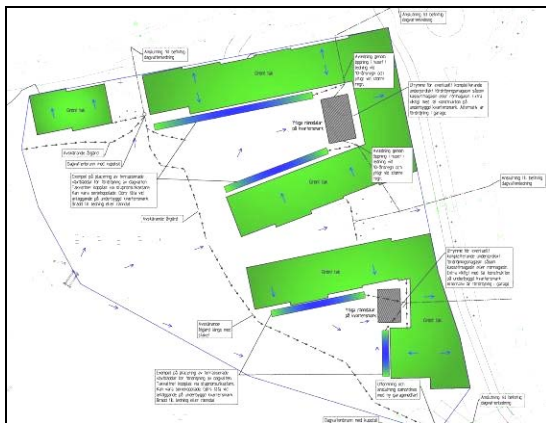


VA-systemet ska byggas ut för de nya byggrätterna samt kompletteras så att anslutningspunkter hamnar på lämplig plats ur drift- och underhållssynpunkt.

### Dagvattenhantering

Dagvatten avleds via ledningar till recipienten Lilla Värtan. Ytavrinning förekommer från området närmast strandlinjen och vid kraftig nederbörd även från övriga stadsdelen. Inom planområdet ska en park med dagvattendammar anläggas för rening och fördröjning av dagvatten, även ledningsnätet kommer att kompletteras.

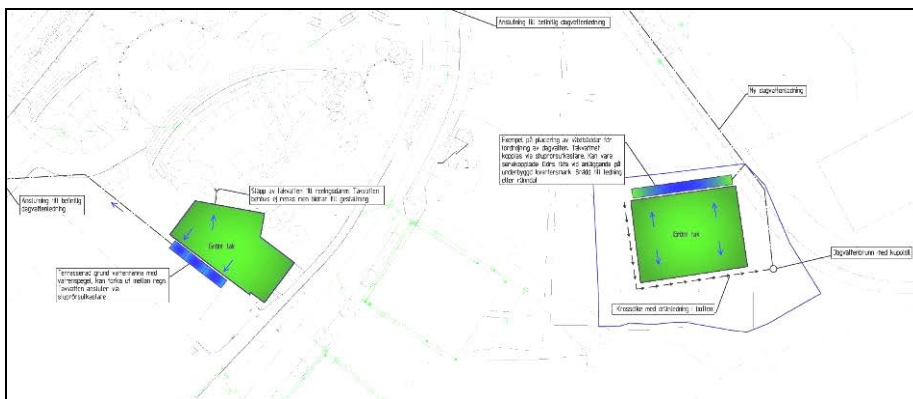
På kvartersmark ska dagvattnet fördröjas och renas genom gröna tak och fördröjningsmagasin. Den dagvattenutredning som har tagits fram för den tillkommande bebyggelsen ska följas vid byggnation på kvartersmark (Sweco 2017-05-22). Nedan illustreras vilka dagvattenåtgärder som avses genomföras vid tillkommande bebyggelse. Grön färg visar var det i huvudsak ska vara vegetationstak och blå-gröna stråk symboliserar dagvattenfördröjande växtbäddar dit dagvatten ska avledas. Att åtgärderna genomförs ska säkerställas genom avtal. Vid befintlig byggrätt inom delområde 7, vid hotellområdet, ska en dagvattenledning dras mellan framtida byggnad och bergsskärningen (u-område på plankartan).



Delområde 1, grå rutor visar dagvattenmagasin



Delområde 2



Delområde 7

### **Uppvärmning/el**

Avsikten är att byggnader som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Vissa ändringar kan dock bli aktuella. Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ger Nacka energi möjlighet att öka sin kapacitet. Fortum är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och de kommer ges möjlighet att bygga ut sitt nät om det behövs för att försörja nya byggrätter. Parallellt med fjärrvärmeledningar finns även ledningar för fjärrkyla (kylvatten från havet) med tillhörande kylcentral vid kajen. Anläggningen ägs av exploatören och avses behållas i befintlig utsträckning.

### **Avfallshantering**

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan, från varje fastighet. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser. Lämpliga lösningar finns beskrivna i kapitel 3 i denna planbeskrivning samt i PM för avfallshantering (Urban Earth Consulting 2015-09-25). Allmänna platser kommer att byggas ut med hänsyn till angivna förutsättningar.

### **Markföroreningar**

Bygglov får inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

### **Ekonomiska frågor**

Mellan kommunen och exploatören ska ett exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att exploatören upplåter den allmänna platsen samt servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning till kommunen. Exploatören bekostar även de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats och inom x-områden. Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Nacka strand ingår i det område som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan. Bidraget erläggs när detaljplan vinner laga kraft och baseras på tillkommande byggrätt i kvadratmeter.

### **VA-anslutningsavgift**

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

### **Bygglovsavgift**

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

### Fastighetsrättsliga avgifter

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

## 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar i huvudsak markområden som ägs av Nacka kommun och av exploatören. Planområdet omfattar dock även delar av fastigheten Sicklaön 13:79 som ägs av Brf. The View samt delar av Sicklaön 13:80 som ägs av Brf. Himmelsbågen. Många av de närliggande fastigheterna ägs också av exploatören och kommunen förutom Sicklaön 13:81 som ägs av Brf. Jakobsdal, Sicklaön 369:32 som ägs av Brf. No. 4 och Brf. Fabrikören samt Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög 1. Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser bland annat i form av allmänt upprustade gator, torg och parker och genom att en större befolkning ger underlag till service, stadsliv och kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande innebär en byggtid som för många kan upplevas som en negativ konsekvens till följd av transporter, buller och trafikregleringar. För enskilda fastighetsägare kommer närmiljön att förändras vilket tydliggörs i kommande stycken.

Exploatören påverkas i stor omfattning i och med att de, genom olika bolag, äger huvuddelen av marken inom området. Exploatören är väl uppdaterad om detaljplanens innehåll och utformning och påverkas inte negativt. En konsekvens av detaljplanen, som berör exploatören, är att fem byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla ges rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser vilket påverkar hur byggnaderna kan förändras i framtiden. Sådan reglering omfattar Villa Grönkulla vid Fabrikörvägen (Sicklaön 369:33), den före detta oljekällaren vid kajen (Sicklaön 13:87) samt Tornvillan, Ellensvik 3 och lusthuset vid Ellensvik (Sicklaön 13:82).

Sicklaön 13:79, Brf. The View, kommer påverkas genom att den södra delen av fastigheten överförs till allmän plats och blir kommunal mark. Fastighetens södra del berörs även av andra fastighetsbildningsfrågor avseende det befintliga Torggaraget under Augustendalsvägen med mera. I detaljplanens delområde 2 direkt väster om Sicklaön 13:79, samt i detaljplanens delområde 7 direkt öster om fastigheten, medges en ökad bebyggelsevolym som kommer att påverka utblickar och solljusförhållanden för Sicklaön 13:79.

De fem bostadshusen på Sicklaön 13:80, Brf. Himmelsbågen på Augustendalsvägen, ingår i detaljplanen och fastighetsägaren berörs i och med att planbestämmelser och byggrätt definieras. Gångvägen söder om punkthusen berörs av inlösen av allmän plats. Fastigheten kommer även beröras av ny bebyggelse i närområdet, främst delområde 2 och 7, som för vissa lägenheter bedöms medföra negativa konsekvenser för utsikt och solljusförhållanden.

Påverkan bedöms vara störst för punkthusens översta våningsplan samt de två byggnaderna vid Augustendalsvägen 30 och 32.

De fyra bostadshusen på Sicklaön 13:81, Brf. Jakobsdal på Jakobsdalsvägen, angränsar till planområdet och berörs främst av de förändrade byggnadsvolymer inom delområde 1 och 2 vid J V Svenssons torg som kommer påverka utblickar från vissa lägenheter, främst mot norr och väst.

På Sicklaön 369:32, Brf. No. 4 och Brf. Fabrikören på Fabrikörvägen, finns ett stort kontorshus där ombyggnad till bostäder pågår. Fastigheten kommer bland annat beröras av fastighetsbildningsfrågor avseende Torggaraget där källarplanet i aktuell byggnad ingår. Fastigheten kommer även beröras av de föreslagna byggrätterna inom delområde 1 och 2, öster och söder om fastigheten, där tät bebyggelse föreslås, vilket bland annat kommer påverka utblickar, solljusförhållanden och miljön som helhet.

Väster om planområdet, dock inte direkt angränsande, ligger fastigheten Sicklaön 369:38 som ägs av Brf. Gustafshög 1. Själva fastigheten omfattas inte av detaljplanen men befintliga servitut finns som bland annat reglerar rätt till väg (Fabrikörvägen). Dessa servitut berörs av detaljplanen och de behöver ses över i och med att del av Fabrikörvägen planläggs som allmän plats. Sicklaön 369:38 ska även ingå i gemensamhetsanläggningen för Torggaraget, det innebär dock ingen skillnad mot gällande detaljplan. Planförslagets direkta konsekvenser för Brf. Gustafshögs fastighet bedöms bli begränsade jämfört med gällande förhållanden. Dock kommer de boende påverkas under byggperioden då Fabrikörvägen ska byggas om och nya byggnader ska uppföras. I övrigt kommer Brf. Gustafshög påverkas på så sätt att stadsdelen som helhet förändras, avsikten är att förändringarna ska innebära en positiv förändring av stadsdelen med fler invånare, bättre service och upprustade offentliga rum och nya rekreativsmöjligheter.

Söder om delområde 1 finns åtta arbetarbostäder på Sicklaön 13:137 som ägs av exploatören. Arbetarbostädernas närmiljö kommer att förändras väsentligt i och med planförslaget, men även till följd av angränsande detaljplan för södra Nacka strand, detaljplan 4. Närmiljön kommer bli betydligt mer tätbebyggd än idag och bli mer av en innerstadsmiljö, detta kommer påverka exempelvis utblickar, ljusförhållanden och insyn. Även för flera av de närliggande kontorsbyggnaderna längs Augustendalsvägen och vid Cylindervägen kommer detaljplanen medföra förändrade utblickar och solljusförhållanden.

I planområdets östra del omfattas en liten del av fastigheten Sicklaön 13:83 som ägs av Nacka kommun. Inom aktuell fastighet ligger Bergs oljehamn och fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet är dock uppsagt av kommunen men en rättsprocess pågår kring uppsägningen. Tomträttsinnehavaren berörs alltså av planförslaget. Den negativa påverkan bedöms vara obefintlig eftersom den berörda delen av Sicklaön 13:83 ligger utanför det inhägnade området för oljehamnen samt att det är den redan befintliga markanvändningen gata som bekräftas. Detaljplanens reglering av området vid Hotell J



innebär endast små skillnader i markanvändning jämfört med gällande detaljplan och bedöms inte innebära några ändrade förutsättningar för verksamheten inom Sicklaön 13:83.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Sara Lindholm	Projektledare/ exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Nils Tunving	Projektledare/ exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Jerk Allvar	planarkitekt	Planenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	Miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	Enheten för planering och tillstånd
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	Enheten för planering och tillstånd
Marie Svensson	entreprenadingenjör	Enheten för anläggningsprojekt
Per Sundin	bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Per Johnsson	projektingenjör	Nacka vatten och avfall AB
Mats Eriksson	avfallshandläggare	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 229

Dnr KFKS 2015/689-251

## Tillägg till ramavtal för Älta centrum och köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering för detaljplan förskola Oxelvägen

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.




1. Kommunen ska ingå föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
2. Kommunen ska ingå föreslaget köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
3. Kommunen ska ingå föreslagen *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.

### Ärende

Kommunen ska enligt gällande ramavtal med Wallenstam AB förvärva en del av fastigheten Älta 24:2 för att kunna uppföra en kommunal förskola på platsen. Ett förslag till detaljplan för denna förskola vid Oxelvägen står inför antagande. För att kunna genomföra marköverlåtelsen behöver kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta ingå ett köpeavtal och en överenskommelse om fastighetsreglering. Markförvärvet är en förutsättning för antagandet av detaljplanen, uppförandet av förskolan och genomförandet av kommunens markanvisningar i Älta centrum. Detta eftersom den befintliga kommunala förskolan, som ska flytta in i de nya lokalerna vid Oxelvägen, för närvarande är belägen inom markanvisningsområdet.

Kommunen och Wallenstam har låtit ta fram varsin oberoende värdering av förskoletomten och dessa skiljer sig åt väsentligt. I syfte att komma vidare med utvecklingen av Älta centrum har ett förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* tagits fram tillsammans med Wallenstam. Avtalet reglerar både markköpet för förskoletomten vid Oxelvägen och framtida fastighetsregleringar inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B. *Tillägg till ramavtal* för Älta centrum, köpeavtalet och *överenskommelse om fastighetsreglering* för förskoletomten är sammankopplade och kan endast ingås tillsammans.

Tillägget till ramavtalet innebär bland annat att kommunen får köpa förskoletomten till ett pris om 6 250 000 kronor baserat på kommunens värdering av markområdet. Vidare

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

innebär avtalet att kommunen förbinder sig att överlåta sina resterande byggrätter inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B, till Wallenstam. Detta med undantag för kommunens redan markanvisade områden samt det planerade äldreboendet. Dessa byggrätter överläts till en ersättning baserad på deras värde med fri upplåtelseform om 11 500 kronor/kvm ljus BTA (kvadratmeter ljus bruttoarea) alternativt till en ersättning baserad på deras värde som hyresrätter om 5 100 kr/kvm ljus BTA. Det lägre priset för hyresrätter än enbart aktuellt om Wallenstam kan tillhandahålla en för kommunen acceptabel garanti för att byggrätterna som överläts till hyresrättspris faktiskt upplåtes som hyresrätter i minst 10 år. Utöver detta fastställs ersättningar för allmän platsmark. Alla ersättningar och köpeskillingar som regleras i avtalet är baserade på minst två oberoende värderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 september 2017

Förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med bilagor

Förslag till köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor

Förslag till *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar




Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Socialdemokraterna noterar att om man inte sålt ut mark, utan varit en markägande kommun, så hade man inte behövt hamna i en situation då man försöker lösa ett tomtinköp i en oren lösning som innefattar att kommunen lovar bort fastighetsreglering.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Efter div ändringar börjar planen nu ta slutgiltig form. En del synpunkter som har kommit har tagits hänsyn till i vissa delar. Nackalistan är mycket angelägna om att den ökande mängd dagvatten som byggnation och hårdgörande av mark innebär ställer stora krav på en god naturlig rening, gärna via dammar och meandrar i anslutning till den befintliga våtmarken i närheten.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/689-251

Stadsbyggnadsprojekt 9630  
Delplan 1, Älta C,  
etapp A och B

Kommunstyrelsen

## **Tillägg till ramavtal för Älta centrum och köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering för detaljplan förskola Oxelvägen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunen ska ingå föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
2. Kommunen ska ingå föreslaget köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
3. Kommunen ska ingå föreslagen *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.

### **Sammanfattning**

Kommunen ska enligt gällande ramavtal med Wallenstam AB förvärva en del av fastigheten Älta 24:2 för att kunna uppföra en kommunal förskola på platsen. Ett förslag till detaljplan för denna förskola vid Oxelvägen står inför antagande. För att kunna genomföra marköverlåtelsen behöver kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta ingå ett köpeavtal och en överenskommelse om fastighetsreglering. Markförvärvet är en förutsättning för antagandet av detaljplanen, uppförandet av förskolan och genomförandet av kommunens markanvisningar i Älta centrum. Detta eftersom den befintliga kommunala förskolan, som ska flytta in i de nya lokalerna vid Oxelvägen, för närvarande är belägen inom markanvisningsområdet.



Kommunen och Wallenstam har låtit ta fram varsin oberoende värdering av förskoletomten och dessa skiljer sig åt väsentligt. I syfte att komma vidare med utvecklingen av Älta centrum har ett förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* tagits fram tillsammans med Wallenstam. Avtalet reglerar både markköpet för förskoletomten vid Oxelvägen och framtida fastighetsregleringar inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B. *Tillägg till ramavtal* för Älta centrum, köpeavtalet och *överenskommelse om fastighetsreglering* för förskoletomten är sammankopplade och kan endast ingås tillsammans.

Tillägget till ramavtalet innebär bland annat att kommunen får köpa förskoletomten till ett pris om 6 250 000 kronor baserat på kommunens värdering av markområdet. Vidare innebär avtalet att kommunen förbinder sig att överlåta sina resterande byggrätter inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B, till Wallenstam. Detta med undantag för kommunens redan markanvisade områden samt det planerade äldreboendet. Dessa byggrätter överlåts till en ersättning baserad på deras värde med fri upplåtelseform om 11 500 kronor/kvm ljus BTA (kvadratmeter ljus bruttoarea) alternativt till en ersättning baserad på deras värde som hyresrätter om 5 100 kr/kvm ljus BTA. Det lägre priset för hyresrätter än enbart aktuellt om Wallenstam kan tillhandahålla en för kommunen acceptabel garanti för att byggrätterna som överlåtes till hyresrättspris faktiskt upplåtes som hyresrätter i minst 10 år. Utöver detta fastställs ersättningar för allmän platsmark. Alla ersättningar och köpeskillningar som regleras i avtalet är baserade på minst två oberoende värderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade att ingå avsiktsförklaring beträffande Älta centrum med närområde med Wallenstam AB den 11 februari 2013. Avsiktsförklaringen innebär att kommunen förbundit sig att anvisa 50 procent av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam. Wallenstam har i sin tur förbundit sig att upplåta minst 50 procent av bostäderna inom dessa byggrätter med hyresrätt.

Kommunstyrelsen antog den 28 september *detaljplaneprogram för Ältas nya centrum*. Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Programmet föreslår en ny förskola på del av fastigheten Älta 24:2 som ägs av Wallenstam Fastighets AB Älta. Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam.

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

Detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen var ute på granskning mellan den 29 mars och den 18 april 2017. Kommunfullmäktige beslutade den 19 juni 2017 att bevilja investeringsmedel om totalt 75 miljoner kronor till enheten för fastighetsutveckling för den nya kommunala förskolan vid Oxelvägen.

### **Markköp för förskola vid Oxelvägen**

En förutsättning för att kommunen ska kunna anta *detaljplan för förskola vid Oxelvägen* (KFKS 2016/533) och uppföra den nya förskolan är att kommunen och Wallenstam kommer överens om överlåtelsen av förskoletomten. Detta är även en förutsättning för att kommunens markanvisningar inom stadsbyggnadsprojekt Älta C, etapp A och B ska kunna genomföras. Anledningen till detta är att förskoleverksamheten som ska flyttas till förskolan vid Oxelvägen idag är belägen inom markanvisningsområdet.

Kommunen och Wallenstam har tagit fram varsin oberoende värdering av förskoletomten som är utförda av auktoriserade fastighetsvärderare och dessa skiljer sig åt väsentligt. Wallenstams värderare har värderat tomten till 18 750 000 kr och kommunens värderare har värderat tomten till 6 250 000 kr. Wallenstams värderare anser att det finns en alternativ markanvändning för bostäder inom det aktuella området, som då driver upp värdet på marken. Kommunens värderare har inte den uppfattningen. För att komma vidare med utvecklingen av Ältas centrum har ett förslag till köpeavtal och en *överenskommelse om fastighetsreglering* för förskoletomten och ett *tillägg till ramavtal för Älta centrum* tagits fram tillsammans med Wallenstam. Köpeavtalet och *överenskommelsen om fastighetsreglering* reglerar enbart marköverlåtelser vid förskolan vid Oxelvägen medan tilläggsavtalet reglerar både dessa marköverlåtelser och framtida fastighetsregleringar inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B.

Köpeavtalet reglerar överlåtelsen av den kvartersmark som kommunen köper av Wallenstam för förskolan och *överenskommelsen om fastighetsreglering* reglerar överlåtelsen av allmän platsmark som kommunen köper av Wallenstam för den nya lokalgatan vid förskolan. Förslaget till köpeavtal innebär att kommunen betalar 6 250 000 kr i köpeskillning för kvartersmarken för förskolan. Denna köpeskillning baseras på kommunens värdering. Kommunen ska även erlagga ersättning om ytterligare 52 500 kronor till Wallenstam för marken som behövs för den nya lokalgatan vid förskolan. Dessa marköverlåtelser är en del av en större överenskommelse mellan kommunen och Wallenstam som regleras i *tillägg till ramavtal för Älta centrum*.

### **Stöd för köp i Program för markanvändning**

Enligt kommunens *program för markanvändning* ska kommunen äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Den del av fastigheten Älta 24:2 (förskoletomten) som är aktuell för köp och fastighetsreglering bedöms vara av strategisk betydelse då den uppfyller tre av de fyra kriterier som anges i markprogrammet:

- *Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål* – Den planerade förskolan på den aktuella fastigheten bedöms ha en långsiktig betydelse för att tillgodose behovet att förskoleplatser i Älta.
- *Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen* – Fastigheten möjliggör flytt av Sjöängens förskola vilket är en förutsättning för att kommunen ska kunna genomföra sina markanvisningar i Älta centrum.
- *Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksambeter inom ett visst geografiskt område* – Fastigheten möjliggör en kommunal förskola i Älta som kan komplettera de planerade privata förskolorna.

### **Fastighetsregleringar i Älta centrum**

En ny detaljplan för Ältas nya centrum, etapp A och B, är under framtagande. Planen beräknas gå ut på samråd under det fjärde kvartalet 2017 och antas under det fjärde kvartalet 2018. För att denna detaljplan ska kunna genomföras behöver flera fastighetsregleringar genomföras. Principerna för dessa fastighetsregleringar föreslås regleras i *tillägg till ramavtal för Älta centrum*. Dessa principer ska ligga till grund för det exploateringsavtal som ingås mellan kommunen och Wallenstam i samband med antagandet av detaljplanen för etapp A och B.

### **Allmän platsmark i Älta centrum**

Förslaget till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* innebär att kommunen förbinder sig att ersätta Wallenstam med 2 520 000 kr för den mark som i dagsläget är kända på Wallenstams fastigheter som blir allmän platsmark i den nya detaljplanen. Skulle arealen av de aktuella ytorna avvika mer än 10 procent vid planens antagande ska ersättningen revideras genom ny värdering. Skulle ytterligare markområden som idag ägs av Wallenstam bli allmän platsmark i den nya detaljplanen ska ny värdering för dessa områden tas fram.

### **Kvartersmark för bostäder i Älta centrum**

Förslaget till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* innebär även att kommunen förbinder sig att till Wallenstam överlåta all kommunal mark som planläggs som kvartersmark i detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B. Detta med undantag för kommunens påbörjade markanvisningar samt det planerade äldreboendet. De aktuella markområdena ska överlåtas genom fastighetsreglering. Byggrätterna inom dessa markområden bedöms uppgå till ca 4 500 kvm ljus BTA.

Ersättningen för de aktuella markområdena ska beräknas enligt genomsnittsvärdesprincipen. Byggrätterna ska värderas som bostäder med fri upplåtelseform med ett pris på 11 500 kr/kvm ljus BTA alternativt som bostäder med upplåtelseform hyresrätt med ett pris på 5 100 kr/kvm ljus BTA. Det lägre priset för hyresrätter än enbart aktuellt om Wallenstam kan tillhandahålla en för kommunen acceptabel garanti för att byggrätterna som överlåtes till hyresrättspris faktiskt upplåtes som hyresrätter i minst 10 år. Både priset för mark med upplåtelseform hyresrätt och fri upplåtelseform är framtagna genom två oberoende värderingar.



Denna uppgörelse mellan kommunen och Wallenstam bör ses i ett sammanhang av att kommunen sedan tidigare ingått en avsiktsförklaring med Wallenstam där kommunen förbundit sig att anvisa 50 procent av sina byggrätter inom programområdet för Älta centrum till Wallenstam. Wallenstam har i sin tur förbundit sig att upplåta minst 50 procent av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som hyresrätter. Överenskommelsen i föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* är således ett steg för kommunen i att fullgöra sina åtaganden enligt avsiktsförklaringen. Utöver detta är överenskommelsen ett viktigt steg i att få framdrift i det pågående stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Köpet av del av fastigheten Älta 24:2 innebär en kostnad för kommunen på 6 250 000 kr. Fastighetsregleringen av mark för lokalgatan vid förskolan medför en kostnad om ytterligare 52 500 kronor. Detta köp är en förutsättning för att kommunen ska kunna bygga den förskola vid Oxelvägen som kommunfullmäktige beviljat investeringsmedel för. Byggandet av den nya förskolan är i sin tur en förutsättning för att nuvarande Sjöängens förskola i Älta centrum ska kunna flytta från sina nuvarande lokaler på den mark som kommunen markanvisat till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Hökerum Bygg AB. Dessa markanvisningar väntas ge en intäkt till kommunen på cirka 222 miljoner kronor.

Genom föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* förbinder sig kommunen att till Wallenstam fastighetsreglera över alla sina byggrätter för bostadsändamål i detaljplanen för Älta centrum, etapp A och B. Detta med undantag för utförda och kommande markanvisningar. För dessa byggrätter ska Wallenstam betala 11 500 kr/kvm ljus BTA vid fri upplåtelseform och 5 100 kr/kvm ljus BTA vid upplåtelseform hyresrätt.

Föreslaget till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* innebär även att kommunen förbinder sig att betala 2 520 000 kr för all mark på Wallenstams fastigheter som planläggs som allmän platsmark i pågående planprocess för Älta centrum, etapp A och B. Skulle arealen av de aktuella ytorna avvika mer än 10 procent eller ytterligare ytor uppkomma vid planens antagande ska ersättningen revideras.

### **Konsekvenser för barn**

Köpet av del av fastigheten Älta 24:2 är en förutsättning för att kommunen ska kunna bygga den nya förskolan vid Oxelvägen. Denna förskola är nödvändig för att kommunen långsiktigt ska kunna tillgodose behovet av förskoleplatser i Älta.





## Bilagor

1. Förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med bilagor
2. Förslag till köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor
3. Förslag till *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor

För exploateringsenheten

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef

Martin Håkansson  
Projektledare

Gustaf Davidsson  
Projektingenjör

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org. Nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffas följande

## TILLÄGG TILL RAMAVTAL FÖR ÄLTA CENTRUM

Nedan benämnt "tillägg till ramavtalet" eller "detta avtal".

### § 1 OMRÅDE

Detta tillägg till ramavtal gäller det område som omfattas av stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. I detta område ingår detaljplaneområde för förskola vid Oxelvägen och detaljplaneområde för Ältas nya centrum, etapp A och B.

### § 2 AVTALSHANDLINGAR

Tillägg till ramavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1      Avsiktsförklaring för området runt Älta centrum
- Bilaga 2      Ramavtal för Älta centrum
- Bilaga 3      Plankarta för Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, granskningshandling
- Bilaga 4      Förslag till köpeavtal kvartersmark vid förskola Oxelvägen
- Bilaga 5      Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering för allmän platsmark vid förskola Oxelvägen.
- Bilaga 6      Fastighetsregleringar i Älta centrum
- Bilaga 7      Definition av ljus BTA

### § 3 BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade att ingå avsiktsförklaring, bilaga 1, med Wallenstam den 11 februari 2013. Avsiktsförklaringen innebär att Kommunen förbundit sig att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam. Wallenstam har i sin tur förbundit sig att upplåta minst 50 % av lägenheterna inom dessa byggrätter med hyresrätt.

Kommunstyrelsen antog *Detaljplanprogram för Ältas nya centrum*, den 28 september 2015. Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *Ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB, bilaga 2. I ramavtalet fastställdes att Wallenstam ska överlåta mark avsedd för en ny förskola vid Oxelvägen till Kommunen för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen var ute på samråd mellan den 2 och den 24 november 2016. Granskning pågick från den 29 mars till den 18 april 2017. Plankartans granskningshandling återfinns i bilaga 3. Inför antagande behöver kommunen och Wallenstam ingå ett köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. Köpeavtalet ska reglera marköverlåtelsen för den kvartersmark som kommunen köper av Wallenstam för förskolan och överenskommelsen om fastighetsreglering ska reglera marköverlåtelsen för den allmänna platsmark som kommunen köper av Wallenstam för den nya lokalgatan vid förskolan. Förslag till köpeavtal återfinns i bilaga 4 och förslag till överenskommelse om fastighetsreglering återfinns i bilaga 5.

En ny detaljplan för centrumområdet, Ältas nya centrum, etapp A och B, är under framtagande och beräknas gå ut på samråd under det fjärde kvartalet 2017. För att denna detaljplan ska kunna genomföras kommer flera fastighetsbildningsåtgärder behöva genomföras. Principerna för dessa fastighetsbildningsåtgärder regleras i detta avtal. Dessa principer ska ligga till grund för det exploateringsavtal som ingås mellan kommunen och Wallenstam i samband med antagandet av detaljplanen för etapp A och B.

#### § 4 SYFTE

Syftet med detta tilläggsavtal är att fastställa principerna för de fastighetsöverlåtelser och fastighetsregleringar som kommer genomföras inom stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B. Detta inkluderar även detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen. Vidare reglering av fastighetsregleringarna inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B sker i kommande exploateringsavtal.

## § 5 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att:

- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 januari 2018,
- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå Köpeavtal för del av Älta 24:2, bilaga 4, genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 januari 2018,
- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå överenskommelse om fastighetsreglering för del av Älta 24:2, bilaga 5, genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 januari 2018 och
- kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att anta *Detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1*, genom beslut som vinner laga kraft.

Om dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet.

## § 6 MARKÖVERLÅTELSE

### § 6.1 Allmän platsmark centrum

De ytor på Wallenstams fastigheter som föreslås bli allmän platsmark inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B anges i bilaga 6 som markområde 1, 2 och 3. Dessa ytor ska fastighetsregleras över till Kommunens fastighet. Storleken på dessa ytor och antalet ytor kan komma att förändras under planprocessen.

Parterna är dock överens om att Kommunen ska erlägga ersättning till Wallenstam om TVÅMILJONERFEMHUNDRATJUGOTUSEN (2 520 000) KRONOR för allmän platsmark inom område 1, 2 och 3 som överförs från Wallenstams fastigheter till Kommunens inom detaljplanen för etapp A och B.

Ersättningen ska räknas upp med Konsumentprisindex (1980) från basmånad januari 2017 till betalningstidpunkten. Ersättningen kan dock under inga förhållanden vara lägre än vad som angivits ovan.

Areal för berörda markområden är:

- Markområde 1: 193 kvadratmeter tomtarea,
- Markområde 2: 2 267 kvadratmeter tomtarea och
- Markområde 3: 337 kvadratmeter tomtarea.

Total markareal för markområde 1, 2 och 3 är: 2 797 kvadratmeter tomtarea.



Är avvikelserna för markområde 1, 2 och 3 mer än 10 procent vid detaljplanens antagande utförs en ny värdering för berörda markområden. För ytterligare markområden för allmän platsmark tillkommit vid detaljplanens antagande ska en separat värdering utföras för dem. De nya ersättningsnivåerna ska tas fram genom två opartiska värderingar som utförs av auktoriserade värderare. Parterna utser en värderingsman vardera. Medelvärdet av de två värderingarna ska vara den nya ersättningsnivån.

Fastighetsregleringarna för allmän platsmark inom etapp A och B ska regleras närmare i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

### § 6.2 Kvartersmark bostäder centrum

De ytor på Kommunens fastigheter som föreslås bli kvartersmark inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B anges i bilaga 6 som område 4, 5, 6, 7 och 8. Dessa ytor ska fastighetsregleras över till Wallenstams fastigheter. Storleken på dessa ytor och antalet ytor kan komma att förändras under planprocessen.

Parterna är överens om att genomsnittsvärdesprincipen ska tillämpas vid bestämmande av ersättning för dessa ytor. Ersättningen ska baseras på ett byggrättsvärde om 11 500 kr/kvm ljus BTA för byggrätter med ändamål bostad som ska upplåtas med fri upplåtelseform. Ersättningen ska baseras på ett byggrättsvärde på 5 100 kr/kvm ljus BTA för byggrätter med ändamål bostad som ska upplåtas med hyresrätt. Begreppet ljus BTA definieras enligt bilaga 7. Tidpunkt för erläggande av ersättningen regleras närmare i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Den lägre ersättningen för byggrätter med ändamål bostad som ska upplåtas med hyresrätt ska endast tillämpas om Wallenstam kan tillhandahålla en för Kommunen acceptabel garanti för att bostäderna som regleras över till Wallenstams fastighet kommer upplåtas med hyresrätt i minst 10 år. Formen för denna garanti ska fastställas senast i samband med exploateringsavtalets upprättande.

Byggrättsvärdet för både bostadsrätt och hyresrätt ska räknas upp med Svenskt bostadsprisindex för bostadsrätter från basåret 2017 till betalningstidpunkten. Ersättningen kan dock under inga förhållanden vara lägre än vad som angivits ovan.

Fastighetsregleringarna, inklusive den faktiska ersättningen, ska regleras närmare i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

### § 6.4 Kvartersmark förskola Oxelvägen

Del av fastigheten Älta 24:2 som i bilaga 3 anges som kvartersmark för skola, förskola överläts från Wallenstam till kommunen för SEXMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIOUSEN (6 250 000) KRONOR. Överlåtelsen ska regleras närmare i ett köpeavtal, se bilaga 4.

### § 6.3 Allmän platsmark förskola Oxelvägen

Del av fastigheten Älta 24:2, som i bilaga 3 anges som allmän platsmark, överlåts från Wallenstam till kommunen för FEMTIO TVÅTUSEN FEMHUNDRA (52 500) KRONOR. Överlåtelsen ska regleras närmare i en överenskommelse om fastighetsreglering, se bilaga 5.

### § 7 PÅGÅENDE PLANPROCESS FÖR ÄLTA C, ETAPP A OCH B

Parterna är medvetna om att inom stadsbyggnadsprojektet Älta C, etapp A och B pågår en detaljplan, *Ältas nya centrum, etapp A och B*, som berör markområdena i bilaga 6. Detta innebär att berörda markområden kan komma att ändras fram till antagande av detaljplanen.

### § 8 TVIST

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

### § 9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

### § 10 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan. Avtalet får dock överlåtas till koncerninterna bolag utan kommunens medgivande men då ska Wallenstam skriftligen meddela Kommunen.

Om Wallenstam överlåter fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal, ska Wallenstam skriftligen förbinda den nya ägaren att följa detta avtal, så att det blir gällande mot varje kommande ägare. Wallenstam ska skriftligen meddela Kommunen innan överlåtelse av fastighet eller del av fastighet sker.

---

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

Nacka den .....

.... den .....

För Nacka kommun

För Wallenstam AB

.....

.....

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Ulf Crichton

Exploateringschef

## Köpeavtal

### § 1 PARTER

**Köpare:** Nacka kommun  
Org. Nr 212000-0167  
131 81 NACKA  
Nedan benämnd "**Köparen**"

**Säljare:** Wallenstam fastighets AB Älta  
c/o Wallenstam AB  
Org. Nr 556720-1198  
401 84 GÖTEBORG  
Nedan benämnd "**Säljaren**"

### § 2 BAKGRUND

Kommunstyrelsen antog *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum* den 28 september 2015. Programmet föreslår en utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Detaljplaneprogrammet togs fram i samverkan mellan Nacka kommun och Wallenstam AB.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2015 att starta stadsbyggnadsprojektet Ältas C, etapp A och B. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna att kommunstyrelsen ingår *Ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB, bilaga 1. I ramavtalet fastställdes att Wallenstam AB ska överlåta mark avsedd för en ny förskola vid Oxelvägen till Nacka kommun för ett marknadsmässigt pris.

Detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen var ute på samråd mellan den 2 och den 24 november 2016. Granskning pågick från den 29 mars till den 18 april 2017. Plankartans granskningshandling återfinns i bilaga 2. Inför antagande behöver Köparen och Säljaren ingå ett köpeavtal. Köpeavtalet ska reglera marköverlåtelsen för den kvartersmark som Köparen köper av Säljaren för förskolan.



### § 3 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Del av fastigheten Älta 24:2 som utgör kvartersmark för förskola i detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta, Nacka kommun. Överlåtelseobjektet benämns nedan "Lott A" och är rödmarkerad på detaljplanekarta i bilaga 2.

### § 4 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överlåter och försäljer Säljaren Lott A till Köparen på de villkor som framgår av detta köpeavtal.

### § 5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Lott A är SEXMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN (6 250 000) KRONOR.

När köpeskillingen för Lott A till fullo är betald upprättar parterna särskilt köpebrev.

Köpeskilling erlägges av Köparen till av Säljaren anvisat konto senast på tillträdesdagen.

### § 6 TILLTRÄDE

Köparen ska tillträda Lott A 10 dagar efter fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft ("Tillträdesdagen").

Efter det att *Detaljplanen för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1* har vunnit laga kraft äger Köparen rätt att nyttja Lott A för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900). Om juridiskt tillträde inte sker på grund av att Lantmäteriet avslår ansökan om fastighetsbildning, ska köparen på egen bekostnad återställa all mark i ursprungligt skick samt ersätta säljaren för eventuell skada säljaren har lidit av det.

Tillträdet förutsätter att kommunfullmäktige i Nacka dessförinnan fattat beslut om att genomföra köpet, enligt § 8 nedan.

Äganderätten till Lott A övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

## § 7 KOSTNAD FÖR LAGFART

Köparen ansöker om lagfart, svarar för kostnaderna för denna och de handlingar och åtgärder som behövs för lagfarts vinnande.

## § 8 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

1. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå detta köpeavtal genom beslut som vinner laga kraft,
2. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att anta *Detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1*, genom beslut som vinner laga kraft,
3. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå *Tillägg till ramavtal för Älta centrum*, enligt bilaga 3, genom beslut som vinner laga kraft och
4. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå överenskommelse om fastighetsreglering för del av Älta 24:2, enligt bilaga 4, genom beslut som vinner laga kraft.

Ingendera av parterna har rätt till ersättning från motparten för det fall att köpet går åter enligt denna paragraf.

## § 9 ANSÖKAN OM FASTIGHETSBLDNING

Detta köpeavtal utgör ansökan om fastighetsbildning enligt nedan. Köpeavtalet ska inges till Lantmäteriet inom sex månader från att detta köpeavtal har undertecknades av båda parter. Detta köpeavtal är giltigt under förutsättning att det inkommer till Lantmäteriet inom utsatt tid.

Köparen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd.

Parterna är överens om att tåla de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påkallas under förrättningen och vara nödvändiga för att förrättningen ska kunna genomföras.

### Marköverföring

Lott A ska avstyckas från Älta 24:2.

### Inteckningsfrihet

Lott A ska förordnas att vara inteckningsfri.

### Servitut

Nytt officialservitut ska bildas enligt följande:

Ändamål: Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya ledningar i befintlig sträckning, se bilaga 2.

Härskande fastighet: Älta 24:2

Tjänande fastighet: Lott A

## **§ 10 FÖRRÄTTNINGSKOSTNAD**

Förrättningskostnaden ska betalas av Köparen.

## **§ 11 INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR**

Säljaren garanterar att egendomen på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Lott A ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning.

Vid behov beställer och utför Köparen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Fördelning av kostnader mellan Köparen och Säljaren för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

## **§ 12 INTÄKTER/KOSTNADER**

Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten skall betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.

Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från fastigheten.

Säljaren ansvarar för att fastigheten är försäkrad fram till tillträdesdagen.

## § 13 GRUNDER FÖR HÄVNING

Har fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av säljarens vanvård eller vållande har köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

\_\_\_\_\_  
 Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav köpare och säljare samt lantmäterimyndigheten tagit var sitt.

Nacka den .....  
 För Nacka kommun

..... den .....  
 För Wallenstam Fastighets AB Älta

.....  
 Mats Gerdau  
 Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....  
 Ulf Crichton  
 Exploateringschef

.....

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

## BILAGOR

Bilaga 1 – Ramavtal för Älta centrum

Bilaga 2 - Detaljplanekarta förskola Oxelvägen, granskningshandling

Bilaga 3 – Tillägg till ramavtal för Älta centrum

Bilaga 4 – Överenskommelse om fastighetsreglering för allmän plats vid förskola Oxelvägen



Överenskommelse  
fastighetsreglering

---

Ärende	Fastighetsreglering berörande fastighet Älta 24:2 och Älta 10:1  Kommun: Nacka  Län: Stockholm
Överenskommelse	Undertecknade är överens om följande:
Giltighet	Denna överenskommelse är giltig under förutsättning att: <ol style="list-style-type: none"><li>1. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå denna överenskommelse genom beslut som vinner laga kraft,</li><li>2. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att anta Detaljplan för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1, genom beslut som vinner laga kraft,</li><li>3. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå Tillägg till ramavtal för Älta centrum, enligt bilaga 1, genom beslut som vinner laga kraft och</li><li>4. kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå Köpeavtal för del av Älta 24:2, enligt bilaga 2, genom beslut som vinner laga kraft.</li></ol> <p>Om dessa förutsättningar inte uppfylls är överenskommelsen förfallen i sin helhet.</p>
Ansökan	Denna överenskommelse ska ingå i samma lantmäteriförrättning som berör köpeavtal, enligt bilaga 2.
Fastighetsreglering	Marköverföring:  Till Älta 10:1 överförs cirka 740 m <sup>2</sup> (Lott B) från Älta 24:2, se bilaga 3.
Ersättning	Ägaren av Älta 10:1, Nacka kommun (org. Nr 2120000-0167), skall betala 52 500 kronor till ägaren av Älta 24:2, Wallenstam fastighets AB Älta (Org. Nr. 556720-1198).  Ersättningen skall betalas senast 1 månad efter förrättningen vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfalldagen tills betalning sker.
Tillträde	Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.  Efter det att <i>Detaljplanen för förskola vid Oxelvägen del av Älta 24:2 och Älta 10:1</i> har vunnit laga kraft äger fastighetsägaren till Älta 10:1 rätt att nyttja Lott B för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900). Om juridiskt tillträde inte sker på grund av att Lantmäteriet avslår ansökan om fastighetsbildning, ska

köparen på egen bekostnad återställa all mark i ursprungligt skick samt ersätta säljaren för eventuell skada säljaren har lidit av det.

Förrättnings-  
kostnader

Förrättningskostnaden för denna fastighetsreglering skall betalas av ägaren till Älta 10:1.

Bilagor

**Bilaga 1 – Tillägg till ramavtal för Älta centrum**

**Bilaga 2 – Köpeavtal kvartersmark vid förskola Oxelvägen**

**Bilaga 3 – Detaljplanekarta förskola Oxelvägen, granskningshandling**

Underskrifter

För Nacka kommun ägare till Älta  
10: 1

För Wallenstam Fastighets AB Älta  
ägare till Älta 24: 2

Datum

Datum

.....  
.....  
Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

Datum

Datum

.....  
.....  
Ulf Chrichton

Exploateringschef

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 230

Dnr KFKS 2016/533

## Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Ärende

Planförslaget möjliggör uppförandet av en ny förskola om cirka åtta avdelningar invid Oxelvägen i Älta. Platsen skapar möjligheter till en bra utemiljö och direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Vid förskolan byggs en ny lokalgata ut. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Nacka kommun förvärvar mark från Wallenstam AB. Den nya förskolan är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Den nya förskolan innebär kostnader för kommunen i form av markförvärv och utbyggnad av förskola och angoringsgata. Samtidigt möjliggörs för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket på sikt innebär ett mer attraktivt Älta centrum och intäkter för kommunen. Samråd genomfördes i november 2016. Efter samrådet justerades bland annat den nya lokalgatan och en yta för transformatorstation lades till i förslaget. Granskning genomfördes under mars-april 2017 och föranledde inga större förändringar av förslaget.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 september 2017 § 170

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2017 § 116

Planenhetens tjänsteskrivelse den 19 maj 2017

Denna tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning




Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/forskolaoxelvagen>

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 september 2017 § 170

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

**Beslut i miljö-och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni 2017 § 116**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige ska anta planförslaget.

**Yrkanden**

Tobias Nässén (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

**Beslutsgång**




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

**Protokollsanteckningar**

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Efter div ändringar börjar planen nu ta slutgiltig form. En del synpunkter som har kommit har tagits hänsyn till i vissa delar. Nackalistan är mycket angelägna om att den ökande mängd dagvatten som byggnation och hårdgörande av mark innebär ställer stora krav på en god naturlig rening, gärna via dammar och meandrar i anslutning till den befintliga våtmarken i närheten.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



8 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 116

KFKS 2016/533

## Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta

### Beslut

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

### Ärendet

Planförslaget möjliggör uppförandet av en ny förskola om cirka åtta avdelningar invid Oxelvägen i Älta. Platsen skapar möjligheter till en bra utemiljö och direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Vid förskolan byggs en ny lokalgata ut. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Nacka kommun förvärvar mark från Wallenstam AB. Den nya förskolan är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Den nya förskolan innebär kostnader för kommunen i form av markförvärv och utbyggnad av förskola och angöringsgata. Samtidigt möjliggörs för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket på sikt innebär ett mer attraktivt Älta centrum och intäkter för kommunen. Samråd genomfördes i november 2016. Efter samrådet justerades bland annat den nya lokalgatan och en yta för transformatorstation lades till i förslaget. Granskning genomfördes under mars-april 2017 och föranledde inga större förändringar av förslaget.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2017-05-19

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande




Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/forskolaoxelvagen>

### Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles (M) bifallsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

8 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Protokollsanteckning




Martin Sääf (L) och Birgitta Berggren Hedin (L) lät anteckna följande till protokollet för den Liberala gruppen:

”Medan planbeskrivningen utvisar en noggrant beskriven gestaltning av förskolan återfinns inte en enda bestämmelse på plankartan för att säkerställa att förskolan faktiskt får den attraktiva utformning som förespeglats. Skälen till detta uppges vara att förskolan behöver byggas snarast, då behovet är akut. Gestaltningen ska ha säkerställts bl.a. genom beslut i kommunstyrelsen om kostnaden grundat på den uppvisade gestaltningen. Liberalerna anser att ett positivt beslut med en sådan plankarta som grund måste vara ett undantag. Av demokratiska skäl måste de planer som medborgarna yttrar sig över i stort överensstämma med det färdiga resultatet.”

Lina Olsson (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Den nya skaftgatan, som leds in bakom förskolan där det idag är GC-väg och bilar inte förekommer, riskerar att bli en trafikrisk. Nackalistan har tidigare föreslagit att skaftvägen utgår och ersatts av angöring och personalparkering från Oxelvägen. Vi accepterar tjänstemännens motivering av skaftgatan med att gatan är nödvändig för att Nacka ska uppfylla sin personalpolicy då det gäller parkeringsplatser samt för leveranser till förskolan. Nackalistan vill att parkeringsplatserna på skaftvägen då enbart blir personalparkering, vilket dock ej regleras i detaljplanen. Vi antar detaljplanen med intentionen att verka för att tillfällig parkering för föräldrar vid hämtning/lämning av barn uteslutande sker längs Oxelvägen.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-05-19

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2016/533

Projekt 9630

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av fastigheterna Älta 24:2 och Älta 10:1, i Älta**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget möjliggör uppförandet av en ny förskola om cirka åtta avdelningar invid Oxelvägen i Älta. Platsen skapar möjligheter till en bra utemiljö och direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Vid förskolan byggs en ny lokalgata ut. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att Nacka kommun förvärvar mark från Wallenstam AB. Den nya förskolan är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Den nya förskolan innebär kostnader för kommunen i form av markförvärv och utbyggnad av förskola och angöringsgata. Samtidigt möjliggörs för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket på sikt innebär ett mer attraktivt Älta centrum och intäkter för kommunen. Samråd genomfördes i november 2016. Efter samrådet justerades bland annat den nya lokalgatan och en yta för transformatorstation lades till i förslaget. Granskning genomfördes under mars-april 2017 och föranledde inga större förändringar av förslaget.

### **Ärendet**

Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Planförslaget syftar till att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna

möta ett förändrat behov av förskoleplatser. En ny lokalgata byggs ut i syfte att säkerställa förskolans leveranser och personalparkering samt möjliggöra för angöring till kommande bostäder inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att Wallenstam AB säljer mark till Nacka kommun. Markköpet regleras i ett avtal.

Under samrådet inkom bland annat länsstyrelsen, trafikverket, trafikförvaltningen och kommunala nämnder med synpunkter. Synpunkter inkom också från lokala föreningar i Älta. En viktig fråga i samrådet var den föreslagna lokalgatan. Andra frågor handlar om förskolans storlek och trafikbuller. Nacka Energi påtalade behovet av en ny transformatorstation vid platsen. Samrådet föranledde att lokalgatan förkortades och ändrade utformning samt att en yta för transformatorstation föreslogs intill lokalgatan. Utöver det ändrades byggrätten för förskolan något, och byggnaden föreslogs bli två istället för tre våningar. Nya illustrationer tillkom.

Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter, bland annat från trafikverket, kommunen som markägare och Nacka Miljövårdsråd. Synpunkterna i granskningen föranledde inga större förändringar av planförslaget.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen medför investeringar för kommunen som förvärvar mark från Wallenstam i syfte att uppföra förskolan. Kommunen förvärvar även delvis mark av Wallenstam för utbyggnad av den nya lokalgatan och för att möjliggöra en breddning av Oxelvägen. Detaljplanen medger att Oxelvägen kan byggas om, vilket innebär en större kommunal investering på sikt. De kommunala investeringar som görs i och med utbyggnaden av förskolan är ett led i att möjliggöra för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum, vilket innebär en förbättrad miljö för Ältaborna och intäkter för kommunen.

## **Konsekvenser för barn**

Den nya förskolan innebär att många barn i kommundelen får en ny förskola att gå till. Platsen bedöms ha goda förutsättningar för en bra förskola, nära park, natur, centrum och kollektivtrafik.

## **Tidplan**

Plansamråd	genomfördes november 2016
Granskning	genomfördes mars-april 2017
Kommunfullmäktiges antagande	september 2017
Laga kraft	oktober 2017*

\* Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.





## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/forskolaoxelvagen>

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

## Översikt förskola vid Oxelvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Programavtal	2012-12-12	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Programsamråd	2014-12-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2015-09-28	KS	§235
✓	Ramavtal	2015-12-14	KF	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, godkännande	2015-12-02	Planchef/ Exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	2016-04-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-17	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-11-22	KSSU	§ 205
✓	Detaljplan, granskning	2017-03-22	MSN	§ 59
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-05-12

Dnr KFKS 2016/533

Projekt 9630

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

#### Sammanfattning

Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i Älta centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Planförslaget syftar till att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. En ny lokalgata byggs ut i syfte att säkerställa förskolans leveranser och personalparkering samt möjliggöra för angöring till kommande bostäder inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att Wallenstam AB säljer mark till Nacka kommun.

Under samrådet inkom bland annat länsstyrelsen, trafikverket, trafikförvaltningen och kommunala nämnder med synpunkter. Synpunkter inkom också från lokala föreningar i Älta. En viktig fråga i samrådet var den föreslagna lokalgatan. Andra frågor handlade om förskolans storlek och trafikbuller. Nacka Energi påtalade att en ny transformatorstation behövs vid platsen. Samrådet föranledde att lokalgatan förkortades och ändrade utformning och att en yta för transformatorstation föreslogs intill lokalgatan. Utöver det ändrades byggrätten för förskolan något, och föreslogs bli två istället för tre våningar. Nya illustrationer tillkom. Under granskningen inkom ett fåtal synpunkter från bland annat trafikverket, Nacka kommun som markägare, Nacka Miljövårdsråd och Nacka Energi.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.



## Planförslagets syfte och innehåll

Planförslaget är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Planförslaget syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik. Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. För att säkerställa förskolans leveranser och personalparkering breddas den befintliga gång- och cykelvägen och blir ny körbar lokalgata med infart från Oxelvägen. En vändplats anordnas på lokalgatan som på sikt kan förlängas söderut inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen medger att en ny transformatorstation uppförs i slutet på lokalgatan för att försörja bland annat förskolan med el. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. På förskolans gård skyddas större träd som blir ett viktigt inslag i barnens utemiljö. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att nuvarande ägare till fastigheten Älta 24:2, Wallenstam AB, säljer marken till Nacka kommun. Markförvärvet regleras i avtal.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum antogs av kommunstyrelsen den 28 september 2015 § 235. Kommunstyrelsen gav i och med antagandet av detaljplaneprogrammet i uppdrag åt plan- och exploateringscheferna att godkänna start-PM för ingående stadsbyggnadsprojekt på delegation. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Ältas nya centrum, etapp A och B, godkändes av planchef och exploateringschef den 2 december 2015.

Detaljplanen för en ny förskola vid Oxelvägen utgör en del av stadsbyggnadsprojektet Ältas nya centrum, etapp A och B. Programavtal (2012-12-12) samt ramavtal (2015-12-14) finns upprättade med Wallenstam AB som idag äger mark inom planområdet. Planavtal finns upprättat med enheten för fastighetsutveckling (2016-04-01).

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 17 oktober 2016. Samrådstiden varade mellan den 2 november 2016 och den 24 november 2016, sammanlagt drygt 3 veckor. Ett öppet hus hölls den 16 november 2016 utanför Älta bibliotek i Älta centrum. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 mars 2017 § 59 att skicka planförslaget på granskning. Granskning pågick mellan den 29 mars och 18 april 2017, sammanlagt nästan tre veckor.





## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter eller avstår från att lämna synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen
- Stockholm stad stadsbyggnadskontoret
- Natur- och trafiknämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi
- Nacka Miljövårdsråd
- Trafikverket

Synpunkter har även inkommit från Nacka kommun som fastighetsägare för Älta 10:1.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Nacka Energi** AB påtalar att planförslaget kräver att Nacka Energi får tillgång till mark för uppförande av en transformatorstation, inom område betecknat med E på plankartan. Nacka Energi informerar om ett antal ekonomiska förutsättningar för uppförande av transformatorstationen och bilägger förslag på utformning av transformatorstationen.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar Nacka Energis synpunkter och information.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** påpekar att en teknisk justering behövs av plankartans linjer.

*Planenhetens kommentar:* Plankartan har justerats enligt synpunkten.

3. **Trafikverket** vidhåller sin önskan om en prognos utifrån år 2040 för trafik från statliga vägar. I övrigt hänvisas till trafikverkets samrådsyttrande och att kommunen anses ha ansvaret för eventuella bullerreducerande åtgärder vid förskolan.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten vidhåller att bullernivåer från Tyresövägen och Ältavägen inte behöver redovisas separat eftersom syftet med bullerutredningen är att se om riktvärden kan klaras utifrån den totala trafiksituationen och om platsen är lämplig för förskola. De bullerkällor som har störst påverkan på ljudnivån vid förskolan och dess gård är de lokala gatorna inom området, vilket också går att utläsa i bullerutredningen.



Idag använder Nacka kommun prognosår 2030 för bullerutredningar. Det kan ändras i framtiden men innebär sannolikt en marginell skillnad eftersom ökade trafikmängder endast innebär små förändringar av bullernivån, i storleksordningen under en dBA. I och med att bullerskydd ändå ska utföras kommer skolgården få godtagbara bullernivåer år 2040.

### Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** lämnar ett yttrande som i stort överensstämmer med föreningens yttrande under samrådet. Biltrafik vid förskolan anses inte vara acceptabelt och en av de viktigaste säkerhetsaspekterna anses vara att skilja barn från biltrafik.

Föreningen anser att vägar som planeras vid förskolor ska tilldelas gående, cyklande och kollektivåkande för att minska koldioxidutsläpp i linje med kommunens miljömål och för att främja god hälsa för förskolebarn. Föreningen menar att ett sådant förhållningssätt stärker barns självkänsla och tillit till omgivningen.

Den gång- och cykelbana som planeras på Oxelvägen anses behöva flyttas några meter bort från byggnaden och tomten för en större lekyta. Nacka Miljövårdsråd undrar vidare varför den nya lokalgatans läge skiljer sig från detaljplaneprogrammet. Det läge som föreslås anses skärma av förskolan från skog, ta naturmark i anspråk och omringa förskolan med bilvägar.

Nacka Miljövårdsråd konstaterar att förskolan kommer att störas av byggtransporter vid bygget av bostäder sydväst om förskolan och därefter av trafik till bostäderna. Det påpekas att korsningen mellan lokalgatan och Oxelvägen kan bli olycksdrabbad.

Nacka Miljövårdsråd är frågande till hur tillgänglighet och brandsäkerhet invändigt ska klaras eftersom förskolan är i flera våningar. Samtidigt påpekas att inriktningen bör vara att behålla så mycket natur som möjligt på tomten. I yttrandet hänvisas till Boverkets riktlinjer om friyta per förskolebarn. Gårdens storlek menar Nacka Miljövårdsråd sätter en gräns för hur många barn som kan vistas på förskolan.

**Planenhetens kommentar.** Lokalgatan möjliggör för en framtida angöring till nya bostadshus inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Gatan möjliggör även för personalparkering på förskolans fastighet, i enlighet med kommunens parkeringspolicy, och för leveranser på plan mark invid förskolan. Områdets förutsättningar möjliggör dock att parkering för hämtning och lämning kan ske på Oxelvägen. Att parkering fördelas mellan personalparkering på lokalgatan och hämtning och lämning på Oxelvägen minskar risken för försämrade framkomlighet och farliga trafiksituationer på Oxelvägen.

För att lösa personalparkering på annat sätt krävs lösningar såsom en parallellgata till Oxelvägen, tvärställda parkeringar utmed Oxelvägen eller ett underbyggt garage under förskolan. En parallellgata eller tvärställda parkeringar skulle enbart ta grönytor i anspråk till skillnad från den föreslagna lösningen. Sådana alternativ skjuter också in förskolan på tomten vilket ger en mindre gård för barnen, eftersom terrängen inte medger att gården kan

bli större västerut. Ett underbyggt garage skulle innebära en stor kostnad. Alternativa lösningar kräver också sannolikt en del sprängning och ändrade marknivåer.

Lokalgatan tar förhållandevis lite grönytor i anspråk eftersom den föreslås på redan hårdgjord mark. Fotgängare och cyklister kommer att kunna fortsätta nyttja gatan. Gatans sträckning skiljer sig från detaljplaneprogrammets föreslagna sträckning dels för att ta mindre grönyta i anspråk och dels för att skapa en större sammanhängande gård.

Förskolan planeras centralt vilket gör det enkelt att ta sig dit till fots, med cykel eller med buss. Detaljplaneprogrammet anger att Oxelvägen generellt ska bli 19 meter medan planförslaget möjliggör att gatan kan bli cirka 17,5 meter bred utmed sträckan vid förskolan, bland annat för att tillskapa mer gård. En smalare gatusektion till förmån för större lektytor begränsar möjligheten att bygga ut gång- och cykelvägen på Oxelvägen.

Byggnaden föreslås uppföras i två våningar. Detaljplanen reglerar inte byggnaden invändigt. I bygglovsskedet säkerställs bland annat invändig tillgänglighet och brandsäkerhet. Förskolans utformning minskar byggnadens fotavtryck på marken vilket möjliggör för en större gård. I Boverkets rekommendation för friytor framgår även att *"i bedömningen av storlek och kvalitet kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner."* Tomten möjliggör inte en gårdsyta för 40 kvadratmeter per barn. Däremot möjliggör förskolans placering en nära tillgång till park och natur.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

5. **Fastighetsägare till Älta 10:1**, markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling på Nacka kommun, har flera redaktionella förslag till justering av text i planbeskrivningens genomförandedel där det anses finnas behov av förtydliganden.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har justerats i enlighet med de flesta av synpunkterna. Övergripande frågor som handlar om kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommunens enheter har stämts av med markgruppen efter yttrandet.

### **Justeringar efter granskning**

Synpunkterna i granskningen har endast föranlett redaktionella justeringar och förtydliganden av planförslaget. I övrigt har illustrationerna uppdaterats med mindre justeringar av förskolans utformning efter vidare bearbetning inom projekteringsarbetet.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

## Förskola vid Oxelvägen

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



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

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola om cirka 8 avdelningar intill Oxelvägen sydväst om Älta centrum. Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att tillskapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.



## Handlingar och innehåll

På delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkände plan- och exploateringscheferna i december 2015 startpromemorian för Ältas nya centrum, etapp A och B, och uppdrog därmed åt planenheten att påbörja detaljplanarbetet för området. Startpromemorian anmäldes som ett delegationsärende till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2016-02-02 § 10. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- *Illustrationer/ situationsplan, Oxelvägen förskola, Scharc/NCC/Nacka kommun, maj 2017*
- *Förskola vid Oxelvägen – PM Trafik, Structor, revidering januari 2017*
- *Förskola Oxelvägen, Älta C - Bullerutredning inför detaljplan, Akustikkonsulten, oktober 2016*
- *Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, september 2015*
- *Dagvattenutredning för planprogram Älta Centrum, Sweco, februari 2014*

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 7
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 18
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 21
7. Medverkande i planarbetet	s. 21

## I. Sammanfattning

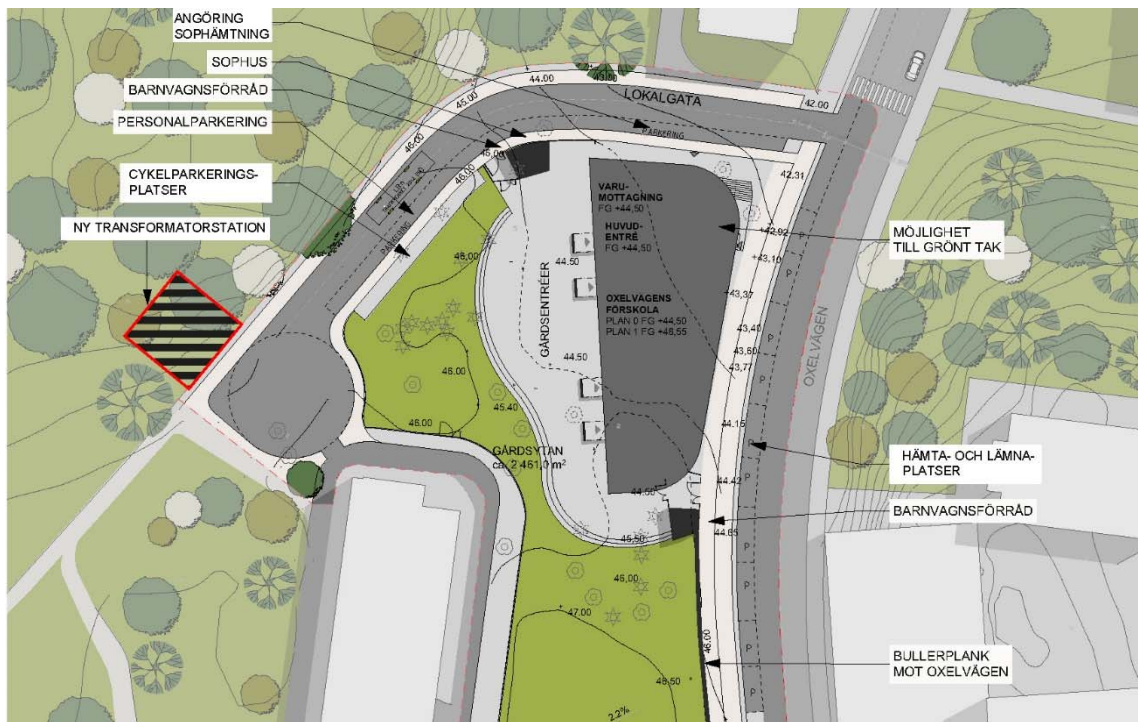
### Huvuddragen i förslaget

Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort och beläget i Älta, sydväst om Älta centrum. Platsen ligger direkt väster om Oxelvägen och är idag en öppen gräsyta som fungerar som en del av utemiljön för närliggande bostadshus. Inom planområdet finns en gång- och cykelväg och gångstigar. Oxelvägen går i nordsydlig riktning direkt öster om gräsytan. I väster ligger ett skogsområde. Norr och söder om planområdet ligger befintliga bostadshus.

Detaljplanen är ett led i utvecklingen av Älta centrum som anges i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, och i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget 2015. Totalt inom programområdet planeras cirka 1500 nya bostäder. På sikt kommer därför ytterligare förskolor att behövas inom programområdet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra de ambitioner som beskrivs i översiktsplanen och detaljplaneprogrammet, bland annat att till skapa en tätare stadsmiljö med ökad tillgänglighet och en starkare småstadskänsla för en hållbar utveckling av Älta centrum. Syftet är också att skapa

möjligheter till en bra utemiljö för förskolan med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik. Byggnationen av en ny förskola vid Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Planerad förskola föreslås innehålla cirka åtta avdelningar, det vill säga cirka 160 barn. Detaljplanens byggrätt möjliggör dock uppförande av en något större förskola för att kunna möta ett förändrat behov av förskoleplatser. För att säkerställa leveranser och personalparkering breddas den befintliga gång- och cykelvägen och blir ny körbar lokalgata med infart från Oxelvägen. En vändplats anordnas på lokalgatan som på sikt kan förlängas söderut inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum. Detaljplanen medger att en ny transformatorstation uppförs i slutet på lokalgatan för att försörja bland annat förskolan med el. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen utmed förskolan. På förskolans gård skyddas större befintliga träd som blir ett viktigt inslag i barnens utemiljö.



*Situationsplan (skiss) över planområdet. Förskolan kan komma att få en annan utformning. Scharc Arkitektur*

Platsen kommer att användas mer flitigt än idag, av barn och personal och föräldrar till barnen. Det luftiga släppet i den karaktäristiska bebyggelsebilden vid omkringliggande skivhus påverkas av förskolans placering. Planförslaget innebär en större kommunal investering men möjliggör för en ny ordnad förskolemiljö för många barn och även för utbyggnad av andra funktioner såsom bostäder, service och handel i Älta centrum.

En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att nuvarande ägare till fastigheten Älta 24:2, Wallenstam AB, säljer marken till Nacka kommun. Markförvärvet regleras i avtal. Den nya lokalgatan byggs ut av Nacka kommun.

## Målområden för hållbart byggande

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

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet *Ältas nya centrum etapp A och B*, inom vilket denna detaljplan utgör en del, har följande målområden valts ut som prioriterade:

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

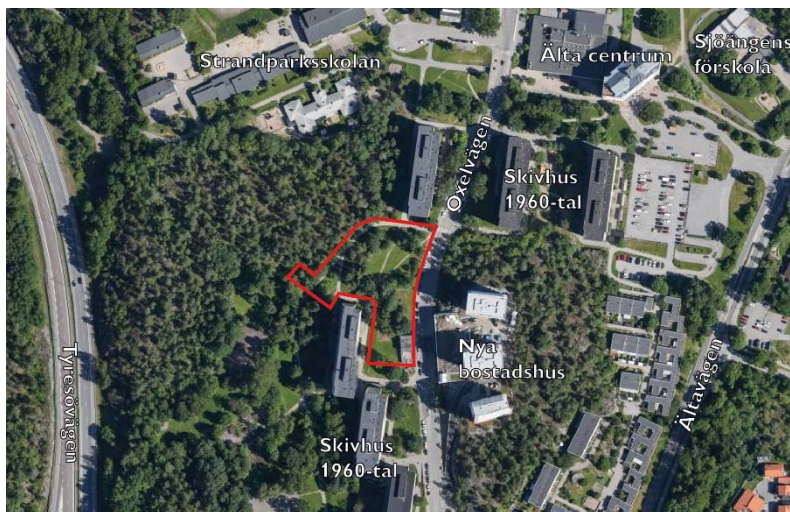
I detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum pekades ytterligare ett målområde för hållbart byggande ut, ”en levande kulturmiljö”. Förslag på åtgärder till hur målen uppfylls i detaljplanen beskrivs under rubriken ”Hållbarhet” i kapitlet ”Planförslaget”.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är drygt 5000 kvadratmeter stort och beläget i Älta utmed Oxelvägen, sydväst om Älta centrum. Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i norr och söder, skogshöjder i väster och Oxelvägen i öster. Planområdet består idag av en gräsyta med ett antal träd, en gång- och cykelväg, gångstigar och Oxelvägen. Gräsytan fungerar idag som en del av utemiljön för flerbostadshusen intill.

Inom planområdet finns två fastigheter. Fastighet Älta 10:1 ägs av Nacka kommun och innefattar bland annat Oxelvägen och gång- och cykelvägen. Fastighet Älta 24:2 ägs av Wallenstam AB och innefattar den öppna grönytan.



*Kartan visar ett flygfoto över delar av den centrala bebyggelsen i Älta. Ungefärligt planområde inom röd linje.*



### Området idag

Öster om planområdet går en av Ältas större gator, Oxelvägen. Från Oxelvägen angörs bostäder, centrum och skolor. Utmed gatan finns längsgående bilparkering för boende och besökande. I väster reser sig landskapet i en skogbeklädd höjd. I norr och söder omgärdas planområdet av två grupperingar högre skivhus som utgör en del av bostadsområdet Stensö. Bebyggelsen i Stensö uppfördes 1964–1967 efter ritningar av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Stadsplaneringsidealet ”hus-i-park” karaktäriserar området, bland annat genom väl tilltagen grönska mellan bostadshusen. Planområdet fungerar delvis som utemiljö för dessa bostäder. Karaktäristiskt för skivhusen är de dekorativa balkongfronterna och trafiksepareringen med bostadsentréer som vänder sig bort från huvudgatan.

Nordväst om planområdet ligger Strandparksskolan. I nordost ligger Älta centrum med bland annat handel, service och kommunikationer. En busshållplats finns även på Oxelvägen söder om planområdet. Bussarna går bland annat till Gullmarsplan, Slussen och Tyresö. Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme med mera finns i Oxelvägen.

### Översiktlig planering

Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”, antagen 2012, anger som en stadsbyggnadsstrategi att ”Utveckla kommunens lokala centrum med deras omgivning”. Detta för att uppnå målet ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka. Älta pekas ut som ett av kommunens lokala centrum. Översiktsplanen anger att delar av bostadsbebyggelsen i området är av lokalt intresse för kulturmiljövården, att området innehåller natur med upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Vidare anges att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar. Utvecklingen av Älta centrum medför enligt översiktsplanen ett behov av ytterligare cirka 300 förskoleplatser. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

I Nacka kommuns kulturmiljöprogram anges att skivhusen i Stensö, det vill säga de bostadshus som omgärdar planområdet, på sikt bör skyddas i detaljplan och att den öppna planstrukturen bör bevaras. I Nacka kommuns grönstrukturprogram är närliggande skogsområden utpekade som variationsrika skogsbryn inom de gröna kilarna. Planområdet belyses inte i kommunens kustprogram.



*Stensöbebyggelsen är högst med tilltagna gröna ytor mellan byggnaderna. Bilden är tagen mot norr från gräsytan där förskolan och dess gård planeras.*



## Detaljplaneprogram

Planförslaget baseras på detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, antaget i september 2015, där förskolan ingår i programmets första etapp. Byggnationen av en ny förskola utmed Oxelvägen är en förutsättning för genomförandet av de kommande detaljplanerna i centrum, där två befintliga förskolor planeras att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. I programmet anges att platsens förutsättningar skapar möjligheter till en bra förskolemiljö med direkt tillgänglighet till natur, park, centrum och kollektivtrafik. Placeringen av förskolan bedöms dock få konsekvenser för kulturmiljön och den luftiga bebyggelsestrukturen vid skivhusen. I programmet anges därför att förskolans placering, utformning och roll i gatubilden, liksom grönytan, bör studeras i detaljplanskedet. Hällmarksterrängen i väster, framförallt utanför planområdet, kräver särskild varsamhet.



*Översiktlig karta från detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum (2015). Befintlig bebyggelse i grått, planerad ny bebyggelse i varierande färger. Förskolan vid Oxelvägen, så som programmet föreslog, är inringad inom den röda cirkeln.*

## Andra projekt/beslut som berör planen

Förskolan vid Oxelvägen utgör en del av det första stadsbyggnadsprojektet och den första etappen som följer på detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Etappen omfattar främst Älta centrum och syftar bland annat till att skapa cirka 900 nya lägenheter i centrumkvarteren. Bebyggelsen uppförs kring ett nytt torg, Älta Torg, som blir mittpunkten i Ältas nya centrum. Inom området planeras även ett kulturkvarter, ett äldreboende och en förskola.

Exploateringen kring nya Älta Torg medför rivning av befintlig centrumbyggnad, två parkeringsdäck och två befintliga förskolor. Projektet omfattar även ombyggnad av Oxelvägen/Almvägen.

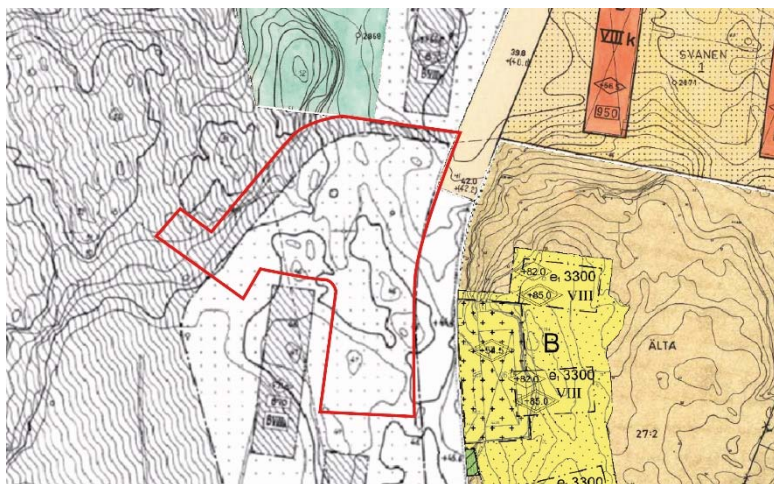
Wallenstam AB är ägare till cirka 70 procent av de planerade byggrätterna inom centrumområdet, resterande byggrätter ligger på kommunal mark och markanvisas med fri upplåtelseform genom anbudstävling till ytterligare två byggherrar. Tilldelningsbeslut i markanvisningstävlingen togs i kommunstyrelsen i oktober 2016. Markanvisningsavtal tecknas med de nya byggherrarna under 2017.



*En tidig skiss över pågående planering i Alta centrum, nära förskolan. Vy från söder. Förskolan vid Oxelvägen planeras söder om området som syns i bilden. Bild: Nacka kommun.*

### Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan 24 från 1963. För största delen av planområdet anges markanvändning bostäder och mark som inte får bebyggas. En mindre del av planområdet är planlagd som parkmark. Även stadsplan 54 från 1969 berörs i en mycket liten del av planområdet, på ytan anges allmän plats gatumark.



*Planförslaget i röd streckad linje och gällande stads- och detaljplaner för området.*

### Riksintressen

Väg 229 (Tyresövägen) går cirka 150 meter väster om planområdet och är av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § MB). Tyresövägen kan påverka planområdet genom exempelvis buller och luftföroreningar, men det är stora höjdskillnader mellan vägen och platsen vid förskolan. Vägens körbanor ligger ungefär åtta meter under förskolans entréplan, och skogshöjden som skiljer platserna åt reser sig ungefär åtta meter över förskolans entréplan. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### Miljö kvalitetsnormer

Området planeras för barn som enligt folkhälsomyndigheten är särskilt känsliga för luftföroreningar. Barn andas in större volymer än vuxna i förhållande till sin vikt, har ett

svagare immunförsvar och kan störas i sin utveckling på grund av påverkan från skadliga ämnen. Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar för området på aktuellt avstånd från Tyresövägen är halten av PM10 20-25 ug/m<sup>3</sup> och halten av NO2 18-24 ug/m<sup>3</sup> vilket innebär att samtliga miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft i dagsläget klaras inom planområdet. Ingen särskild utredning av hur luftkvaliteten påverkas av ökade trafikmängder när planen är genomförd har utförts men miljö kvalitetsnormen för luft bedöms klaras även efter genomförd plan.

Vad gäller miljö kvalitetsnormen för vatten så avrinner planområdet mot recipienten Ältasjön som är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Ältasjöns statusklassning är måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus när ämnen som överskrider i hela landet är borträknade. Miljö kvalitetsnormen för Ältasjön är god ekologisk status till år 2021 och fortsatt god kemisk ytvattenstatus (överallt överskridande ämnen borträknade). Nedströms Ältasjön finns vattenförekomsterna Dammtorpsjön, Söderbysjön, Sicklasjön och Strömmen.

### Buller

Förskolan förläggs med viss närhet till Ältavägen och Tyresövägen. Trafikbullerkällan är dock i första hand Oxelvägen där skyltad hastighet är 30 km/h. Som utgångspunkt för att tillskapa en god ljudmiljö vid verksamheten används Boverkets allmänna råd om friytor och Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!”. Friytor ska enligt de allmänna råden kännetecknas av ”god ljudkvalitet”. Vägledningen anger att på förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA *dagsekvivalent* ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. I planförslaget eftersträvas att en stor del av gårdens lekytor inte överstiger 50 dBA *dygnsekvivalent* ljudnivå (vilket innebär ett något lättare krav än Boverkets vägledning som utgår från dagsvärde). Om 50 dBA *dygnsekvivalent* inte är möjligt på vissa delar av gården ska ljudnivåerna inte överstiga 55 dBA *dagsekvivalent* ljudnivå.

### Markens förutsättningar

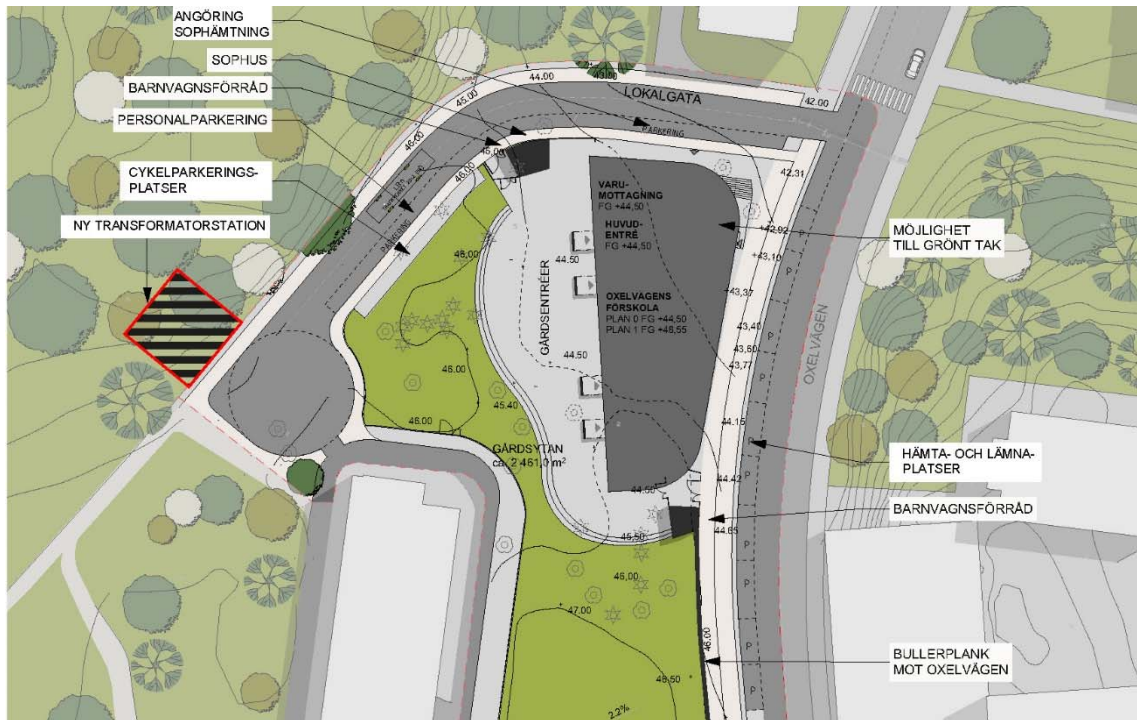
En nedlagd panncentral finns i närområdet som kan ha orsakat potentiella föroreningar inom planområdet där utsläpp av olja skulle vara det mest sannolika. Tillsynsmyndigheten har dock ingen misstanke om att platsen är förorenad eftersom det inte finns någon indikation eller rapport om utsläpp från panncentralen och eftersom det inte upptäcktes några föroreningar i anslutning till ombyggnationen av panncentralen år 2013. Eftersom det finns kännedom om den tidigare verksamheten kan det dock vara lämpligt att vara vaksam vid framtida markarbeten. Planområdet är inte ett högriskområde för radon. Marken inom planområdet består av urberg.



### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Planförslaget innebär att en ny byggnad för förskola uppförs utmed Oxelvägen, väster om vägen mellan de befintliga bostadshusen Oxelvägen 21-27 i söder och Oxelvägen 29-35 i norr. De framtagna illustrationerna är ett förslag på hur förskolan kan komma att utformas.



*Situationsplan över planområdet (Scharc Arkitektur). Utformningen kan komma att avvika från illustrationen.*

Förslaget till detaljplan medger en byggrätt som möjliggör för alternativ utformning, placering och storlek av byggnaden. Detta är nödvändigt eftersom behovet av förskoleplatser kan förändras över tid. Byggnaden begränsas dock till en bruttoarea om högst 2200 kvadratmeter, uppförd på en yta i planområdets nordöstra hörn. Det medger en förskola i flera våningar. Illustrationerna visar en förskola för åtta avdelningar i två våningar. Detaljplanen medger en ytterligare våning om behovet uppstår. Varuintag, kök och återvinningsytor föreslås placeras i byggnadens norra del i gatuplanet. Förskolan får även en entré mot Oxelvägen. Tillsammans med befintlig garagebyggnad på andra sidan Oxelvägen förändras gaturummet och en mer urban småstadskaraktär tillskapas vid platsen.

Den omgivande bebyggelsemiljön, Stensös flerbostadshus, är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Utformningen av förskolan blir därför viktig. De intilliggande bostadshusens placering och riktning i miljön bör beaktas vid placering och riktning av förskolan, så att många siktlinjer mellan husen bevaras. Förskolans fasaduttryck vad gäller material och färg kan med fördel hämta inspiration från kulturhistoriska värdebärande i flerbostadshusen. Även för komplementbyggnader bör relationen till kulturmiljön beaktas.



Taket på byggnaden kan gestaltas så att exempelvis byggnaden upplevs integreras i omgivande grönska. Det kan minska intrycket av den nya byggnaden för boende i omgivande högre hus. Illustrationerna visar en byggnad som med rundade hörn mot Oxelvägen avviker från kringliggande bebyggelse för att ge förskolan ett eget formuttryck.



*Vy över förskolans gårds sida, sett från nordväst. Utformningen kan komma att avvika från illustrationen.  
Illustration: Scharc Arkitektur.*



*Vy över förskolans entrésida från Oxelvägen, sett från norr. Utformningen kan komma att avvika från illustrationen. Illustration: Scharc Arkitektur*

En ny transformatorstation uppförs i slutet av lokalgatan för att försörja förskolan och eventuellt kommande närliggande bostäder med el.

### **Lek och utevistelse**

En sammanhängande förskolegård föreslås väster och söder om byggnaden. Gården är cirka 2500 kvadratmeter stor. Gården skärmas av genom staket och en bullerskyddsskärm mot Oxelvägen. För att vid behov tillskapa mer yta för lek kan takterrasser byggas på förskolan beroende av dess slutliga utformning och storlek.

Större delen av gården ligger något upphöjd i förhållande till entrén vid Oxelvägen och har goda solförhållanden samtidigt som huskroppen och träden på gården ger skugga under delar av dagen. På gården tillåts uppförande av komplementbyggnader, buller- och vindskydd och större träd sparas. Det skapar goda förutsättningar för ett bra lokalklimat på platsen. Marken på gården närmast fasaden planas ut något och gradänger skiljer den flacka ytan från den något mer kuperade, böljande delen av gården längre bort från byggnaden.

Förskolans utemiljö ska utgöra en funktionellt genomtänkt och estetiskt tilltalande miljö för verksamheten och för barn i olika åldrar. Material- och färgval kan anknyta till närliggande bebyggelse och till naturen. För lekredskap, möbler och komplementbyggnader kan hållbara naturmaterial och en dämpad färgskala väljas. Större träd på gården sparas och ny växtlighet kan planteras vilket möjliggör en varierad gård som inbjuder till lek.

### **Mark och växtlighet**

Större träd på delar av gården skyddas med en planbestämmelse. De har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald, för att bevara möjligheten till skuggiga platser, motverkar luftföroreningar och skapar en varierad och lekfull utegård för barnen. Att bevara många träd på gården skapar också en avskildhet mellan bostäder och förskolans verksamhet. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Riskträd får fällas efter lovprövning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan på ett sådant sätt att det innebär risk för liv eller egendom. Nyplanteringar på förskolans mark bör gynna de vilda pollinatörerna och på så sätt stärka den biologiska mångfalden inom planområdet.

I väster gränsar planområdet till ett skogsområde med hållmarksterräng. För att bredda den befintliga gång- och cykelvägen som idag skiljer skogsområdet och gräsytan inom planområdet åt måste mindre sprängning ske, i ett snitt om cirka 30 meter utmed vägen där bergsfoten behöver flyttas närmare skogen med som högst 1 meter.

### **Dagvattenhantering**

En planbestämmelse införs att minst 50 procent av en del av gårdsytan ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Detta möjliggör för fortsatt naturlig infiltration av dagvatten på delar av förskolans tomt och säkerställer att delar av grönskan som karaktäriserar platsen idag finns kvar. För att säkerställa att Nacka kommuns

dagvattenriktlinjer följs kommer sannolikt ytterligare dagvattenåtgärder att tillkomma i samband med Nacka kommuns projektering av förskolan. Exempel på åtgärder för att minska utsläpp av dagvatten till allmän plats är att placera stuprörsutkastare över översilningsytor, växtbäddar invid fasadliv/i lågpunkter, anlägga permeabel markbeläggning på parkeringsplatser och magasinering av dagvatten. De träd som behöver fällas kan kompenseras genom nyplantering på förskolans utegård eller vid förskolans entré.

Dagvatten från planområdet som inte kan omhändertas lokalt inom kvartersmarken kommer att ledas till en ny dagvattenlösning utanför planområdet innan det når recipienten Ältasjön. Arbetet med en dagvattenlösning för fördröjning och rening pågår utanför denna detaljplan i samband med utvecklingen av Älta centrum. Inom planområdet finns dock goda förutsättningar för att fördröja och rena vatten som avrinner till recipienten, vilket skulle kunna leda till minskad belastning på recipienten.

## Trafik och parkering

### Oxelvägen

Idag är Oxelvägen cirka 14 meter bred. I detaljplaneprogrammet för Älta centrum anges att Oxelvägen generellt bör vara 19 meter bred och innehålla 3,7 meter breda gång- och cykelbanor på båda sidor om körbanan. Planförslaget medger att Oxelvägen utmed förskolan kan bli cirka 17,5 meter bred.

I detaljplaneprogrammet anges att Oxelvägen/Almvägen på sikt ska byggas om i hela sin sträckning. Denna detaljplan är endast ett led i att möjliggöra detta, då fler detaljplaner måste tas fram för att gaturummet utmed hela Oxelvägen ska kunna breddas. Den cirka 17,5 meter breda gatusektion som denna detaljplan möjliggör utmed en del av Oxelvägen kan se ut på olika sätt. Inom sektionen ryms körbanor för mötande bussar, dubbelriktad gång- och cykelbana och långsgående parkering på ena sidan om körbanan samt gångbana på andra sidan om körbanan.

Hämtning och lämning med bil sker utmed Oxelvägens långsgående parkeringsplatser. En entré till förskolan planeras mot Oxelvägen, även om gårdsentréerna ofta är genare för att hämta och lämna barn direkt vid avdelningarna. Utmed förskolans sida mot Oxelvägen finns det rum för cirka 10 parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser föreslås ligga på allmän gata. Dessa parkeringsplatser kommer att regleras som korttidsparkering under tiden som hämtning och lämning av barn sker.

### Ny lokalgata

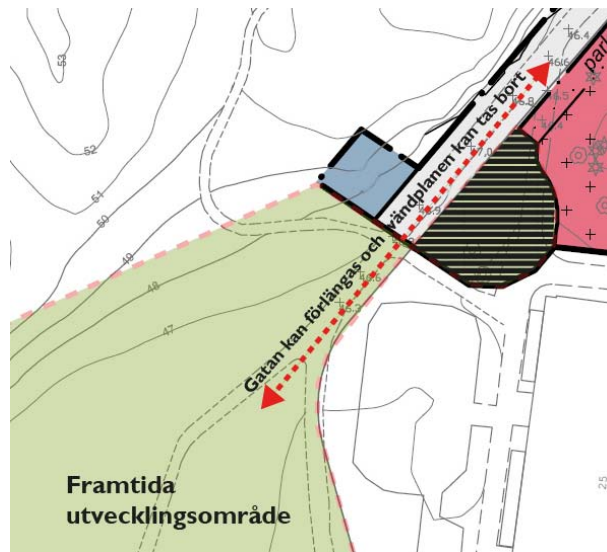
En ny angoringsgata byggs från Oxelvägen norr och väster om förskolebyggnaden, där det idag går en gång- och cykelväg. Den befintliga gång- och cykelvägen föreslås breddas/göras om till lokalgata för att minimera ianspråktagande av befintliga grönytor och för att tillskapa en så stor gård som möjligt för förskolan. Väster om den befintliga gång- och cykelvägen sluttar terrängen kraftigt uppåt mot skogen. För att minimera sprängning i denna terräng

sker breddningen av vägen främst mot förskolebyggnaden där terrängen är mer plan. Viss sprängning behöver dock ske för att åstadkomma den föreslagna gatusektionen, se ”Mark och växtlighet”.

Gatan möjliggör för cirka 10 parkeringsplatser för personal på förskolans fastighet och en lastzon norr om förskolebyggnaden nära förskolans kök och avfallsutrymmen. I slutet av gatan anläggs en vändplan. Vändplanen används både av varutransportfordonen innan lossning och av personal som ska parkera på platser utmed den nya gatan. Vändplanens utformning i förslaget möjliggör också för räddningstjänstens åtkomst till bostadshuset söder om planområdet och för åtkomst till den transformatorstation som uppförs i slutet av gatan. På sikt, inom ramen för senare etapper i utvecklingen av Älta centrum, kan gatan förlängas från vändplanen. Möjlighet finns då att genom en planändring införliva vändplanen i förskolans fastighet och ställa om gatan från en återvändsgata till en angoringsgata även för kommande bostäder sydväst om planområdet, enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.



*Till vänster: Enligt detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum, ska området sydväst om förskolan på sikt utvecklas med nya bostäder (i vitt). Bostäderna behöver angöras med gator, se streckad röd linje enligt detaljplaneprogrammet.*

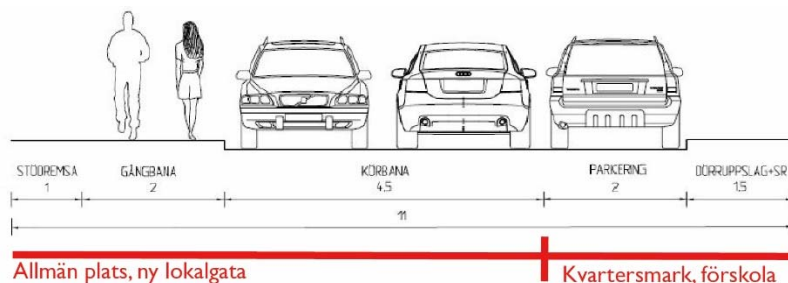


*Till höger: När bostäderna ska planeras kan lokalgatan utmed förskolan förlängas. Då det inte finns behov av en vändplan kan denna yta (streckad svart) eventuellt införlivas i förskolegården.*

Den befintliga gång- och cykelvägen är cirka tre meter bred. Den nya lokalgatan föreslås bli 7,5 meter bred. Det skapar rum för mötande personbilar i körbanan och en gångbana väster om körbanan. En gångbana väster om körbanan möjliggör bland annat för personalparkeringsplatser på förskolans fastighet. Långsgående parkering och yta för dörruppslag uppförs på kvartersmark på verksamhetens fastighet. Av sektionens 11 meter



föreslås alltså 7,5 meter bli allmän plats gata och 3,5 meter bli parkering och dörruppslagsyta på kvartersmark, se illustration nedan.



*Föreslagen sektion över den nya lokalgatan och föreslagen markanvändning. Sektion: Structor*

### Gång- och cykeltrafik

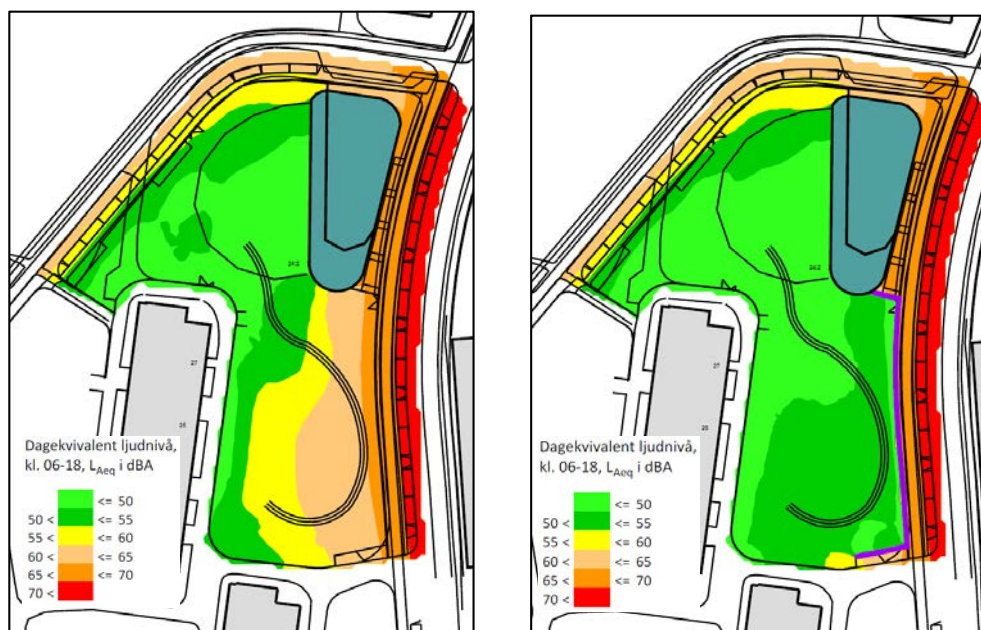
Idag sker cykeltrafiken på Oxelvägen i blandtrafik. En gångbana går på vägens västra sida och öster om körbanan finns en upptrampad stig. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen som kan innebära att en gångbana om 2,2 meter och en dubbelriktad cykelbana om 2,5 meter anläggs på ena sidan vägen. Även en säkerhetszon om 0,7 meter kan anläggas. På den andra sidan av vägen kan en trottoar för gående om 2,5 meter anläggas. Ombyggnaden av Oxelvägen ingår dock inte i detta projekt eftersom flera detaljplaner måste till utmed vägens sträckning innan en ombyggnad kan bli aktuell. På den nya lokalgatan hänvisas cyklister till blandtrafik och gående till den nya gångbanan väster om körbanan. Invid förskolan ska det finnas cykelparkeringsplatser enligt kommunens parkeringstal för förskoleverksamhet.

### Buller

En bullerutredning med prognosår 2030 utfördes inför planens samråd. Bullerutredningen baserades på trafikmängder enligt trafikutredning genomförd år 2014 i samband med framtagandet av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. En förstudie inklusive trafikanalys för hela Älta centrum är under framtaganden (våren 2017). Förstudien/trafikanalysen kommer innehålla uppdaterade nya trafikmängder och kan i förskolans utbyggnadsskede ligga till grund för vilka åtgärder som krävs vid förskolan.

I och med trafikbullerpåverkan från Oxelvägen behöver planen innehålla bestämmelser som säkerställer att förskolegården får en god ljudmiljö. Förskolebyggnaden i sig utgör delvis skydd mot trafikbuller på förskolans gård, men en del av gården riskerar att få höga bullervärden om inga åtgärder görs.

Utifrån bullerutredning och de trafikmängder som uppmättes 2014 framgår att en bullerskyddsskärm behöver uppföras söder om förskolan, parallellt med Oxelvägen. Med en skärm enligt illustrationen nedan klaras 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på stor del av förskolans gård (illustrationen visar dagsvärden som är svårare att uppnå). På de delar av gården där inte detta uppfylls klaras 55 dBA dagsekvivalent ljudnivå. Planbestämmelser införs i syfte att säkerställa att ljudnivån på gården inte överskrider dessa värden.



*Till vänster: Dagekvivalent ljudnivå från trafik utan bulleråtgärder, år 2030 (baserat på trafikutredning från år 2014).*

*Till höger: Dagekvivalent ljudnivå från trafik med en cirka 2,5 meter hög bullerskyddsskärm, år 2030 (baserat på trafikutredning från 2014). Bullerskyddsskärmen slutliga omfattning och höjd avgörs i utbyggnadsskedet när nya trafikmängder finns framtagna.*

Nyplantering av växtlighet och ändrade marknivåer på gården kan skapa förutsättningar för en lägre bullerskyddsskärm. Vid placering av bullerskyddsskärmens fundament ska befintliga underjordiska ledningar under gården och utmed Oxelvägen beaktas.

Planbestämmelser om störningsskydd införs även för inomhusmiljön så att inte ljudnivån från trafikbuller överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå eller 45 dBA maximal ljudnivå i ytor för samling och undervisning under dagtid.

### Tillgänglighet

Förskolan ska utformas med god tillgänglighet i såväl utomhus- som inomhusmiljön. Dess placering i terrängen möjliggör för en entré mot Oxelvägen och gårdsentréer på andra sidan byggnaden. Eventuellt kan entrén mot Oxelvägen förses med en mindre utvändigt trappa och ramp. Invändigt anpassas byggnaden efter olika åldersgruppers möjlighet att röra sig i trappor, ramper och hissar.

Den nya lokalgatan och den befintliga passagen söder om förskolegården ut till Oxelvägen föreslås utgöra huvudsakliga passager förbi förskolan. Eventuellt kan förskolans staket uppföras med läsbara grindar så att gården går att passera på kvällar och helger då förskolan är stängd, men denna fråga styrs inte av detaljplanen.

## Trygghet och säkerhet

Den dagliga närvaron av många barn ställer höga krav på trygghet och säkerhet. Många trygghetsfrågor är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskede, men också frågor för det framtida underhållet. Frågor som behöver beaktas är exempelvis hur räcken, staket och bullerskyddsskärmar utformas på den omgivande gården och förskolans olika våningar, för att vara säkra för barn och samtidigt inte skapa känslan av otrygghet för förbipasserande. Det är viktigt att byggnaden är synlig från omkringliggande gator även under mörka årstider och tider då förskolan är stängd. Även placering och utformning av eventuella planteringar och komplementbyggnader är viktiga att beakta utifrån ett trygghetsperspektiv.

## Teknisk försörjning

Nätägaren Nacka Energi ansvarar för elförsörjningen. Detaljplanen möjliggör för att en ny transformatorstation uppförs i anslutning till den nya lokalgatan och den tillfälliga vändplanen. En transformatorstation krävs för elförsörjning till förskolan och till kommande ny bebyggelse i närheten.

Förskolan ansluts till kommunalt vatten och avlopp. I den nya lokalgatan väster om förskolan kan kommunalt vatten och avlopp komma att byggas ut för de bostäder som planeras i senare skede vid parken bakom skivhusen. Lokalgatan sluttar ner mot Oxelvägen och nya ledningar i gatan kan ansluta till det övriga nätet där Oxelvägen möter den nya lokalgatan.

Återvinning, soprum och teknikytor föreslås placeras invid köket i byggnadens norra del. Restavfall kan förvaras i nergrävd behållare strax norr om byggnaden. Fjärrvärmenätet ägs av Vattenfall och finns utbyggt i Oxelvägen.

Under södra delen av gården finns underjordiska ledningar i form av vatten-, spillvatten- och dagvattenledning. Ledningarna går från kommunens servis i Oxelvägen, under förskolans tilltänkta gård, och försörjer bostadshuset närmast förskolans gård. Ett servitut ska bildas för att säkerställa tillgång till dessa ledningar. Vid uppförandet av bullerskyddsskärm ska placeringen av skärmens fundament beakta ledningarnas placering. Inom allmän plats gata (Oxelvägen) och strax utanför planområdets södra gräns går fjärrvärmeledningar och teleledningar.

## Hållbarhet

Utifrån de målområden som valts ut i stadsbyggnadsprojektet Älta centrum är följande åtgärder/indikatorer aktuella för denna detaljplan:

- ***Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplats***  
Detaljplanen är en mindre del av den utveckling som sker i hela Älta centrum. Förskolan möjliggör dock för en omvandling av centrumområdet med en blandning av verksamheter, mötesplatser och blandad bebyggelse. Förskolan tillför en funktion till platsen som inte finns idag och dess tillkomst kan leda till en ökad upplevd trygghet i området genom mer belysning och aktivitet. Området anpassas särskilt för

barn och byggnaden kan bidra till en ökad mångfald i närområdet när det gäller arkitektonisk utformning.

- ***Dagvatten som renas och infiltreras***  
Planbestämmelser införs i syfte att bibehålla naturlig infiltration på delar av gården samt för att bevara större träd. Nacka kommuns dagvattenriktlinjer och policy följs. Detta förbättrar förutsättningarna för arbetet med avrinningen till Ältasjön. En förstudie för hantering av allt dagvatten som avrinner mot Ältasjön är under framtagande. Förstudien grundas alltså på ett större område än planområdet. Dagvatten från planområdet utgör en förutsättning vid utformningen av dagvattenanläggningen utanför planområdet.
- ***Nära skola, fritid, idrott och kultur***  
Den nya förskolan skapar en nära relation mellan närliggande bostäder och förskola. Det blir tryggt och säkert att cykla och gå till förskolan. Avståndet till omgivande grönområden är mycket litet. Verksamheten nås även enkelt med buss.
- ***Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet***  
Utvecklingen av hela Älta centrum innebär upprustning av parker, vägar och stråk som förskoleverksamheten på sikt kan nyttja. Placeringen av förskolan möjliggör att verksamheten kan göra korta utflykter till skogsområden. Förskolan anpassas till terrängen, uppförs utan underbyggt garage och gården sparas till stor del vilket begränsar behovet av sprängning/utfyllnad och medför att endast ett fåtal träd behöver fällas.

I detaljplaneprogrammet för Älta nya centrum pekades ytterligare ett målområde för hållbart byggande ut, ”en levande kulturmiljö”. Den omgivande bebyggelsemiljön, skivhusen i Stensö, är utpekade i Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Förskolan avviker från det stadsplaneringsideal som karaktäriserar skivhusen i Stensö, bland annat vad gäller placering, utformning och entrésättning. För hänsyn till kulturmiljöintresset föreslås att förskolans fasadmateriell och färger kan anspela på omgivande bebyggelse (se sidorna 10-12). Förskolan kan på så sätt både skapa en ny årsring i området och samtidigt anspela på den äldre bebyggelsen. En sådan utformning överensstämmer med gestaltungsprinciper angivna i detaljplaneprogrammet.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

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

### Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av att en förskola tillkommer i området bedöms i huvudsak positiva. En ny förskola kommer att innebära att fler barn rör sig i området än tidigare. Det innebär en tillkomst av en åldersgrupp som idag inte har någon målpunkt i området, vilket bedöms positivt för såväl närboende som för de som nyttjar verksamheten. För barnen blir förskolan med omnejd en av barndomens viktigaste platser där de spenderar en stor del av



sin tid, en plats för lek och lärande. Samtidigt blir platsen också en arbetsplats för personal. Platsen kommer också fortsätta vara många boendes närmiljö.

Möjligheten till rekreation för närboende i skivhusen invid planområdet minskar något eftersom delar av utemiljön blir gård för förskolan. Samtidigt får en stor grupp barn nära till natur och parker omkring förskolan.

### Trygghet och säkerhet

Många trygg- och säkerhetsaspekter är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Vid genomförandet bör bland annat följande studeras särskilt: belysning, fallrisker och trafiksäkerhetsåtgärder, se kapitel 3 ”Planförslaget”. Det är viktigt att förskolans närområde blir en säker miljö för både barn, personal och allmänhet. Den tillkommande bebyggelsen kommer innebära att fler människor vistas vid platsen, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Enligt Nacka kommuns skyfallsanalys från 2014 innefattar inte planområdet några större lågpunkter som riskerar att svämma över och stå under högt vatten vid kraftiga skyfall.

### Trafik och tillgänglighet

Trafikflödena vid Oxelvägen antas öka med knappt 300 fordonsrörelser/vardagsdygn som en följd av planförslaget, vilket påverkar intilliggande bostadshus. Fler cyklisterna och fotgängarna kommer också att vistas i området. Verksamheten genererar trafik under ett antal morgontimmar och under eftermiddagen, dock mer utspjutt än grundskoleverksamhet vilket är positivt ur trafiksäkerhetsperspektiv. På sikt kan lokalgatan, som föreslås anläggas med vändplan, förlängas och bli angöringsgata för planerade bostäder sydväst om förskolan. Det skulle ytterligare öka trafikflödet.

Om parkeringsplatser på Oxelvägen tidsregleras för hämtning och lämning innebär det cirka 10 färre platser för parkering för boende utmed Oxelvägen under ett antal timmar av dygnet. I och med att parkering för hämtning och lämning föreslås ske på Oxelvägen finns en risk för dubbelparkering vilket försämrar framkomligheten för kollektivtrafiken. Alternativet att placera hämtning och lämning på den nya lokalgatan skulle innebära att lokalgatan behöver breddas ytterligare vilket får till följd att förskolans gård krymper. Det finns dock en risk att lokalgatan ändå används för hämtning och lämning vilket kan försvåra personalens tillgång till parkeringsplatserna.

Oxelvägen är inte utpekad som transportled för farligt gods men mängden trafik förbi förskolan på Oxelvägen kommer att öka i och med utvecklingen av hela Älta centrum. Eftersom förskolan planeras intill vägen är det mycket viktigt att vägen till och från förskolan blir säker.

Förskolans placering i närheten av Älta centrum gör den tillgänglig för stora delar av kommundelen. Dessutom medger detaljplanen att gång- och cykelbanan invid förskolan kan

breddas, vilket förbättrar tillgängligheten för fotgängare och cyklister till och förbi förskolan. Förskolans placering begränsar Oxelvägens framtida bredd vid platsen till att maximalt kunna bli cirka 17,5 meter.

Mindre sprängning mot skogsområdet i syfte att anlägga ny lokalgata får konsekvenser för mötet mellan den öppna grönytan och hållmarksterrängen väster om planområdet. Området kopplas dock främst samman med skogen genom en stig som går direkt söder om planområdet, och som inte bedöms påverkas av planförslaget.

Boende i de intilliggande bostadshusen kan idag passera över den grönyta där förskolan planeras. Möjligheten till att korsa grönytan begränsas eftersom förskolans gård kommer att omgärdas av staket och bullerskyddsskärm.

### **Buller**

Om de bulleråtgärder som föreslås utförs kommer förskolegården få en godtagbar ljudmiljö enligt intentionerna i aktuella vägledning. För att säkerställa att nivåerna innehålls regleras bullernivåerna med planbestämmelse samt att planen möjliggör föreslagna bulleråtgärder.

Förutom trafikbullerpåverkan på förskolemiljön kan även den föreslagna verksamheten påverka sin omgivning. Tillkomsten av en förskola medför en viss ökning av fordonstrafik i samband med hämtning och lämning av barn. Installationer på förskolan kopplat till verksamhetens drift och byggbuller under byggskedet är andra ljudkällor.

Ljud från lekande barn på förskolans gårdsytor är svårt att räkna på. Bullerutredningen uppskattar nivåer på 60-65 dBA ekvivalenta ljudnivåer och 75-85 dBA maximala nivåer vid fasad på närmaste bostadshus. I normalfallet kommer förskolan höja ljudnivåerna endast under dagtid. De antagna nivåerna från barnlek på förskolegården dämpas schablonmässigt cirka 30 dBA av bostadshusfasaden vilket gör att nivåerna hamnar nära det allmänna rådet om 30/45 dBA i inomhusmiljön. Detaljplanen medger också bullerskärmar eller andra åtgärder som vid behov kan placeras vid plangräns eller vid lekytor. Ljudnivåer från verksamheten regleras inte i planförslaget eftersom ljudet av lekande barn utgör ett naturligt inslag i den offentliga miljön.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Det öppna och breda gaturummet vid platsen kommer att förändras i och med förskolans placering. Den luftiga och karaktäristiska bebyggelsebilden påverkas av byggnaden. 60-talets stadsplaneideal, i detta fall stora huskroppar som utropstecken i landskapet, kommer delvis att förlora sin stringens. Förskolans placering på den tilltagna grönytan mellan husen gör det rådande stadsplaneringsidealet i området, ”hus-i-park”, mindre läsbart. Byggnadens placering invid gatan och tillskapandet av en entré mot Oxelvägen avviker också från rådande stadsplaneringsidealet i området.

Det är viktigt att förskolan antingen avviker, exempelvis i form och uttryck, från karaktärsskapande egenskaper hos Stensös bostadsbebyggelse eller att byggnaden stärker den särprägel som finns i området. Material, färg och form bör både stärka förskolans egen identitet och förhålla sig till den befintliga bebyggelsens karaktär. Genom naturnära färger och väl avvägda materialval i såväl förskolans fasad som på bullerskyddsskärmen mot Oxelvägen, på mindre komplementbyggnader samt i lekmiljön utomhus kan den befintliga bostadsbebyggelsens värdebärande egenskaper respekteras och konsekvenserna för kulturmiljön minska. Den nuvarande gräsytan förblir delvis obebyggd men integreras med verksamheten och blir gårdsyta. Det innebär att en stor del av ytan omvandlas från utemiljö för de boende till förskolegård för barnen.

### **Natur**

Där byggnaden föreslås placeras behöver några träd fällas. Mindre sprängning av berg mot skogsområdet i väster krävs för att bredda den befintliga gång- och cykelvägen till en lokalgata med temporär vändplan. Det kan medföra att ytterligare träd behöver tas ner. Större delen av planområdet lämnas dock obebyggt och på förskolans gård kommer de befintliga träden som sparas att utgöra ett viktigt inslag för bland annat variationen i landskapet samt möjligheten till avskildhet och skugga för barnen. Skogsområdet väster om planområdet kommer att nyttjas mer flitigt än idag i och med förskolan.

Planförslaget bedöms inte innebära några större negativa konsekvenser för naturvärden eller för växt- och djurliv. Planförslaget ger snarare möjlighet till nyplanteringar på förskolans gård som kan gynna den biologiska mångfalden.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Utifrån dagens trafik- och luftföroreningsnivåer bedöms miljö kvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Genomförd plan bedöms inte heller motverka att normerna ska kunna klaras eftersom förutsättningarna för gång- och cykeltrafik som alternativ till att använda bil är goda. Om luftföroreningsnivåerna är lämpliga för barn har inte utretts särskilt. Utifrån dagens nivåer bedöms dock lokaliseringen vara jämförbar (eller bättre) med andra lokaliseringar i stadsmiljö.

Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms klaras efter genomförd plan. Den relativt begränsade ytan som hårdgörs begränsas ytterligare genom planbestämmelse om genomsläpplig yta. Planbestämmelser kommer inte kunna införas som reglerar all dagvattenhantering inom planområdet men Nacka kommuns dagvattenriktlinjer ska tillämpas vid genomförandet av planen. Det innebär att ytterligare åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten utöver det som beskrivs i planen vidtas vid behov. Vattnet kommer dessutom anslutas till kommande dagvattenlösningar innan det når recipienten Ältasjön.

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

Antalet bilresor till och från platsen kommer att öka. Genom att förskolan planeras i nära anslutning till befintliga bostadsområden och nära busshållplatser kan dock en stor andel av

resorna till och från platsen ske med andra transportsätt än bil. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Oxelvägen, i linje med kommunens mål att uppmuntra hållbara transportsätt. En viss grönyta tas i anspråk för förskolan och för den nya lokalgatan. En stor del av ytan förblir dock obebyggd utegård. För att minska exploateringsens miljöpåverkan föreslås flera åtgärder vad gäller dagvattenhantering och planbestämmelser skyddar större träd och mark på gården från att hårdgöras.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen medför investeringar för kommunen i form av markköp från Wallenstam och tillhörande fastighetsbildningskostnader, i syfte att uppföra förskolan. Kommunen förvärfvar även delvis mark av Wallenstam för utbyggnad av den nya lokalgatan och för att möjliggöra en breddning av Oxelvägen. Detaljplanen medger att Oxelvägen kan byggas om, vilket innebär en större kommunal investering på sikt. De kommunala investeringar som görs i och med utbyggnaden av förskolan är ett led i att möjliggöra för fler bostäder, verksamheter och service i Älta centrum vilket innebär en förbättrad miljö för Ältaborna och intäkter för kommunen.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Planförslaget förutsätter att nuvarande fastighetsägare Wallenstam AB, säljer marken som planläggs som kvartersmark för förskolan till Nacka kommun. Även de delar av fastigheten Älta 24:2 som planläggs som allmän plats för den nya lokalgatan och Oxelvägens breddning förvärfvar Nacka kommun från Wallenstam AB. Markförvärven regleras i avtal. Se mer under ”Så genomförs planen / Fastighetsrättsliga åtgärder”.

## **5. Så genomförs planen**

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

### **Tidplan**

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

Plansamråd	genomfördes november 2016
Granskning	genomfördes mars-april 2017
Kommunfullmäktiges antagande	september 2017
Laga kraft	oktober 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

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

De rättigheter i form av angiven markanvändning, bygggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras



rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatumark inom planområdet. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Nacka kommun kan komma att bygga ut och driva förskolan i egen regi alternativt överlåta detta till en extern exploatör. Kommande exploatör ansvarar för kvartersmarken inom nuvarande fastighet Älta 24:2. Det innebär också att kommande exploatör ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av parkeringsplatser tillhörande förskolan.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet har upprättats mellan planenheten och kommunens enhet för fastighetsutveckling. Ytterligare avtal för att reglera ansvaret för utbyggnad av kvartersmarken/förskolan kan tillkomma med den aktör som avser att bygga ut och driva förskolan. Om kommunen väljer att anvisa kvartersmarken/förskolan så kan det ske genom marköverlåtelse alternativt tomträttsupplåtelse.

Nacka kommun tecknade under hösten 2015 ett ramavtal med Wallenstam AB gällande utvecklingen inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Wallenstam AB är idag ägare till fastigheten Älta 24:2 inom planområdet. Enligt ramavtal tecknat 2015 (dnr: KFKS 2016/100-050-1) mellan Wallenstam AB och Nacka kommun ska mark avsedd för ny förskola överlåtas från Wallenstam AB till Nacka kommun för ett marknadsmässigt pris. Överlåtelse av kvartersmarken/förskolan och allmän plats samt hantering av befintliga ledningar kommer att regleras i avtal mellan Nacka kommun och Wallenstam AB. Avtalet avses vara undertecknat och beslutat i samband med att denna detaljplan antas.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsbildning krävs för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen. En ny fastighet ska bildas för den yta som planläggs som kvartersmark inom vad som idag tillhör Älta 24:2. Den yta som planläggs som allmän plats ska införlivas i fastighet Älta 10:1, oavsett vilken fastighet ytan idag tillhör.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar avskiljande av kvartersmarken för förskola från Älta 24:2, bildande av servitut för Älta 24:2 över styckningslotten samt marköverföring av allmän platsmark från Älta 24:2 till Älta 10:1.

Under grönytan, den yta som föreslås vara förskolans gård, går befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som försörjer det närliggande bostadshuset sydväst om förskolans gård. Ledningarna går från kommunens servis i Oxelvägen till bostadshuset, under den tilltänkta gården. Ett servitut ska bildas för att säkerställa Älta 24:2s rätt till bibehållande, tillträde, tillsyn och förnyelse av dessa ledningar. Servitutet bildas till förmån för Älta 24:2 och belastar den blivande skolfastigheten. Servitutet regleras i avtal. I plankartan illustreras ledningarnas ungefärliga läge.

### **Tekniska åtgärder**

I samband med Nacka kommuns projektering av förskolan studeras bland annat utformning av personalparkering, gård och bullerskyddsskärm, dagvattenlösningar, val av uppvärmning och avfallshanteringssystem. I samband med projekteringen av den nya lokalgatan studeras exempelvis placering av ledningar för framtida försörjning till området, lämplig höjdsättning, placering av nya belysningsstolpar, sprängning av berg och utformning av vändplan. I samband med projekteringen studeras också hur förskolans entré möter Oxelvägen innan Oxelvägen på sikt ska byggas om. Utbyggnad av lokalgata och förskola samordnas.

### **Ekonomiska frågor**

Det ekonomiska ansvaret för planarbetet regleras i det detaljplaneavtal som upprättats mellan planenheten och kommunens enhet för fastighetsutveckling.

Överlåtelse av kvartersmark samt mark för ändamål allmän plats från fastigheten Älta 24:2 ska ske på marknadsmässiga villkor.

Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Fastighetsägaren till kvartersmarken ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av samtliga byggnader och anläggningar som planeras uppföras och iordningställas.

### **VA-anslutningsavgift**

Fastigheter som ansluts till Nacka vatten och avfall AB:s nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### **Bygglovavgift**

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

### **Planavgift**

Plankostnaden regleras i avtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

### Fastighetsrättsliga avgifter

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder med mera svarar Nacka kommun i egenskap av blivande fastighetsägare. Nacka kommun ansvarar även för fastighetsbildningskostnader hänförliga till den allmänna platsmarken. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Detaljplanen omfattar endast mark som ägs av Wallenstam AB respektive Nacka kommun. Wallenstam påverkas i och med att de äger nästan all mark inom planområdet. Wallenstam är dock väl informerade om detaljplanens innehåll och utformning. Befintligt flerbostadshus inom fastigheten Älta 24:2 angränsar till planområdet och förskolans gård.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Martin Håkansson	projektledare	exploateringsenheten
Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Robert Ervid	projektledare	fastighetsutveckling
Matilda Sahl	projektledare	exploateringsenheten
Åsa Dahlgren	plansamordnare	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Hanna Helsing	projektledare väg	enheten för anläggningsprojekt
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten

### Övriga:

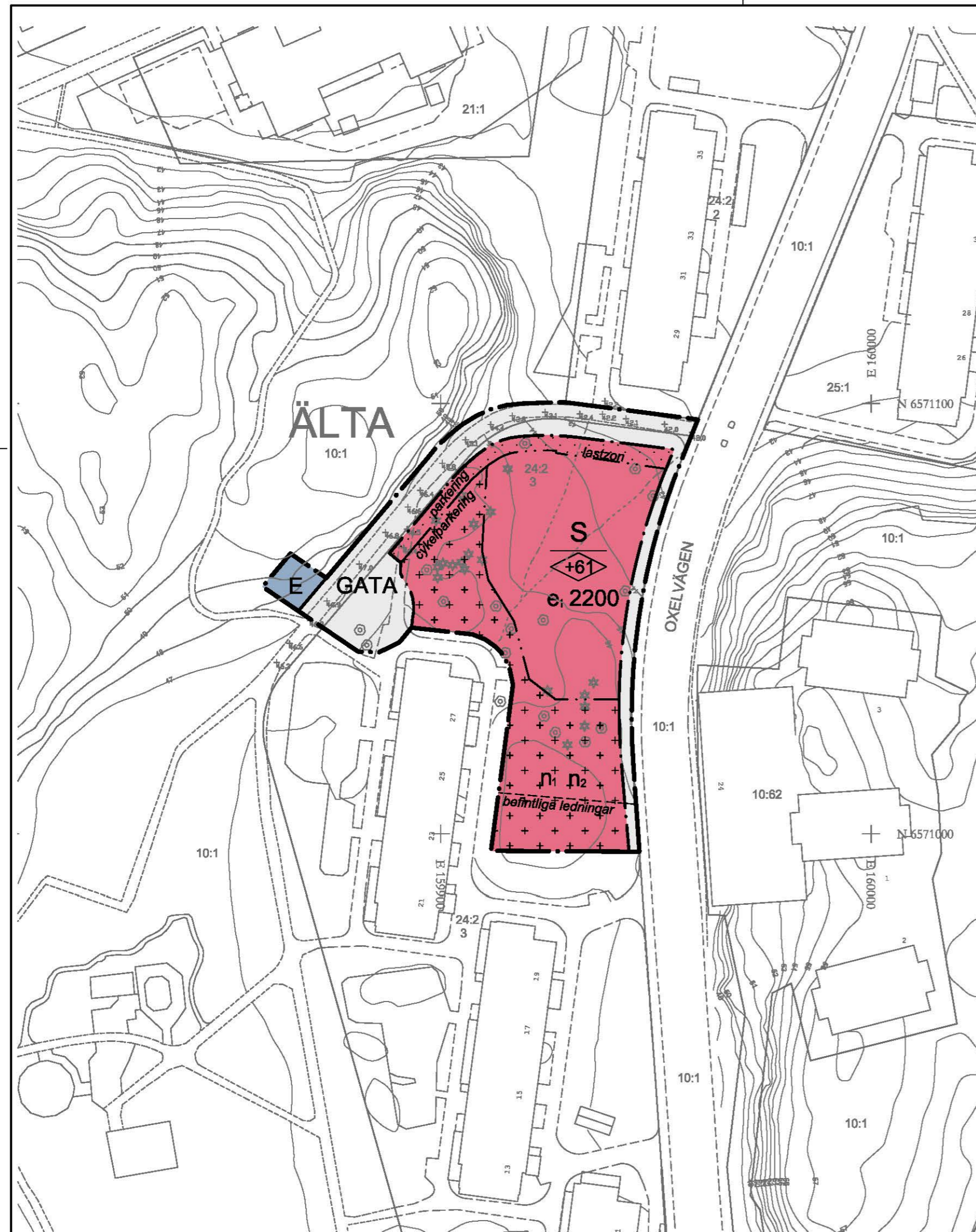
Sven Staiger	arkitekt	Scharc Arkitektur
Karolina Lorentzi	arkitekt	Tengbom

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt





## PLANBESTÄMMELSER

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

### Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

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

	GATA	Gata
--	------	------

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

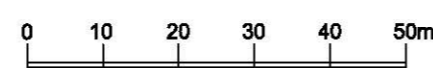
	E	Tekniska anläggningar
	S	Skola, förskola

### UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 2 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

Skala 1:1000 (A2)



## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e. 0000

Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

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

$n_1$  Ädellövträd och tallar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

$n_2$  Minst 50 % av eigenskapsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivån på lektyor inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00.

- trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samling och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl 06.00-18.00. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

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

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

## Administrativa bestämmelser

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

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

Inom område betecknat med  $n_1$  krävs marklov för fällning, beskärning eller ingrepp i rotzonen på ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov får ges om det finns särskilda skäl, till exempel risk för liv och egendom. (PBL 4 kap 15 §)

## Illustration

parkering

Illustrationstext

Illustrationslinje

### TECKENFÖRKLARING

Grundkarta

	Kommungräns		Husliv inmätt bostadshus
	Fastighetsgräns		Husliv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
393:10	Fastighetsbeteckning		Husliv inmätt komplementbyggnad
GA	Gemensamhetsanläggning		Takfot karlerad byggnad från primärkartan
SV	Servitutsområde		Skärmtak
LD	Ledningsrättsområde		Trappa
---	Vägkant		Träd
---	GC-bana		Markhöjd
---	Stig		
---	Plank, staket		
---	Mur		
---	Stödmur		
---	Häck		
---	Höjdkurvor, höjdtaxt		

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

## ANTAGANDEHANDLING

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

Standardförfarande  
Planenheten  
Upprättad februari 2017, justerad maj 2017

Nina Åman  
Planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

Till planen hör:  
Planprogram  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

KFKS 2016/533  
Projektnr. 9630

Tillstyrkt av MSN \_\_\_\_\_  
Antagen av KF \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 234

KFKS 2016/285,2016/687

## Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2, Rosenbergsvägen 2, inom centrala Nacka, med anledning av omläggningen av väg 222

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

### Ärende

I april 2015 antog kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den ändrade strukturen i centrala Nacka. Fastigheten berörs av flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka och för genomförandet av projektet Mötesplats Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Fastighetsförvärvet möjliggör byggnation av bussterminalen, är nödvändig för flytt av väg 222 och möjliggör ett nytt huvudgatunät. Därav bör expropriation kunna aktualiseras i ett senare skede. Genom att ett frivilligt fastighetsförvärv genomförs i detta tidiga skede får Nacka kommun rådighet över fastigheten och kan optimera kommande markanvändning i området. Ett frivilligt förvärv innebär att tvångsinlösen genom kommande detaljplan undviks och medför en tidsbesparing jämfört med alternativet inlösen av mark genom detaljplan eller vägplan. I föreslaget fastighetsförvärv föreslås att Nacka kommun förvärvar fastigheten för 19 700 000 kr och att tillträde sker den 17 november 2017.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 176

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 augusti 2017

Bilaga: Föreslaget köpekontrakt Sicklaön 397:2 med bilagor

Bilaga 1: Kartskiss fastighetsöverlåtelse

Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregister




Bilaga 3: Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal

Bilaga: Värdeutlåtanden

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 176

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

### Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

### Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

### Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Ambitionen ska vara att det 100-åriga skolhuset flyttas till annan lämplig plats när det blir aktuellt att gör den aktuella förskjutningen av Värmdöleden. Huset utgör en del av Nackas kulturhistoria och är väl värt att bevara.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-25

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2016/285

KFKS 2016/687

Kommunstyrelsen

## **Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2, Rosenbergsvägen 2, inom centrala Nacka, med anledning av omläggningen av väg 222**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

### **Sammanfattning**

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den ändrade strukturen i centrala Nacka. Fastigheten berörs av flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka och för genomförandet av projektet Mötesplats Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Fastighetsförvärvet möjliggör byggnation av bussterminalen, är nödvändig för flytt av väg 222 och möjliggör ett nytt huvudgatunät. Därav bör expropriation kunna aktualiseras i ett senare skede. Genom att ett frivilligt fastighetsförvärv genomförs i detta tidiga skede får Nacka kommun rådighet över fastigheten och kan optimera kommande markanvändning i området. Ett frivilligt förvärv innebär att tvångsinlösen genom kommande detaljplan undviks och medför en tidsbesparing jämfört med alternativet inlösen av mark genom detaljplan eller vägplan. I förslaget fastighetsförvärv föreslås att Nacka kommun förvärvar fastigheten för 19 700 000 kr och att tillträde sker den 17 november 2017.

### **Bakgrund**

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. I juni samma år beslutade Kommunstyrelsen att den framtagna programstrukturen skulle vara utgångspunkten för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och SLL

trafikförvaltning tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering i Nacka stad. Åtgärdsvalstudien behandlar bl.a. utformningen av trafiksystemet utifrån den planerade bebyggelsestrukturen. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den planerade flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet.

## Ärendet

Ärendet handlar om att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 med adress Rosenbergsvägen 2 för 19 700 000. Tillträdet till fastigheten är planerat till den 17 november 2017. Fastigheten har en yta om cirka 1500 kvm och inrymmer idag en byggnad för kontorsändamål. Byggnaden uppfördes på 1910-talet som skola.

Av två oberoende värdeutlåtanden, bilaga 2, framgår att aktuell fastighet värderas till 11,2 miljoner samt 15,7 miljoner. Förhandlingar med fastighetsägaren har pågått sedan hösten 2016. Förvärvet föreslås grunda sig på den högre värderingen. Ett påslag har gjorts på värderingen med 25 % i enlighet med expropriationslagen och branschpraxis för frivilliga överenskommelse där skäl för expropriation föreligger. Även ett påslag på 75 000 kr är gjort avseende flyttkostnader, så kallad annan skada.

Förslaget fastighetsförvärv är ett strategiskt förvärv som möjliggör genomförandet av två detaljplaner och en vägplan. Köpet av fastigheten ger möjlighet att utveckla området i enlighet med antaget detaljplaneprogram och beslutad strukturplan för centrala Nacka.

Nacka kommun kommer att överta fastighetens befintliga hyresgäster av kontor.

Beslut om förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2 krävs för att möjliggöra bussterminal i Mötesplats Nacka och därmed nödvändig flytt av väg 222 och ändringar i huvudgatunätet. Exploateringsenheten gör bedömningen att fastigheten kan tvångsinlösas i ett senare skede med kommande detaljplan alternativt vägplan. Expropriationslagens ersättningsregler skulle då tillämpas och en ersättning skulle utgå i nivå med förslagens köpeskilling. Ytterligare kostnader skulle dessutom tillkomma för eventuell rättslig process.

## Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet av fastigheten innebär kostnader som inledningsvis belastar stadsbyggnadsprojekten Mötesplats Nacka 99924500. På sikt kommer hälften av kostnaden att flyttas och belastas stadsbyggnadsprojekt Östra Vikdalen 99926700.

För köpet tillkommer kostnader för lagfart. Övertagandet av fastigheten innebär att kommunen övertar förvaltningen av fastigheten fram till år 2020, vilket genererar ett positivt driftnetto.

## Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.





## Bilagor

- Bilaga 1: Föreslaget köpekontrakt Sicklaön 397:2
  - Bilaga 1: Kartskiss fastighetsöverlåtelse
  - Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregister
  - Bilaga 3: Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal
- Bilaga 2: Värdeutlåtanden

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Helene Riddarström  
Projektledare/Exploateringsingenjör

KFKS 2016/687

KFKS 2016/285

# KÖPEKONTRAKT

## § 1 PARTER

**Köpare:** Nacka kommun  
Org. Nr. 212000-0167  
131 81 NACKA  
Nedan benämnd ”**Köparen**”

**Säljare:** Fastighetsbolaget 397:2 AB  
Org. Nr. 556776-1589  
Rosenbergsvägen 2  
131 40 NACKA  
Nedan benämnd ”**Säljaren**”

## § 2 BAKGRUND

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. I juni samma år beslutade Kommunstyrelsen att den framtagna programstrukturen skulle vara utgångspunkten för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och SLL trafikförvaltning tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering i Nacka stad. Åtgärdsvalstudien behandlar bl.a utformningen av trafiksystemet utifrån den planerade bebyggelsestrukturen. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den planerade flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Parterna är ense om att expropriation skulle kunna aktualiseras i ett senare skede.

## § 3 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun, med en areal om 1424 kvm, nedan kallad ”**Fastigheten**”.

#### **§ 4 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING**

Härmed överlåter och försäljer Säljaren Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta köpekontrakt.

#### **§ 5 KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE**

Köpeskillingen är NITTONMILJONERSJUHUNDRATUSEN (19 700 000) kronor, varav 75 000 avser flyttkostnader.

När köpeskillingen till fullo är betald upprättar parterna särskilt köpebrev.

Köpeskilling erlägges av Köparen till av Säljaren anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

#### **§ 6 TILLTRÄDE**

Köparen ska tillträda Fastigheten den 17 november 2017 ("Tillträdesdagen"). På Tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

Tillträdet förutsätter att kommunfullmäktige i Nacka dessförinnan fattat beslut om att genomföra försäljningen, enligt § 15 nedan.

Äganderätten till fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

#### **§ 7 KÖPEBREV, ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR**

Sedan köpeskillingen erlagts i enlighet med § 5 ovan skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor, relationsritningar och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

#### **§ 8 KOSTNAD FÖR LAGFART M.M.**

Köparen ansöker om lagfart, svarar för kostnaderna för denna och de handlingar och åtgärder som behövs för lagfarts vinnande.

## **§ 9           INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR**

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra penninginteckningar än de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, bilaga 2, och att dessa penninginteckningar inte är pantsatta.

Säljaren garanterar att Fastigheten inte besväras av andra servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter, ledningsrätter, avgälder eller förelägganden från myndighet än dem som redovisas i detta köpekontrakt eller framgår av utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2.

Säljaren garanterar att det inte finns några kända markföreningar inom Fastigheten.

## **§ 10           BYGGNADER, HYRESAVTAL**

Fastigheten är bebyggd med en byggnad för kontorsändamål. Förbehåll görs för samtliga befintliga hyreskontrakt, vilka bilägges detta köpekontrakt, bilaga 3.

Köparen övertar på Tillträdesdagen samtliga Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyreskontrakten.

Säljaren garanterar att inga andra avtal, sidoavtal, åtgaganden eller förplikelser träffats med någon hyresgäst annat än det som framgår i bilagda hyresavtal, bilaga 3.

## **§ 11           FASTIGHETENS SKICK**

Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen förklarar sig godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

## **§ 12           INTÄKTER/KOSTNADER**

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och av Köparen för tiden därefter. Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från Fastigheten. Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till tillträdesdagen.

Kostnader vid lösen av Säljarens lån, som inte ska övertas av Köparen, ska betalas av Säljaren.



### § 13 GRUNDER FÖR HÄVNING

Har Fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av Säljarens vanvård eller vållande har Köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

### § 14 FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Därefter övergår faran på Köparen. Säljaren garanterar att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till Tillträdesdagen. Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

### § 15 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KÖPETS GENOMFÖRANDE

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.

-----

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

Nacka den .....  
För Fastighetsbolaget 397:2 AB

.....  
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens  
ordförande

.....

.....  
Ulf Crichton, Exploateringschef

.....

Köparens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Säljarens namnteckningar bevittnas:

.....

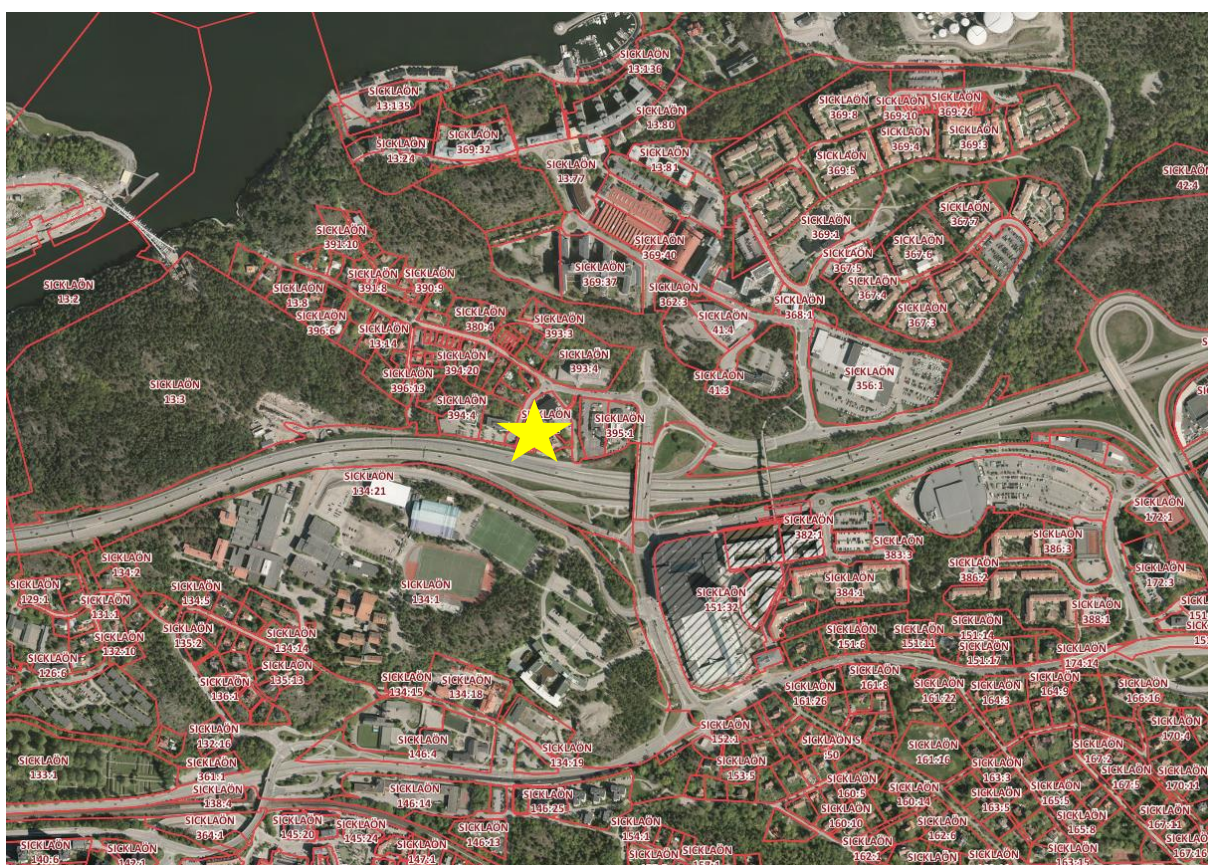
.....

## **BILAGOR**

Bilaga 1, Kartskiss fastighetsöverlåtelse

Bilaga 2, Utdrag ur fastighetsregister

Bilaga 3, Förteckning över gällande hyres-och arrendeavtal





## Allmän fastighetsinformation

12 juni 2017

**Fastighet**

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i
Nacka Sicklaön 397:2	i allmänna delen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010380599	2009-12-07	2010-02-11 13:00

**Adress**

Adress  
Rosenbergsvägen 2  
131 52 Nacka strand

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1424 kvm	1424 kvm	

**Läge, karta**

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 18 00)		Registerkarta
1	6579103.1	679839.2	6577479.0	159093.3	Nacka

Anmärkning: Primärkarta:079:04

Statistikområde: 130001

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556776-1589	1/1	2009-11-27	09/50586
Fastighetsbolaget 397:2 AB			Nytt beslut: 2010-02-11 10/5655

Rosenbergsvägen 2  
131 40 Nacka

Köp: 2009-11-20

Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.

Överlåten från akt: 09/45264

**Tidigare lagfarna ägare**

Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167		13/21

Nacka Kommun  
131 81 Nacka

Köp: 1913-09-16, Andel: 1/1

Överlåten andel: 1/1, Förvärvat av akt: 87/41944

Lagfartsanmärkning: Anmärkning, Akt: 78/3205

556688-3111	2009-10-28	09/45264
-------------	------------	----------

Orrens Vård & Omsorg AB  
Rosenbergsvägen 2  
131 40 Nacka

Köp: 2009-10-23, Andel: 1/1

Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.

Överlåten från akt: 00/9441

Överlåten andel: 1/1, Förvärvat av akt: 09/50586 Nytt beslut: 2010-02-11 10/5655

556179-2960	2000-05-04	00/9441
-------------	------------	---------

Felixson fastigheter i Stockholm Aktiebolag  
C/O Felixson Fastigheter I  
Älgövägen 334 Stockholm AB  
133 37 Saltsjöbaden



275

Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
Köp: 2000-04-05, Andel: 1/1 Köpeskilling: 6.215.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 95/34739 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 09/45264		
556150-8192 Derk Byggnads-Och Förvaltnings AB Brännäsvägen 21 134 66 Ingarö Köp: 1995-10-01, Andel: 1/1 Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 95/34738 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 00/9441		95/34739 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39359
556459-6715 Stadshypotek AB 103 70 Stockholm Konkursförsäljning: 1995-08-04, Andel: 1/1 Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 87/41945 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 95/34739		95/34738 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39358
556236-4918 Seabus AB Tulevägen 14 A 182 63 Djursholm Köp: 1987-09-21, Andel: 1/1 Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 87/41944 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 95/34738	1987-09-22	87/41945 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39358
Lagfartsanmärkning: Namn, Akt: 87/56113		
556277-0312 Ngs Good Sales AB Box 14240/adv.firm. Lindahl 104 40 Stockholm Köp: 1987-06-29, Andel: 1/1 Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 13/21 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 87/41945	1987-09-22	87/41944

### Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
2009-11-27	1/1	09/50586	09/50586	1/1	09/45264
	Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
2009-10-28	1/1	09/45264	09/45264	1/1	00/9441
	Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
2000-05-04	1/1	00/9441	00/9441	1/1	95/34739
	Köpeskilling: 6.215.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
Saknas	1/1	95/34739	95/34739	1/1	95/34738
	Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten.				

276

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
Saknas	1/1	95/34738	95/34738	1/1	87/41945
	Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
1987-09-22	1/1	87/41945	87/41945	1/1	87/41944
	Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
1987-09-22	1/1	87/41944	87/41944	1/1	13/21
	Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
Saknas	1/1	13/21	13/21		

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 8.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	1987-09-22	87/41946
2	2.000.000 SEK	1987-09-22	87/41948
3	500.000 SEK	1987-09-22	87/41949
4	500.000 SEK	1987-09-22	87/41950
5	2.000.000 SEK	1988-03-11	88/10058
6	1.500.000 SEK	1989-01-10	89/1294
7	1.000.000 SEK	1989-12-01	89/57189

## Avtalsrättigheter

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut: Område för allmän gång- och cykeltrafik	1996-12-23	96/49800

## Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt Anmärkning: Anmärkning, Akt: 09/46842	2005-09-06	05/44438

## Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Avlopp	Förmån	Officialservitut	2006-02-20	0182K-2006/15.1
Karta: 79:2				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Utfart	Last	Officialservitut	2006-02-20	0182K-2006/15.2
Karta: 79:2				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Område för allmän gång- och cykeltrafik	Last	Avtalsservitut	1996-12-23	0182IM-96/49800.1

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 4		0182K-88/73

277

Planer	Datum	Akt
	1988-03-21	
	Genomf. start: 1988-04-23	
	Senast ajourföring: 2015-11-16	
	Genomf. slut: 2018-02-22	
Delområde för andra anm: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/15) ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/49)		
Detaljplan: Dp 34	1990-01-24	0182K-90/24
	Genomf. start: 1990-02-17	
	Genomf. slut: 2004-12-31	
	Senast ajourföring: 2013-05-24	

### Taxeringsuppgifter (veckovis uppdaterad)

Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, lokaler (325) 127674-1		
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		Taxeringsår
		2016
Taxeringsvärde		
6.232.000 SEK		
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556776-1589	1/1	Övriga aktiebolag
Fastighetsbolaget 397:2 AB		
Rosenbergsvägen 2		
131 40 Nacka		

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön ga:69	50	Väg

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring, (alt.akt 0182K-4034)	1913-03-06	01-NAC-AVS353
Avsöndring	1913-03-06	0182K-4034
Fastighetsreglering	1976-07-29	0182K-8885
Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	1996-11-28	0182K-96/109
Fastighetsreglering	2000-06-06	0182K-2000/71
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd	2006-02-20	0182K-2006/15

### Ursprung

Nacka Sicklaön 10:101

### Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Järla 1:243	1954-12-29	
A-Nacka Stg 2253	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 13:70	1983-06-15	0182K-RF2709
Nacka Sicklaön 13:70	1996-11-28	0182K-96/109

### Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	Telefon
Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun	08-718 8000
131 81 Nacka	
Fastighetsinskrivning	
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning	0771-63 63 63
761 80 Norrtälje	





## Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal

Bilaga 3

## Hyreskontrakt

15-404	Orrens Vård och Omsorg AB	Uppsagt 2017-03-17
12-401	AB Fabulous Brands Sweden	
17-402	ELTOP AB	
17-403	Stefan Jonsson Agenturer AB	
17-404	Maria Myntti	

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 231

Dnr KFKS 2010/124-373

## Ram- och genomförandeavtal med nätägarna i projektet Stockholms Ström

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ram- och genomförandeavtal med Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB.

### Ärende

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med nätägarna Affärsverket Svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB om projektet Stockholms Ström. Projektet Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att ca femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Genom intentionsavtalet har Nacka kommun förbundit sig att medfinansiera projektet med 128 miljoner kronor. **I föreslaget ram- och genomförandeavtal** föreslås en överenskommelse där medfinansieringsbidraget till nätägarna reduceras till 126 miljoner kronor för att möjliggöra att Nacka kommun medfinansierar markförläggning av Boo Energis parallellgående ledningar.

Projektet bedöms på sikt innebära vinster för Nacka kommun i form av frilagd mark som kan exploateras. Under 2016 har planenheten gjort en bedömning av exploaterbar mark längs befintlig kraftledningsgata och utifrån platsernas förutsättningar identifierat fem platser där möjligheterna till bostadsbyggnation ska utredas i en planprocess. Förväntade intäkter för dessa markförsäljningar uppgår till cirka 186 miljoner kronor, inberäknat plan- och exploateringskostnader.




### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 september 2017 § 172

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 augusti 2017

Föreslaget Ram- och genomförandeavtal med Nätägarna Stockholms ström inklusive följande bilagor till avtalet:

- Bilaga 1: Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun
- Bilaga 2.1 Karta över befintligt nät inom Nacka kommun med utmärkta stolpar
- Bilaga 2.2: Stolptabell
- Bilaga 3: Markupplåtelseavtal mall 2016
- Bilaga 4: Preliminär tidplan för genomförande av kalibrering i Nacka
- Bilaga: Intentionsavtal med nätägarna i Stockholms Ström från 2010.
- Bilaga: Överenskommelse om reducerad medfinansiering 2014.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 september 2017 § 172

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ram- och genomförandeavtal med Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB.



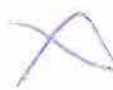
## Yrkanden

Tobias Nässén (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2010/124-373  
Projekt 9424

Kommunstyrelsen

## Ram- och genomförandeavtal med nätägarna i projektet Stockholms Ström

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ram- och genomförandeavtal med Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB.

### Sammanfattning

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med nätägarna Affärsverket Svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB om projektet Stockholms Ström. Projektet Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att ca femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Genom intentionsavtalet har Nacka kommun förbundit sig att medfinansiera projektet med 128 miljoner kronor. **I föreslaget ram- och genomförandeavtal** föreslås en överenskommelse där medfinansieringsbidraget till nätägarna reduceras till 126 miljoner kronor för att möjliggöra att Nacka kommun medfinansierar markförläggning av Boo Energis parallellgående ledningar.

Projektet bedöms på sikt innebära vinster för Nacka kommun i form av frilagd mark som kan exploateras. Under 2016 har planenheten gjort en bedömning av exploaterbar mark längs befintlig kraftledningsgata och utifrån platsernas förutsättningar identifierat fem platser där möjligheterna till bostadsbyggnation ska utredas i en planprocess. Förväntade intäkter för dessa markförsäljningar uppgår till cirka 186 miljoner kronor, inberäknat plan- och exploateringskostnader.

### Bakgrund

Affärsverket Svenska kraftnät fick 2004 i uppdrag av regeringen att utreda utformningen av det framtida kraftledningsnätet i Stockholmsregionen. Uppdraget angav att det framtida elnätet långsiktigt ska säkra regionens elförsörjning. I en delrapport till regeringen 2005 redovisade Svenska Kraftnät ett förslag till hur ett sådant framtida stam- och regionnät



inom regionen skulle kunna utformas. Slutrapporten lämnades 2008. Utredningen och de däri föreslagna projekten har benämnts Stockholms Ström.

Den av Stockholm Ström föreslagna utbyggnaden/omstruktureringen av stam- och regionnätet för elförsörjningen i Storstockholm berör markägare som kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Sundbyberg och Täby samt ett antal företag och privatpersoner. Nätägarna Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB (f.d. Fortum Distribution AB) har tecknat intentionsavtal med ett tiotal markägare i Stockholmsområdet avseende en ombyggnad av stam- och regionnäten i regionen, varav Nacka kommun utgör en av kommunerna.

Kommunfullmäktige fattade den 19 april 2010 (§72) beslut om att ingå intentionsavtal mellan nätägarna och Kommunen, se **bilaga 2**. Genom intentionsavtalet åtog sig Kommunen, å ena sidan, att bidra till finansieringen av ombyggnaden av elnäten inom ramen för projektet Stockholms ström, medan Nätägarna, å andra sidan, åtog sig att genomföra vissa förändringar i elnäten inom Kommunen för att på så sätt frigöra mark. Kommunens medfinansieringsbidrag motsvarade 100 miljoner kronor vid intentionsavtalets tecknande (räknas upp från 2008) och skulle enligt intentionsavtalet räknas upp till och med 2013. Medfinansiering skulle därmed maximalt motsvara 128 miljoner kronor.

Sedan intentionsavtalet ingicks har en koncessionsansökan skickats in till Energimarknadsinspektionen som avvisade ansökan på grund av för snäv samrådskrets. Vattenfall överklagade avvisningen och Mark- och miljööverdomstolen har återremitterat koncessionsansökan till Energimarknadsinspektionen för handläggning. Energimarknadsinspektionen meddelade nätkoncession den 13 juni 2017 och intentionsavtalet föreslås nu följas upp med föreslaget ram- och genomförandeavtal som reglerar planerade nätåtgärder mer detaljerat.

Längs delar av ledningssträckan äger Boo Energi ledningar som går parallellt med Vattenfall Eldistribution AB:s ledningar. Boo Energi har inget egenintresse av att markförlägga dessa luftledningar. För att frilägga marken och möjliggöra exploatering behöver även dessa ledningar markförläggas. Nätägarna i Stockholms Ström har gått med på en reducering av kommunens medfinansiering till nätägarna, i syfte att möjliggöra kommunens medfinansiering av Boo Energis ledningar, se **bilaga 3**.

## Ärendet

**Föreslaget ram- och genomförandeavtal** avser de ledningsarbeten inom projektet Stockholms Ström som Nacka kommun berörs av. Dessa utgörs av tre nya ledningssträckningar och tre kraftsystemsberoende avvecklingar av luftledningar. De sistnämnda kan inte påbörjas förrän de nya ledningarna har byggts ut och först då kommer kommunal mark att friläggas.



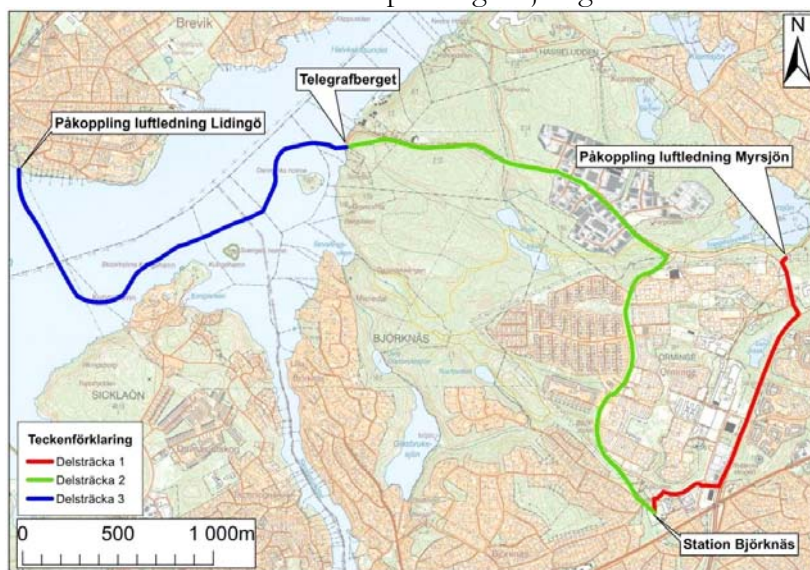
### Nya ledningar:

Ny 130 kV markkabel Björknäs Transformatorstation – Myrsjöskolan.

Ny 130 kV markkabel Telegrafberget – Björknäs transformatorstation.

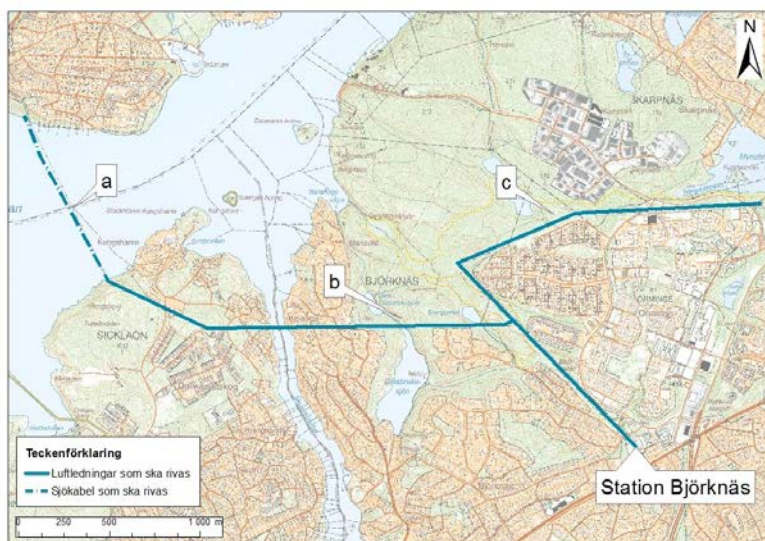
Ny 130 kV sjökabel Högberga (Lidingö) – Telegrafberget.

Efter det att Intentionsavtalet ingåtts 2010 har beslut tagits om att Vattenfalls regionnät för 70 kV i Stockholmsområdet på sikt bör byggas om till ett 130 kV nät. Ovan nämnda kablar byggs därför för en driftspänning på 130 kV, även om de inledningsvis kommer att tas i drift med 70 kV intill dess att spänningshöjning i Stockholmsområdet sker.



### Avveckling av ledningar

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö) – Kungshamn (ca 1,1 km).
- 70 kV luftledningen Kungshamn – Björknäs transformatorstation (ca 3,2 km).
- De parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (ca 3,2 km).



Längs delar av dessa ledningar går även parallella ledningar tillhörandes Boo Energi. Dessa planeras att samförläggas i samband med markförläggningen av de ledningar som tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Utöver det ram- och genomförandeavtal som Kommunfullmäktige föreslås teckna med nätägarna i Stockholms Ström föreslås därför att separata avtal med Vattenfall Eldistribution AB samt Boo Energi tas fram.



*Boo Energis ledningar som behöver markförläggas.*

## Föreslaget ram- och genomförandeavtal med Vattenfall Eldistribution AB

Ett förslag på ram- och genomförandeavtal har tagits fram i samråd med Vattenfall Eldistribution AB och utgår från ingånget intentionsavtal från 2010.

Föreslaget ram- och genomförandeavtal innebär i huvudsak att:

- Nätägarna förbinder sig att genomföra sina respektive delar i huvudsak enligt den genomförandeplan som redovisas i **bilaga 1 till avtalet**, under förutsättning att samtliga erforderliga tillstånd erhålls samt att alla parter medverkar till att genomföra och förverkliga projektet i enlighet med avtalet. (se §1)
- Nacka kommun förbinder sig att medfinansiera projektet med 126 miljoner kronor som utbetalas senast när alla ledningsgator frilagts enligt genomförandeplan i **bilaga 1 till avtalet**. Beloppet är reducerat från 128 miljoner kronor för att möjliggöra medfinansiering av markförläggning av Boo Energis 20 kV-luftledning som är parallellgående med Vattenfalls luftledning. Medfinansieringen är oberoende av Nacka kommuns exploatering av den frilagda marken. (se §2)
- Nacka kommun har utöver vad som stadgas i intentionsavtalet och föreslaget ram- och genomförandeavtal inte något kostnadsansvar för projektet. (se §5)



- Kommunen och nätägarna ska verka för att ombyggnaden av elnätet inom Nacka kommun genomförs på ett så effektivt och smidigt sätt som möjligt i enlighet med överenskomna tidplaner i **bilaga 4 till avtalet**. (se §7)
- Om ombyggnaden av elnäten helt eller delvis inte kan genomföras och mark därmed inte kan friläggas ska Svenska Kraftnät återbetala redan erhållet förskott av finansieringsbidraget från Nacka kommun, förutsatt att detta inte beror på omständigheter utanför nätägarnas kontroll. (se §8)
- Kommunal mark som behövs för nya ledningar och tillhörande anläggningar ska upplåtas med ledningsrätt. Markupplåtelsen ska utgå från villkoren i den markupplåtelseavtalsmall som redovisas i **bilaga 3 till avtalet**. Mark som behövs för arbets- och etableringsyta under projektet ska upplåtas med nyttjanderättsavtal som baseras på Nacka kommuns principer. (se §3)
- Nätägarna och Nacka kommun ska kostnadsfritt tillhandahålla varandra kartor. (se §4)
- Närmare detaljer kring projektets genomförande regleras vid behov i separata avtal. (se §6)

## Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har genom tidigare tecknat intentionsavtal förbundet sig till att medfinansiera projektet Stockholm Ström med maximalt 128 miljoner kronor. **Föreslaget ram- och genomförandeavtal** innebär en överenskommelse att beloppet ska reduceras till 126 miljoner kronor för att möjliggöra att Nacka kommun medfinansierar markförläggning av Boo Energis parallellgående ledningar. Beloppet ska betalas ut som ett engångsbelopp senast när alla ovan beskrivna ledningssträckor är frilagda.

För att finansiera de kostnader som medfinansiering av projektet innebär för Nacka kommun föreslås exploatering av mark som friläggs genom projektet Stockholms Ström.

Under 2016 har planenheten gjort en bedömning av exploaterbar mark längs befintlig kraftledningsgata och utifrån platsernas förutsättningar identifierat fem platser där möjligheterna till bostadsbyggnation ska utredas i en planprocess. Planenheten har utgått ifrån platsspecifika förutsättningar såsom topografi och anpassning till kringliggande stads- och landskapsbild och gjort en uppskattning kring antalet bostäder som kan vara lämpliga att tillskapa vid markförläggning av kraftledningen. Dessa går under arbetsnamnen: Område 4, Område 18-19, Område 21 och Område 22 (se bild nedan). Två av dessa fem områden (området 21 och område 22) ligger i närheten av befintliga bostadsrättsföreningar som visat intresse för att utveckla sina fastigheter i samband med en sådan detaljplaneläggning.





Övergripande bild över exploaterbara områden längs kraftledningsgatan. Område 3 utgår.

Föreslagna områden för detaljplanläggning (gulmarkerade ytor):



Område 4 Skurusundsvägen, Kungsborgsbacken. Område 18-19 Väster om Ormingeringen.



Område 21 Norr om Valvägen.



Område 22 Söder om Skarpövägen.



Förväntade intäkter för dessa markförsäljningar uppgår till cirka 186 miljoner kronor, inberäknat plan- och exploateringskostnader. Förutsatt att Start-PM för dessa kan tas i början av 2018 förväntas intäkterna för försäljning inbetalas efter att detaljplanerna vunnit laga kraft, i början av 2020. Nacka kommun kan behöva betala ut medfinansieringsbeloppet innan intäkterna inbetalas, då kraftledningsgatorna väntas friläggas under 2019.

För att kunna frilägga marken och möjliggöra exploatering behöver även Boo Energis ledningar markförläggas. Förhandling med Boo Energi pågår och ett separat avtal med Boo Energi och Vattenfall kommer att tas fram. Nacka kommun kommer behöva göra åtaganden i form av en medfinansiering av markförläggningen av Boo Energis ledningar. Dessa kostnader bedöms inte överstiga projektets väntade vinst.

Projektets ekonomi bedöms vara i balans samt eventuellt generera ett överskott.

### **Konsekvenser för barn**

Då förslaget till beslut innebär åtagande för Nacka kommun som bidrar till genomförandet av projektet Stockholms Ström kommer beslutet få konsekvenser för barn. Bedömningen är att barn kommer att påverkas positivt av beslutet. Ombyggnaden av ledningarna kommer under byggtiden att orsaka tidsbegränsade störningar berörda delar av Nacka kommuns befolkning, men på lång sikt förväntas projektet Stockholms Ström att bidra till en säkrad elutbyggnad och ett förbättrat elnät i hela Stockholmsregionen som syftar till att förenkla barn och vuxnas vardag. Vattenfall har anpassat ledningssträckorna för att minimera magnetfältsnivån från markkablarna vid skolor, förskolor eller annan liknande verksamhet längs vald ledningssträckning. I beredningen av ärendet har dock inte barn fått möjlighet att uttrycka sina åsikter om förslaget till beslut, då det inte funnits utrymme till detta.

Bedömningen är att barns bästa har beaktats i beredningen i ärendet då projektet Stockholms Ström kommer att främja barns välbefinnande.



## Bilagor

- Bilaga 1: Föreslaget Ram- och genomförandeavtal med Nätägarna Stockholms ström inklusive följande bilagor till avtalet:
  - Bilaga 1: Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun
  - Bilaga 2.1 Karta över befintligt nät inom Nacka kommun med utmärkta stolpar
  - Bilaga 2.2: Stolptabell
  - Bilaga 3: Markupplåtelseavtal mall 2016
  - Bilaga 4: Preliminär tidplan för genomförande av kalibrering i Nacka
- Bilaga 2: Intensionsavtal med nätägarna i Stockholms Ström från 2010.
- Bilaga 3: Överenskommelse om reducerad medfinansiering 2014.

---

Jan Eriksson  
Projektchef

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef



Till fullföljande av ombyggnaden av Storstockholms framtida stam- och regionnät inom ramen för projektet "Stockholms Ström" har Affärsverket svenska kraftnät ("Svk"), Vattenfall Eldistribution AB ("Vattenfall") och Ellevio AB (f.d. Fortum Distribution AB) ("Ellevio"), nedan gemensamt "Nätägarna", å ena sidan och Nacka kommun ("Kommunen") å andra sidan träffat följande

## Ram- och genomförandeavtal

Stockholms Ström ("Projektet") är ett samarbete mellan Nätägarna å ena sidan och ett antal kommuner och övriga markägare å andra sidan som syftar till en förändring av stam- och regionnäten i Stockholmsområdet ("Ombyggnaden"). Omkring femton mil luftledningar planeras bli ersatta av kablar förlagda i mark och tunnlar eller som sjökablar ("Delprojekten"). De frilagda ledningsgatorna kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggande och till grönområden. Projektet planeras vara genomfört år 2027.

Nätägarna och Kommunen träffade under 2010 ett s.k. intentionsavtal genom vilket Kommunen, å ena sidan, åtog sig att bidra till finansieringen av Ombyggnaden av elnäten inom ramen för Projektet, medan Nätägarna, å andra sidan, åtog sig att genomföra vissa förändringar i elnäten inom Kommunen för att på så sätt frigöra mark ("Intentionsavtalet"). Nätägarnas åtagande enligt Intentionsavtalet är villkorat av att, de i samråd, beslutar att det träffats intentionsavtal med markägare om bidrag till finansieringen av Projektet i sådan omfattning att det var ekonomiskt försvarbart för respektive Nätägare att genomföra Projektet. Nätägarna har nu gemensamt fattat beslut om att genomföra Projektet.

Intentionsavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 19 april 2010 genom beslut som vunnit laga kraft.

I Intentionsavtalet har parterna också åtagit sig att ingå bl.a. ett s.k. Ram- och genomförandeavtal med varandra för att närmare reglera villkoren för genomförandet av de delar av Projektet som berör Kommunen.

Mot bakgrund härav har Nätägarna och Kommunen genom detta Ram- och genomförandeavtal kommit överens om följande.

### 1 Nätägarnas åtagande

Nätägarna åtar sig att inom ramen för Projektet genomföra sina respektive delar av Ombyggnaden av elnäten inom Kommunen i huvudsak enligt den genomförandeplan som redovisas i Bilaga 1. Respektive Nätägare svarar i förhållande till Kommunen endast för sin del av Ombyggnaden. När det gäller eventuell återbetalning av i förekommande fall erhållet förskott enligt punkten 8 nedan, svarar dock Svk ensamt i förhållande till Kommunen för att sådan återbetalning sker å Nätägarnas vägnar.

I Bilaga 1 redovisas respektive Nätägares luftledningar inom Kommunen som kommer att avvecklas eller ersättas med kabel när ersättande nybyggnationer genomförts.

Av Bilaga 1 framgår också vilka markområden som ska friläggas och hur dessa områden ska återställas av Nätägarna.



I Bilaga 2 finns en karta med tillhörande stolptabell som redovisar vilka ledningssträckor som ska raseras inom Kommunen.

Envar Nätägars åtaganden förutsätter

- att Nätägaren erhåller samtliga erforderliga tillstånd för att genomföra sin del av Ombyggnaden,
- att övriga Nätägare i erforderlig omfattning medverkar till att genomföra sina delar av Ombyggnaden samt
- att Kommunen i övrigt medverkar i arbetet med att förverkliga Projektet i enlighet med vad som följer av detta Ram- och genomförandeavtal samt kommande markupplåtelseavtal och eventuella övriga avtal eller överenskommelser som ingås mellan Nätägarna och Kommunen. Avtal och överenskommelser ska vara skriftliga för att vara bindande mellan parterna.

## **2 Kommunens finansieringsåtagande**

Kommunen har i enlighet med vad som följer av Intentionsavtalet åtagit sig att bidra till finansieringen av Ombyggnaden i stam- och regionnäten inom ramen för Projektet, mot att Kommunen får tillgång till mark enligt punkten 1 ovan. Finansieringsbidraget uppgår till 100 000 000 kr kontant (värdetidpunkt 2008-12-31). Beloppet skall utbetalas till Nätägarna antingen som ett engångsbelopp vid valfritt tillfälle dock senast när samtliga ledningsgator har frilagts enligt punkt 2.3 i Bilaga 1. Löpande uppräknings av beloppet med 5 % årligen har skett från värdetidpunkten till och med år 2013 enligt överenskommelsen i Intentionsavtalet. Uppräknat till och med år 2013 uppgår beloppet till 128 000 000 kr. Parterna har dock kommit överens om att reducera beloppet till 126 000 000 kr. Beslutet om reducerat belopp fattades av parterna den 9 april 2014. Mellanskillnaden på 2 000 000 kr ska Kommunen utge till Boo Energi, ekonomisk förening, för markförläggning av 20 kV-luftledning som är parallellgående med Vattenfalls 70 kV-luftledning som ska rivas.

Kommunen ska erlægga finansieringsbidraget enligt ovan oberoende av huruvida och på vilket sätt Kommunen väljer att exploatera den sålunda frilagda marken.

## **3 Markupplåtelse och ledningsrätt**

Kommunen förbinder sig till att kommunägd mark som tas i anspråk för nya ledningar och tillhörande anläggningar inom Kommunen, ska upplåtas till berörda Nätägare med ledningsrätt. Särskilda markupplåtelseavtal ska upprättas mellan Kommunen och Nätägarna för den mark som Nätägarna behöver ta i anspråk för ledningarna och tillhörande anläggningar i enlighet med de villkor som framgår av bifogat mallavtal, Bilaga 3. Markupplåtelseavtalen skall ligga till grund för ansökningarna om ledningsrätter. Ersättning för det markinträng anläggandet av nya ledningar innebär för Kommunen ska avgöras vid respektive ledningsrättsförrättning.

Parterna är införstådda med att under byggtiden kommer mark inom Kommunen tillfälligt att behöva tas i anspråk även för arbets- och etableringsområde m.m. Utformningen av de markområden som här avses ska

ske i samråd mellan Kommunen och Nätägarna. Upplåtelse av tillfälliga markområden ska definieras och regleras i nyttjanderättsavtal mellan parterna baserat på Nacka kommuns principer.

#### **4 Kartor m.m.**

Kommunen och Nätägarna ska kostnadsfritt tillhandahålla varandra kartor (grundkartor, geohydrologiska kartor m.m. samt stomnätskartor, koordinatförteckningar och punktbeskrivningar i plan). I den utsträckning kartorna finns tillgängliga i digital form ska de tillhandahållas i sådan form. Nätägarna äger rätt att, i den mån så erfordras för Projektets genomförande, förfoga över tillhandahållet material för eget bruk.

#### **5 Kostnader**

Kommunen har inte något kostnadsansvar för Ombyggnaden eller Projektet utöver vad som stadgas i detta Ram- och genomförandeaftal eller i Intentionsavtalet.

Envar part står för sina egna kostnader såsom lön till personal, hyror och andra kontorskostnader, eget handläggningsarbete inklusive deltagande i sammanträden, informations- och samrådsmöten samt förhandlingar m.m.

Om part antingen i egen regi eller genom annan utför arbeten som kostnadsmässigt ska belasta annan part i detta Ram- och genomförandeaftal ska villkoren härför regleras i särskilt avtal.

#### **6 Ingående av övriga avtal**

Närmare detaljer relaterade till Ombyggnadens genomförande regleras vid behov i separat avtal mellan Kommunen och berörd Nätägare.

Om part i övrigt så påfordrar ska parterna ingå sådana ytterligare avtal som erfordras för att Ombyggnaden ska kunna genomföras planenligt.

#### **7 Tidplan**

Nätägarna upprättar efter hand tidplaner för de nya ledningar och stationer som ingår i Stockholm Ström. Dessa tidplaner kommer att redovisas för Kommunen. Enligt Energimarknadsinspektionen kan den projektvisa koncessionsbehandlingen ta upp till 30 månader.

Ändringar i tidplaner ska föregås av samråd mellan Nätägare och Kommunen.

Kommunen och Nätägarna ska verka för att Ombyggnaden av elnäten inom Kommunen kan genomföras på ett så effektivt och smidigt sätt som möjligt i enlighet med överenskomna tidplaner, se bilaga 4.

## 8 Försening eller uteblivet genomförande

Nätägarna ska sträva efter att hålla tidplanerna för Projektet. Parterna är dock införstådda med att utbyggnader av kraftledningar och tillhörande anläggningar är komplexa och tidskrävande projekt och att såväl tillståndsfasen som genomförandefasen påverkas av yttre omständigheter som Nätägarna inte råder över eller som Nätägarna har begränsad möjlighet att påverka. Med anledning härav kan Nätägarna inte lämna några utfästelser för att de delar av Projektet som berör Kommunen genomförs enligt tidplanerna.

Kommunen är dessutom medveten om att genomförandet av Ombyggnaden av elnätet inom Kommunen kan vara beroende av att motsvarande Ombyggnad av elnäten inom andra kommuner sker som planerat. Om Ombyggnad inte skulle ske som planerat inom annan kommun kan detta sålunda medföra att tidplanen för Ombyggnaden inom Kommunen förskjuts eller att Ombyggnaden inte alls kan genomföras.

För det fall Ombyggnaden av elnäten helt eller delvis inte skulle genomföras och mark därmed inte skulle friläggas och detta inte beror på omständigheter utanför Nätägarnas kontroll, ska Svk vara skyldigt att återbetala eventuellt redan erhållet förskott av finansieringsbidraget från Kommunen för sådan mark som inte frilagts. Nätägarna ska därutöver inte ha något ansvar i förhållande till Kommunen med anledning av eventuell försening av Ombyggnaden eller av att den överhuvudtaget inte genomförs och ledningarna inte kan avvecklas.

## 9 Information

Nätägarna ska hålla Kommunen informerad om Projektets utveckling och fortgång i den utsträckning som Kommunen berörs.

## 10 Sekretess

Kommunen är medveten om att stam- och regionnätet kan omfattas av sekretess med anledning av elnätets betydelse ur försvars- och beredskapssynpunkt. Om Nätägarna överlämnar uppgifter som omfattas av sekretess till Kommunen ska de upplysa Kommunen om sekretessen. Om sekretess föreligger ska Kommunen delge sådana uppgifter endast till egna anställda eller konsulter som oundgängligen har behov av denna information. I den mån sådana uppgifter lämnas till av Kommunen anlitade konsulter som inte omfattas av bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen ska sådana personer vara bundna av sekretessåtagande.

Denna sekretessbestämmelse gäller såväl under avtalstiden som därefter.

## 11 Force Majeure

Om fullgörandet av avtalsförpliktelser hindras av någon omständighet – såsom t.ex. krig, uppror eller upplöpp, arbetskonflikt, myndighetsbeslut eller åtgärd, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage, olyckshändelser, ogynnsamma kommunikations- eller väderleksförhållanden som part inte skäligen kunnat förutse vid detta



Ram- och genomförandeavtals tecknande och vars följder part inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna ska part i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger parten enligt detta Ram- och genomförandeavtal.

För att part ska ha rätt att göra gällande befrielsegrund enligt ovan ska part underrätta övriga parter om att sådan omständighet inträffat. Underrättelse ska ske utan oskäligt uppehåll efter det att part insåg eller bort inse att omständighet som kan åberopas som befrielsegrund föreligger.

Sedan befrielsegrund upphört ska övriga parter underrättas härom samt om möjligt även informeras om när av befrielsegrunden uppskjutna åtgärder kommer att vidtagas.

Om Ram- och genomförandeavtalets fullgörande till väsentlig del förhindras under längre tid än tolv (12) månader på grund av ovan angiven befrielsegrund äger envar part rätt att häva detta Ram- och genomförandeavtal genom skriftligt meddelande till övriga parter.

## 12 Ansvar

Part är ansvarig för skada som denne uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakar övriga parter.

Det åligger den skadelidande parten att vidta skäligen åtgärder för att begränsa skadan. Underlåter parten det kan skadestånd, som annars skulle ha utgått, komma att jämkas.

Part har inte rätt till ersättning för indirekt skada, följdskada eller konsekvensskada, t.ex. förlorad vinst, minskad produktion, hinder att uppfylla förpliktelse mot tredje man eller utebliven nytta av avtal.

## 13 Överlåtelse

Part äger inte rätt att helt eller delvis överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Ram- och genomförandeavtal till annan utan övriga parters föregående skriftliga medgivande därtill. Dock gäller att för det fall Svk eller delar därav skulle ombildas till aktieföretag eller annan juridisk person ska Svk äga rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Ram- och genomförandeavtal till den organisation som då ska äga eller förvalta stamnätet för el.

## 14 Ändringar och tillägg

Ändringar i eller tillägg till detta Ram- och genomförandeavtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av berörda parter.

## 15 Giltighet

Detta Ram- och genomförandeavtal träder ikraft när det undertecknats av Nätägarna och Kommunen.



Detta Ram- och genomförandeavtal gäller intill dess att ledningsgatorna enligt punkten 1 ovan frilagts, att Kommunen fullgjort sitt finansieringsåtagande enligt punkten 2 ovan samt att parterna i övrigt fullgjort sina skyldigheter enligt detta Ram- och genomförandeavtal. Bestämmelserna om sekretess i punkten 10 ovan och om tvist i punkten 18 nedan ska gälla även efter detta Ram- och genomförandeavtals upphörande.

#### **16 Villkor för Ram- och genomförandeavtalets giltighet**

Detta Ram- och genomförandeavtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 31/12 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

#### **17 Omförhandling**

Skulle under avtalstiden så väsentliga förändringar inträffa att villkoren enligt detta Ram- och genomförandeavtal framstår som oskäligen för någon part, ska parterna uppta förhandlingar i syfte att anpassa Ram- och genomförandeavtalet till de nya förutsättningarna, men med bibehållande av den balans i parternas respektive rättigheter och skyldigheter som finns i nu föreliggande Ram- och genomförandeavtal.

Rätten att påkalla omförhandling innebär inte att någon part är skyldig att acceptera förändringar av detta Ram- och genomförandeavtal. Intill dess ett nytt och av samtliga parter undertecknat skriftligt avtal föreligger gäller det nu föreliggande Ram- och genomförandeavtalet.

#### **18 Tvist**

Tvister i anledning av detta Ram- och genomförandeavtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

#### **19 Prioritetsordning mellan avtalen**

Intentionsavtalet och Ram- och genomförandeavtalet gäller jämsides med varandra. Vid motstridighet mellan bestämmelse i Intentionsavtalet med bilagor och bestämmelse i Ram- och genomförandeavtalet med bilagor gäller dock bestämmelse i Ram- och genomförandeavtalet före bestämmelse i Intentionsavtalet.



Detta Ram- och genomförandeavtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Sundbyberg den 20170822

Ulla Sandberg

För Affärsverket svenska kraftnät

Solna den 20170824

CA Nilsson

För Vattenfall Eldistribution AB

**Annika Viklund**  
VD, Vattenfall Eldistribution AB

Stockholm den

Nacka den

För Ellevio AB

För Nacka kommun

## Bilagor

- |            |  |
|------------|--|
| Bilaga 1   | Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun            |
| Bilaga 2.1 | Karta över befintligt nät inom Nacka kommun med stolparna utmärkta |
| Bilaga 2.2 | Stolptabell  |
| Bilaga 3   | Mall för markupplåtelseavtal                                       |
| Bilaga 4   | Preliminär tidplan   |

UB  
ZAP

# Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun

## 1 Bakgrund

Nätägarna Svk, Vattenfall och Ellevio har tecknat intentionsavtal med ett tiotal markägare i Stockholmsområdet avseende en ombyggnad av stam- och regionnäten i regionen. Omkring 15 mil kraftledningar, företrädesvis för 220 kV, kommer att avvecklas och ersättas med kablar förlagda i mark, tunnlar eller på sjöbotten.

Intentionsavtalen följs av Ram- och genomförandeavtal som på en mera detaljerad nivå reglerar planerade nätåtgärder för varje markägare. Föreliggande sammanställning utgör bilaga 1 till Ram- och genomförandeavtalet för Nacka kommun.

## 2 Berörda anläggningar inom Nacka kommun

### 2.1 Befintligt ledningsnät

Fig. 1 visar befintligt 70 kV regionnät inom den del av Nacka kommun som påverkas av om- och nybyggnader samt rivningar inom projektet Stockholms Ström. Vattenfall äger dessa 70 kV luftledningar.

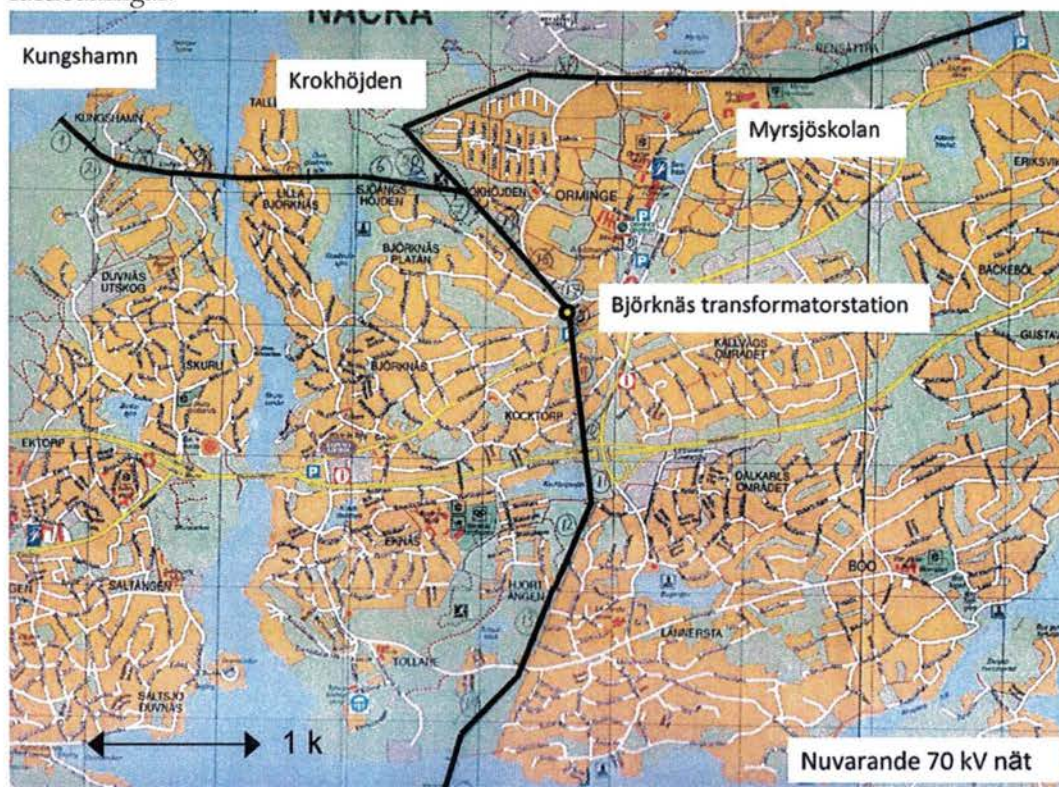


Fig 1 Befintligt regionledningsnät som påverkas inom Nacka kommun

Vattenfalls nät inom kommunen består idag av luftledningar samt en sjökabel från Transformatorstation Högberga på Lidingö. Ombyggnationen berör de norra delarna av kommunen, se fig. 1. I de södra delarna av kommunen har Svk två 220 kV ledningar som matar Vattenfalls transformatorstation Nacka vid Fisksätra. Denna del berörs ej av Projektet Stockholm Ström.



### Kraftsystemberoende avvecklingar

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö) – Kungshamn (ca 1,1 km).
- 70 kV luftledningen Kungshamn – Björknäs transformatorstation (ca 3,2 km).
- De parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (ca 3,2 km).

Dessa avvecklingar kan inte påbörjas innan ersättande 130 kV nät enligt punkt 2.2 byggs ut.

I bilaga 2 finns en karta med tillhörande stolptabell som redovisar vilka ledningssträckor som ska raseras.

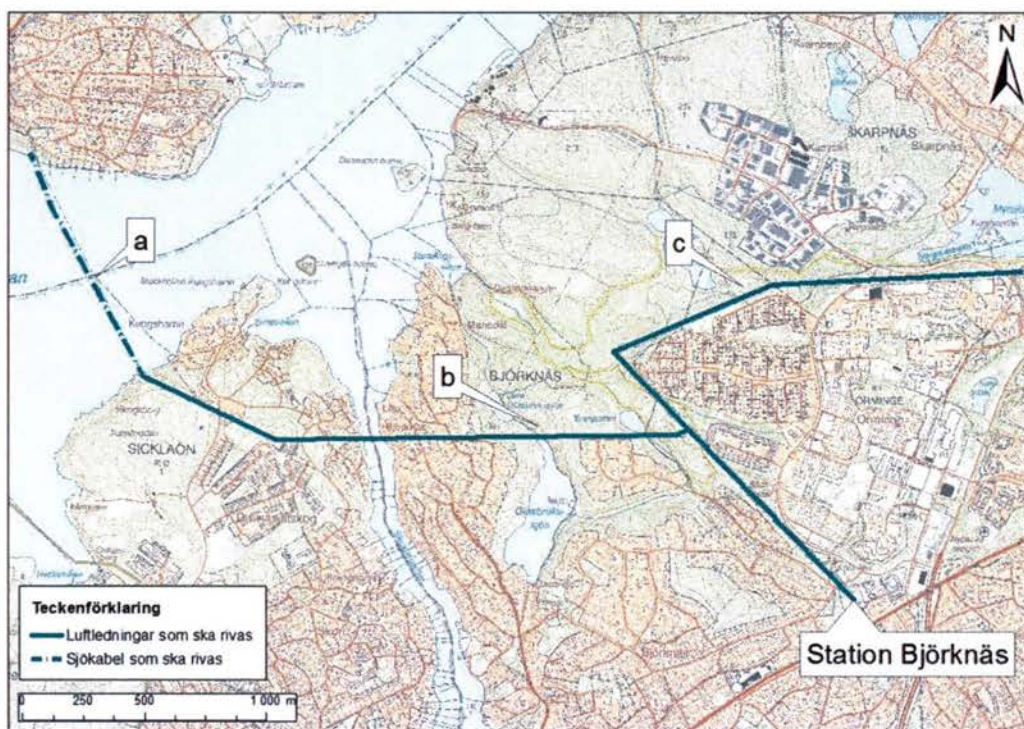


Fig 3 Ledningar som ska avvecklas.

## 3 Rivning av ledningar

Eventuella stolpfundament i mark tas bort till ca 50 cm under marknivån och marken återställs till motsvarande skick som omkringliggande mark. Vid bergfundament tas endast fundamentet bort.

## 4 Tidplan

Angivna drifttagningstidpunkter är beroende av när tillstånd erhålls för de olika projekten och det kan bli aktuellt med ändringar.



16

Bilaga 2.1 Karta med markerade stolplägen som avvecklas





## Bilaga 2.2 Stolptabell över stolpar som ska raseras

Name	Ground_X	Ground_Y	Ground_Z	
131	684978,604850	6580499,471300	35,925571	Stålstolpe, berg
130	684818,810180	6580662,645400	39,951389	Stålstolpe, berg
129	684697,544310	6580786,425700	43,938190	Stålstolpe, berg
128	684563,218280	6580923,339300	49,050312	Stålstolpe, berg
127	684458,900920	6581029,637000	58,646366	Stålstolpe, berg
126	684376,261000	6581113,896900	58,588596	Stålstolpe, berg
2	684301,482680	6581194,214200	55,999226	Träportal, berg
3	684163,458470	6581335,339100	49,718784	Träportal, berg
4	684046,028980	6581444,370200	36,759102	Träportal, berg
5	684124,665150	6581472,350800	45,985710	Träportal, delvis berg
6	684258,542950	6581532,455900	49,516167	Träportal, berg
7	684452,648430	6581619,793300	51,993690	Träportal, berg
8	684604,937510	6581687,603700	54,126671	Träportal,(6 stolpar) berg
9	684706,383520	6581732,471300	53,626278	Träportal, berg
10	684761,517880	6581736,320400	53,903351	Träportal, berg
11	684959,841810	6581749,532300	43,600510	Träportal, berg
12	685115,478790	6581759,152100	45,449272	Träportal, berg
13	685349,064750	6581774,639100	50,698837	Träportal, berg
14	685488,208300	6581783,807100	48,503288	Träportal, berg
15	685768,305940	6581802,016300	44,638039	Träportal, berg
112	682127,652970	6581341,504900	2,298927	Stålstolpe, berg
113	682188,971790	6581311,548300	37,130035	Stålstolpe, berg
114	682277,432240	6581269,424300	53,782158	Stålstolpe, berg
115	682411,981780	6581205,303200	46,074539	Stålstolpe, berg
116	682569,632810	6581130,019000	51,274727	Stålstolpe, berg
117	682676,692240	6581079,238100	59,150169	Stålstolpe, berg
118	682803,631070	6581082,803300	48,136166	Stålstolpe, berg
119	682912,388020	6581085,964900	41,327534	Stålstolpe, berg
120	683188,827170	6581093,995000	34,277596	Stålstolpe, berg
121	683339,775660	6581096,493000	41,325787	Stålstolpe, berg
122	683482,414840	6581098,713100	42,554413	Stålstolpe, berg
123	683693,546060	6581102,339400	26,568985	Stålstolpe, berg
124	683918,339700	6581105,978400	63,234131	Stålstolpe, berg
125	684065,559900	6581108,297000	64,988396	Stålstolpe, berg

Markägare nummer:  
Adress:

## Markupplåtelseavtal för kabel i mark

Mellan undertecknad **xxx**, nedan benämnd/a fastighetsägaren, såsom ägare av fastigheten **xxx y:y** inom **xxx** kommun, **xxx** län, nedan benämnd fastigheten, och **xxx**, nedan benämnd ledningsägaren, *såsom ägare av fastigheten **xxx** inom X kommun, Stockholms län*, är följande avtal träffat *till förmån för sistnämnda fastighet*. [kursiv text tas med vid behov]

### 1 § Upplåtelsens omfattning

Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt

- a) att anlägga och för all framtid bibehålla samt att vid behov förnya en elektrisk starkströmsledning i mark med en systemspänning av **xxx** kV jämte tillhörande anordningar allt nedan benämnt ledningen, från A till B och som framgår av bifogad karta,
- b) att på fastigheten inom ett **xxx** m brett område med ledningen som mittlinje (ledningsgata), nu och framdeles ta bort vegetation, vilken förblir fastighetsägarens egendom,
- c) att i erforderlig omfattning äga tillträde till fastigheten för ledningens anläggande samt tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation av densamma, varvid ledningsägaren har att i mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg,
- d) att på fastigheten vid ledningens anläggande, tillsyn, framtida underhåll, ombyggnad och reparation av densamma utnyttja nödvändigt område och inom detta område i erforderlig omfattning fälla och/eller kvista träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom.

### 2 § Föreskrifter

- a) Ledningsägaren skall utöva rättigheterna så att fastigheten inte betungas mer än nödvändigt.
- b) Ledningsägaren skall om koncessionen för ledningen upphör eller om ledningen av annan anledning inte behövs på sin bekostnad tillse att fastigheten befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen.
- c) Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anordna upplag, så att ledningens bibehållande och nyttjande äventyras eller reparation och underhåll försvåras.

- d) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.
- e) Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.

#### **6 § Virkeshantering**

Ledningsägaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående avverkning i samband med nyanläggning och underhåll. Ledningsägaren ska även, om så kan ske enligt dennes bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skälig tid svara för avverkningen.

Om ledningsägaren inte lämnar erbjudande om avverkning eller om fastighetsägaren inte åtar sig att svara för avverkningen svarar ledningsägaren för avverkningen. Ledningsägaren får även, om så kan ske enligt dennes bedömning, svara för tillvaratagandet av virket.

Vid underhållsröjning ska ett sådant erbjudande lämnas endast för träd som fällt utanför engångsersatt skogsgata.

När ledningsägaren utför avverkningen åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas inom fastigheten så att fara för insektsangrepp, hinder för virkestransporter eller mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppstår.

#### **7 § Ledningsförrättning m m**

Detta avtal får, med undantag för 10 §, läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslut vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

#### **8 § Överlåtelse av ledningen**

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

#### **9 § Nyttjanderätt**

Fastighetsägaren svarar för att fastigheten eller den del som berörs av ledningen inte är utarrenderad eller upplåten på annat sätt som inskränker ledningshavarens rådighet. För det fall att fastigheten eller den del som berörs av ledningen är utarrenderad eller upplåten på annat sätt ska arrendatorn/nyttjanderättsinnehavaren/tomträttsinnehavaren godkänna avtalet genom underskrift nedan och om rådigheten är inskränkt skall parterna uppta diskussioner härom.

#### **10 § Övrigt**

*Om Ledningen på berörd fastighet kommer att förläggas inom vattenområde upplåter fastighetsägaren genom detta avtal sådan rådighet över fastighetens vattenområden som krävs enligt lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. [Kursiv text tas med endast när ledning förläggs inom vattenområde]*



## Preliminär tidplan för genomförande av kablifiering i Nacka

Tidplanen innehåller ett antal ej påverkbara parametrar exempelvis, sjökabelförläggning, åtkomst av fartyg vid förläggning av kabel, markförläggning och tiderna för borrningar och sprängningar.

	Månad																															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Koncession klar*	■																															
Marklov klara*	■	■	■	■	■	■																										
Projektering klar	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Inköp Sjøkabel					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
FFu samt inköp av Entreprenör																																
Förläggning sjökabel**																																
Grävning markrör																																
Förläggning markkabel																																
Ombyggnad stationer																																
Inkoppling																																
Rivningslov																																
Rivning bef luftledning																																

\* Förutsätter inga överklaganden

\*\* Får endast göras under vintertid

MS

**STOCKHOLMS STRÖM**

Till fullföljande av utbyggnaden av Storstockholms framtida stam- och regionnät inom ramen för projektet "Stockholms Ström" har Affärsverket svenska kraftnät ("SvK"), Vattenfall El-distribution AB ("Vattenfall") och Fortum Distribution AB ("Fortum") nedan gemensamt "Nätägarna", å ena sidan, och Nacka kommun "Markägaren", å andra sidan, träffat följande

## Intentionsavtal

### 1. Bakgrund

SvK fick den 29 januari 2004 i uppdrag av regeringen att utreda utformningen av det framtida kraftledningsnätet i Stockholmsregionen. Uppdraget angav att det framtida elnätet skall långsiktigt säkra regionens elförsörjning. Vid utformningen av elnätet skulle driftsäkerhetskrav, teknisk utveckling, miljö- och hälsoaspekter samt regionens framtida utveckling beaktas. Vidare skulle elnätet ges en så robust utformning att sårbarheten minskar. I en delrapport till regeringen den 15 oktober 2005 redovisade SvK ett förslag till hur ett sådant framtida stam- och regionnät inom regionen lämpligen skulle kunna utformas. Slutrapporten lämnades den 31 januari 2008. Utredningen och de däri föreslagna projekten har benämnts Stockholms Ström.

Stamnätet ägs av staten och förvaltas av SvK. Regionnätet ägs och förvaltas i huvudsak av Fortum och Vattenfall. En förutsättning för genomförandet av Stockholms Ström är att Nätägarna medverkar i erforderlig omfattning till den föreslagna utbyggnaden/omstruktureringen av stam- och regionnätet.

Den föreslagna utbyggnaden/omstruktureringen av stam- och regionnätet berör markägare i form av kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Stockholm, Sundbyberg och Täby samt ett antal företag och privatpersoner.

För att projektet skall vara möjligt att genomföra är det nödvändigt att berörda parter tar ett helhetsgrepp i flera avseenden, bl.a. ekonomiskt, koncessionsmässigt och operativt. Med anledning härav avser Nätägarna och de berörda markägarna att senare träffa ett eller flera ramavtal som skall reglera de övergripande frågorna för genomförandet ("Ramavtal").

Avsikten är vidare att Ramavtalet/en innan projektet påbörjas skall kompletteras med separata genomförandeavtal mellan Nätägarna och respektive markägare ("Genomförandeavtal"). Genomförandeavtalen är avsedda att reglera sådana mer specifika detaljfrågor som inte är lämpliga att reglera i Ramavtalet/en. Genomförandeavtalen skall sålunda reglera bland annat de närmare avgränsningarna mellan Nätägarnas och respektive markägares åtaganden, den närmare utformningen och lokaliseringen av nya kraftledningar och kablar samt parternas kostnadsansvar.

### 2. Syfte

Projektet Stockholms Ström är samhällsekonomiskt lönsamt genom att värdefull exploateringsbar mark friläggs och att betydande miljövinster uppstår när kraftledningar avvecklas.



För att projektet skall vara ekonomiskt genomförbart är det nödvändigt att sådana nyttovärden i viss mån tas i anspråk genom att de markägare som gynnas av projektet medverkar till finansieringen av detsamma.

Syftet med detta avtal är att redan innan Ramavtal och Genomförandeavtal ingås fastställa hur mycket respektive markägare skall bidra med till finansieringen av projektet. Härigenom underlättas den fortsatta processen och parterna undviker onödigt merarbete. Motsvarande avtal skall föreligga med övriga berörda markägare innan Ramavtal undertecknas. Parternas övriga åtaganden skall regleras i Ramavtal såvitt avser övergripande frågor och i Genomförandeavtal såvitt avser frågor på kommunal nivå.

### 3. Parternas åtagande

#### 3.1 Markägarens åtagande

Markägaren och Nätägarna har kommit överens om att Markägaren erlägger 100 Mkr i 2008 års prisnivå som bidrag till finansieringen av projektet Stockholms Ström. Beloppet har beräknats utifrån de exploaterings- och miljövinster som uppstår vid avvecklingen av 70 kV luftledningen Kungshamn-Björknäs transformatorstation och de parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation-Krokhöjden-Myrsjöskolan som planeras vara genomförd år 2013-2015.

Markägaren åtar sig härmed att

- bidra till finansieringen av utbyggnaden/omstruktureringen i stam- och regionnäten i Stockholms Ström med 100 Mkr kontant (nuvärde 5 % med värdetidpunkten 2008-12-31). Beloppet skall utbetalas till Nätägarna antingen som ett engångsbelopp eller när respektive ledningsgata frilagts enligt tabell i punkt 3 i Bilaga 1. Löpande uppräknings av beloppet med 5 % årligen skall ske till och med betalningstidpunkten, dock längst till och med år 2013. Ledningarna bedöms vara borttagna år 2013-2015. Någon årlig uppräknings med 5% ska således inte ske efter år 2013 även om förseningar i projektet skulle uppstå.
- medge Nätägarna rätt att genomföra ledningsrättsförrättningar för samtliga förbindelser inom Nacka kommun som ingår i projektet Stockholms Ström samt, om Nätägare så påfordrar, ingå erforderliga markupplåtelseavtal för varje delsträcka, vilka avtal i sådana fall skall ligga till grund för ledningsrätterna. Ersättning för det markintrång anläggandet av ledningen innebär för Markägaren skall avgöras vid respektive ledningsrättsförrättning.

Överenskommelsen är mera detaljerat beskriven i Bilaga 1 till detta avtal.

#### 3.2 Nätägarnas åtagande

Den 13 augusti 2009 träffade Nätägarna ett avtal om reglering av förhållanden dem emellan såvitt avser genomförandet av projektet Stockholms Ström. Nätägarnas avtal är villkorat av att de i samråd beslutar att det träffats Intentionsavtal med markägare om bidrag till finansieringen av projektet i sådan omfattning att det är ekonomiskt försvarbart för respektive Nätägare att genomföra projektet. Under förutsättning att Nätägarna i samråd fattar ett sådant beslut åtar sig Nätägarna att genomföra de förändringar av elnäten som framgår av Bilaga 1.

*Handwritten initials:*  
S  
ON

#### 4. Justering av finansieringsbidraget

Justering av det finansieringsbidrag som skall erläggas av Markägaren får ske om

- Ramavtalets principer för beräkning av Markägarens finansieringsbidrag ändras, vilket endast får ske om samtliga ovan angivna berörda markägare och Nätägarna samtycker till ändringen.
- den genomförandeplan för utbyggnad/omstrukturering av elnätet som ligger till grund för beräkningen av finansieringsbidraget ändras i något avseende som ökar eller minskar det nyttovärde Markägaren kommer att erhålla till följd av frilagd mark. Det finansieringsbidrag Markägaren har att erlägga skall därvid justeras i motsvarande mån.

Andra ändringar i Ramavtal eller i Genomförandeavtal skall inte påverka det finansieringsbidrag som skall erläggas av Markägaren.

#### 5. Avtalets giltighet

Nacka:s kommunfullmäktige har godkänt Intensionsavtalet genom ett beslut som vunnit laga kraft.

#### 6. Ramavtal och Genomförandeavtal

Parterna åtar sig att ingå Ramavtal och Genomförandeavtal som reglerar de närmare villkoren för projekt Stockholms Ström. Parterna åtar sig vidare att gemensamt och i samförstånd verka för att den fortsatta avtalsprocessen och projektets genomförande i övrigt skall ske så enkelt och okomplicerat som möjligt. Nätägarna åtar sig att tillse att de Ramavtal som tecknas samt tillägg och ändringar i desamma skall vara så likalydande som möjligt.

Nätägarnas åtagande förutsätter dock att Nätägarna tecknat avtal med övriga berörda markägare om bidrag till finansieringen i sådan omfattning att Nätägarna finner det ekonomiskt försvarbart att genomföra de planerade utbyggnaderna och omstruktureringarna i stam- och regionnäten inom ramen för projektet Stockholms Ström. Nätägarna åtar sig att behandla alla markägare lika vid värderingen av den mark som ligger till grund för respektive finansieringsbidrag.

#### 7. Överlåtelse

Part äger inte rätt att helt eller delvis överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta avtal till annan utan övriga parterens föregående skriftliga medgivande därtill. Dock gäller att för det fall SvK eller delar därav skulle ombildas till aktiebolag eller annan juridisk person skall SvK äga rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till den organisation som då skall äga eller förvalta stamnätet för el.

SP  
AN



## 8. Ändringar

Ändringar i eller tillägg till detta avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av samtliga parter.

## 9. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt

Nacka den 8/11 2010


Sundbyberg den 24/8 2010

För Nacka kommun




**Erik Langby**

För Affärsverket svenska kraftnät



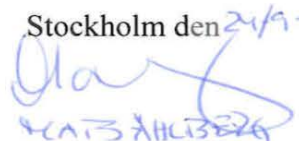
Mikael Odenberg

Sundbyberg den 4/10 2010

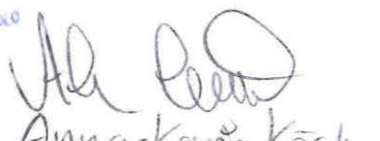


Annika Viklund  
För Vattenfall Eldistribution AB

Stockholm den 24/9-2010



Mats Ahlberg  
För Fortum Distribution AB



Anna-Karin Käck

Bilaga 1: Parternas respektive åtaganden

## Nacka kommuns andel av finansieringen för Stockholms Ström

### 1 Bakgrund

I slutrapporten för Stockholms Ström i januari 2008 redovisades följande samhälls-ekonomiska nuvärdeskalkyl med kalkylräntan 5 %:

Anläggningskostnader:	-3 520 Mkr
Lägre nätförluster	222 Mkr
Ökad leveranssäkerhet	979 Mkr
Värdet av frilagd mark	3 325 Mkr
Netto nuvärde	1 006 Mkr

Projektet är sålunda lönsamt samhällsekonomiskt sett. Lägre nätförluster finansieras av nätagarna genom lägre omkostnader. Den ökade leveranssäkerheten finansieras genom nättarifferna. Den återstående finansieringen ( $3\,325 - 1\,006 = 2\,319$  Mkr) föreslås ske genom att kommuner och övriga markägare upplåter byggrätter och använder en del av intäkterna till att medfinansiera projektet.

### 2 Berörda anläggningar inom Nacka kommun

#### 2.1 Avvecklade ledningar

De ledningar som planeras bli avvecklade kan delas upp i två kategorier:

- **Kraftsystemberoende avvecklingar** kan genomföras först när ersättande anläggningar blivit utbyggda på andra ställen i elnätet som en del av omstrukturen. Avvecklingstidpunkten för dessa ledningar styrs sålunda av tidplanen för andra projekt i Stockholms Ström.
- **Oberoende avvecklingar** kräver inga ersättande anläggningar på andra ställen i elnätet och omfattar antingen luftledningar som ersätts med kabel i samma sträckning eller luftledningar som blir obehövliga. Denna grupp av ledningar kan således avvecklas i stort sett oberoende av andra åtgärder inom ramen för Stockholms Ström.

Följande ledningar, som föreslås avvecklade, berör helt eller delvis Nacka kommun:

#### Kraftsystemberoende avvecklingar

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö)-Kungshamn (1,1 km)
- 70 kV luftledningen Kungshamn-Björknäs transformatorstation (3,2 km)
- De parallella 70 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation-Krokhöjden-Myrsjökolan (3,2 km)

Dessa avvecklingar kan inte påbörjas förrän de nya transformatorstationerna 220/70 kV på Lidingö och vid Gustavsberg har tagits i drift vilket beräknas ske år 2010 respektive 2011. Tidpunkterna är beroende av när koncession erhålles för anslutande 220 kV kablar. Dessutom behöver ett ersättande 70 kV nät enligt punkt 2.2 byggas ut vilket planeras vara genomfört 2013-2015.

Oberoende avvecklingar

Det finns inga ledningar av denna kategori inom Nacka kommun.

Totalt berörs Nacka kommun således av cirka 7,5 km avvecklade ledningar. Se karta på sidan 4 i denna bilaga.

**2.2 Nya ledningar och stationer**

Genomförandet av Stockholms Ström kräver utbyggnad av ett antal nya ledningar och stationer. Nacka kommun berörs av följande projekt:

- 70 kV sjökabel Högberga (Lidingö)-Talludden
- 70 kV markkabel Talludden-Björknäs transformatorstation
- 70 kV markkabel Björknäs transformatorstation-Myrsjöskolan

Angivna sträckningar är preliminära och kan komma att ändras i samband med projekteringen.

**3 Nacka kommuns andel av finansieringen**

Överenskommelsen mellan Nacka kommun och Nätägarna om finansiering av projektet Stockholms Ström innebär följande:

- Nacka kommun åtar sig att bidra till finansieringen av utbyggnaden/omstruktureringen i stam- och regionnäten i Stockholms Ström med **100 Mkr** kontant (nuvärde 5% med värdetidpunkten 2008-12-31). Beloppet skall utbetalas till Nätägarna antingen i förväg eller när ledningsgatorna frilagts enligt nedanstående tabell. Löpande uppräknings med 5 % årligen skall ske till och med betalningstidpunkten, dock längst till och med år 2013. Ledningarna bedöms vara borttagna år 2013-2015. Någon årlig uppräknings med 5 % skall således inte ske efter år 2013 även om förseningar i projektet skulle uppstå.

Ledning	År	Nuvärde Mkr	Utbetalning Mkr
70 kV ledningen Kungshamn-Björknäs och 70 kV ledningarna Björknäs-Myrsjöskolan	2013	100	128
<b>Totalt</b>		<b>100</b>	<b>128</b>

I nedanstående tabell sammanfattas förslaget till Nacka kommuns del i finansieringen av Stockholms Ström:

**Sammanställning**

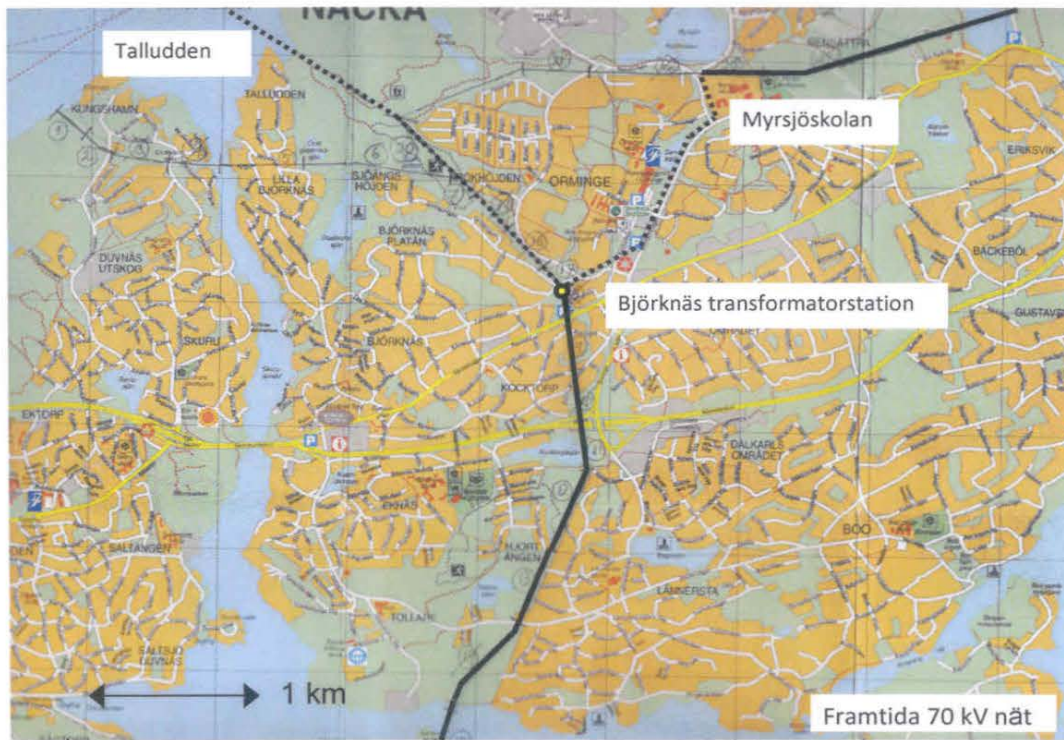
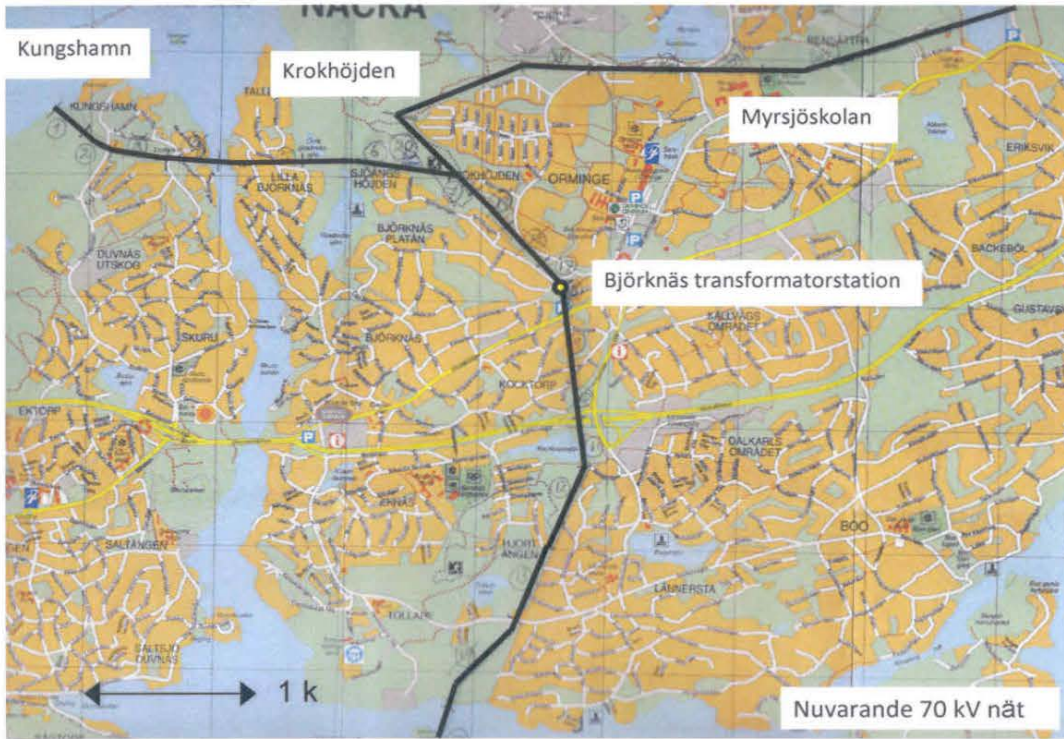
Delpost	Nuvärde (Mkr)	Anmärkning
Nackas investeringsbidrag	100,0	
<b>Totalsumma</b>	<b>100,0</b>	

## 4 Avtal och tidplan

En överenskommelse mellan Markägaren å ena sidan och Nätägarna Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Fortum Distribution AB å andra sidan om medverkan i finansieringen av Stockholms Ström sker inledningsvis genom ett översiktligt **Intentionsavtal**. När en uppgörelse föreligger med alla berörda markägare om finansieringen upprättas på grundval av Intentionsavtalen **Ramavtal** mellan å ena sidan markägarna och å andra sidan Nätägarna, under förutsättning att Nätägarna i samråd beslutar att genomföra projektet Stockholms Ström enligt vad som sägs i första stycket i punkten 3.2 i Intentionsavtalet samt att villkoret i punkten 5 i samma avtal är uppfyllt. Avslutningsvis upprättas kommunvisa **Genomförandeavtal** som detaljerat beskriver parternas åtagande.

Nätägarna arbetar med inriktningen att Intentionsavtal ska föreligga med flertalet av de berörda kommunerna under 2010.





*Handwritten signature or initials.*

## Markförläggning av kraftledningar i norra Boo

Närvarande: Mats Engstedt (Vattenfall representerandes Nätägarna i ingånget Intensionsavtal), Anders Ekengren (Nacka kommun), Andreas Totschnig (Nacka kommun). Christer Olsson (Svenska kraftnät representerandes Nätägarna i ingånget Intensionsavtal) var sjuk och kunde inte delta.

Plats: Nacka stadshus

Datum och tid: 9 april 2014 kl 10 - 11

### Allmänt

Nätägarna framförde:

Koncessionsansökan skickas in till Energimarknadsinspektionen inom kort. Den tar minst ett år att behandla och handläggningstiden hos Energimarknadsinspektionen är inget Nätägarna kan påverka. Under den tiden kan inget praktiskt arbete ske, däremot vill Nätägarna göra klart ram- och genomförandeavtalet med kommunen. En konkret tidplan behöver också arbetas fram.

Kommunen framförde:

Tidplanen är viktig. Pengar ska betalas när marken är frilagd. Kommunen vill inte ha lång tid mellan kostnader för markförläggning och intäkter via exploateringar. Kommunen räknar med att omläggningen/nedgrävningen av ledningarna är klart 2016-2017, samt att arbetet inleds under slutet av 2015. Planläggning av mark som kommer att frigöras för exploatering kan påbörjas under början av 2015.

### Konkret lösning av samordningen med Boo Energi

Kommunen

År 2013 är de 100 miljonerna (enligt avtalet med Stockholms ström) uppskrivna till 128 miljoner (2008 var det 100, uppskrivning med 5 procent om året dock längst till och med år 2013). Kommunen skulle behöva minst 3 miljoner för att locka Boo Energi till nedgrävning av ledningarna. Detta är vårt uttalade önskemål. Vi vill att summan i ramavtalet skrivs siffran ner från 128 till 125. Kommunen anser att pengarna är värda runt 112 miljoner om man ser till verklig kostnadsutveckling, så det borde finnas en marginal från Nätägarnas sida (Stockholms ström).

Nätägarna

Nätägarna har fått en siffra (beräknad kostnad) från Boo Energi på 2 miljoner för sträckan förbi Myrsjön. Kan kommunen och Nätägarna dela på den?

### Gemensamt beslut Nätägarna – Nacka kommun:

Vi beslutar gemensamt att finansieringsbidraget ändras från 128 mkr i Intensionsavtal till 126 mkr och vi lägger in summan 126 mkr i det kommande ram- och genomförandeavtalet. Summan läggs fast i samband med att vi skriver ram- och genomförandeavtalet. Vattenfall är vidare positiva till att samarbeta med Boo Energi i kommande förläggningsarbete för Boo Energis ev ombyggnader om Vattenfall och Boo Energi så finner lämpligt.

Med ovanstående gemensamma beslut så är båda parter överens om att ev ytterligare överenskommelser beträffande nedgrävningar av Boo Energis luftledningar i området ska träffas mellan Kommunen och Boo Energi och utan inverkan på avtal mellan Kommunen och Nätägarna.

*Vid tangentbordet:*

*Andreas Totschnig*



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 237

Dnr KFKS 2017/702

## Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog

### Beslut




A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2019 och under kommande 10-årsperiod.

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



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

B.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

## Ärende

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 25 bostadsfastigheter (radhus) och en mindre garagefastighet där innevarande avgäldsperiod för samtliga fastigheter löper ut den 30 september 2019. Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten.




De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år för bostadsfastigheterna och för garagefastigheten föreslås ny avgäld om 1 800 kr per år.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 196  
Tjänsteskrivelse, enheten för fastighetsutveckling, den 11 augusti 2017  
Karta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 196

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.




A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttsHAVAREN undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

B.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar




Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Miljöpartiet tycker det är fel att radhus- och småhusägare i Nacka slentrianmässigt erbjuds att köpa loss sina villa- & radhustomter till halva marktaxeringsvärdet samtidigt som de som bor i flerbostadshus tvingas friköpa till marknadspris. Det torde inte vara i enlighet med kommunallagens likabehandlingsprincip att de som bor i lägenhet tvingas betala marknadspris för kommunal mark samtidigt som villaägare erbjuds köpa till under halva marknadspriset.”

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Det finns en rimlighet att kunna äga marken som ens hus står på, likväl det finns stor rimlighet att kunna hyra den marken. Därför har vi ingen principiell motsättning mot den typ av affär. Samtidigt tycker vi att det är fel att så kraftigt rabattera markförsäljningen på det sätt som majoriteten gör. Det bryter mot likabehandlingen då Nackaborna gemensamt får vara med och finansiera ett fåtals markinvestering, medan de som bor i exempelvis hyreslägenheter inte alls åtnjuter motsvarande rabatt. Därtill riskerar detta beslut att bryta mot principen att inte skänka allmän egendom. Vi har också motionerat om att se över principerna för detta.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

"Vänsterpartiet har tidigare motsatt sig friköp av tomträttsmark även för bostäder. Det är en inställning so vi fortfarande håller fast vid. Dock har tidigare beslut tagits om en policy från kommunens sida avsände friköp. I och med att många redan utnyttjat den möjligheten väljer vi nu att inte gå emot förslaget i det aktuella ärendet."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Kommunstyrelsen

## Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog

### Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr



Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

B.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

## Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 25 bostadsfastigheter (radhus) och en mindre garagefastighet där innevarande avgäldsperiod för samtliga fastigheter löper ut den 30 september 2019. Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten.

De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år för bostadsfastigheterna och för garagefastigheten föreslås ny avgäld om 1 800 kr per år.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

## Ärendet

Ärendet berör 26 fastigheter utmed Sten Stures väg i Duvnäs utskog, samtliga bebyggda med radhus, förutom en fastighet bebyggd med ett mindre garage, och upplåtna med tomträtt. Fastigheternas läge framgår av bilagd karta, bilaga 1, fastigheter skrafferade i blått är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas arealer varierar mellan 100 - 415 m<sup>2</sup>.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018.

## Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 oktober 2019, jämte skälig avgäldsrenta. Rent praktiskt innebär detta att tomträttsavgälden beräknas genom att friköpspriset multipliceras med en avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån rättspraxis vilken för närvarande är 3 %.

Området har tidigare varit indelat i sex grupper för att underlätta manuell hantering av varierande arealer och marktaxeringsvärden. Indelning av fastigheter i grupper tjänar dock inte längre sitt syfte eftersom dessa skillnader numera kan hanteras automatiskt. Gruppindelningen föreslås därför att upphöra, vilket innebär att varje fastighets avgäld framledes kommer att styras av dess eget taxeringsvärde, och inte längre påverkas av intilliggande fastigheters taxeringsvärden. Detta innebär en något högre avgäld för vissa och något lägre för andra, men ger en mer rättvis, begriplig och transparent hantering. För garagefastigheten, Sicklaön 28:2, saknas dock ett eget taxeringsvärde eftersom fastigheten är samtaxerad med den intilliggande fastigheten Sicklaön 28:19. Marktaxeringsvärdet för de samtaxerade fastigheterna har endast åsatts utifrån arealen för Sicklaön 28:19 och inte tagit hänsyn till garagefastighetens arealtillskott om 100 m<sup>2</sup>. Med utgångspunkt i Skatteverkets riktvärdekarta för aktuellt värdeområde föreslås att en korrigering av marktaxeringsvärdet sker med 1 200 kr/m<sup>2</sup>. Korrigerat marktaxeringsvärde för de samtaxerade fastigheterna blir således 2 124 000 kr varav 120 000 kr utgör den del av det totala värdet som Sicklaön 28:2 tillför.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med samtliga tomträttshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Beräkning av avgäld enligt ovan, dvs.  $\frac{\text{marktaxeringsvärde}}{2} \times \text{avgäldsränta}$ , ger följande:

<i>Fastighet</i>	<i>Friköpspris (kr)</i>			<i>Avgäldsränta</i>		<i>Årlig avgäld (kr/år)</i>
Sicklaön 25:10	1 815 000	x	0,5	x	0,03	= 27 200
Sicklaön 25:11	1 857 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 25:2	1 815 000	x	0,5	x	0,03	= 27 200
Sicklaön 25:5	1 797 000	x	0,5	x	0,03	= 27 000
Sicklaön 25:6	1 784 000	x	0,5	x	0,03	= 26 800
Sicklaön 25:7	1 792 000	x	0,5	x	0,03	= 26 900
Sicklaön 25:8	1 815 000	x	0,5	x	0,03	= 27 200
Sicklaön 26:11	1 842 000	x	0,5	x	0,03	= 27 600
Sicklaön 26:13	1 938 000	x	0,5	x	0,03	= 29 100
Sicklaön 26:14	1 966 000	x	0,5	x	0,03	= 29 500
Sicklaön 26:17	1 857 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 26:18	1 857 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 26:19	1 862 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 26:3	1 744 000	x	0,5	x	0,03	= 26 200
Sicklaön 26:6	1 744 000	x	0,5	x	0,03	= 26 200
Sicklaön 27:10	1 752 000	x	0,5	x	0,03	= 26 300
Sicklaön 27:2	2 004 000	x	0,5	x	0,03	= 30 100
Sicklaön 27:5	1 915 000	x	0,5	x	0,03	= 28 700
Sicklaön 28:12	1 774 000	x	0,5	x	0,03	= 26 600
Sicklaön 28:13	1 794 000	x	0,5	x	0,03	= 26 900
Sicklaön 28:14	1 908 000	x	0,5	x	0,03	= 28 600
Sicklaön 28:17	1 835 000	x	0,5	x	0,03	= 27 500
Sicklaön 28:18	1 835 000	x	0,5	x	0,03	= 27 500
Sicklaön 28:19	2 004 000	x	0,5	x	0,03	= 30 100
Sicklaön 28:2	120 000	x	0,5	x	0,03	= 1 800
Sicklaön 28:8	1 757 000	x	0,5	x	0,03	= 26 400

Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten. De föreslagna nya avgälderna enligt ovan innebär alltså en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 31 %.

## Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste





träffas med respektive tomträttsinnehavare senast den 30 september 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad under nästkommande 10-årsperiod. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen.

I de fall där friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men får i gengäld en större engångsintäkt motsvarande friköpspriset. Ekonomiska konsekvenser av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

## Konsekvenser för barn

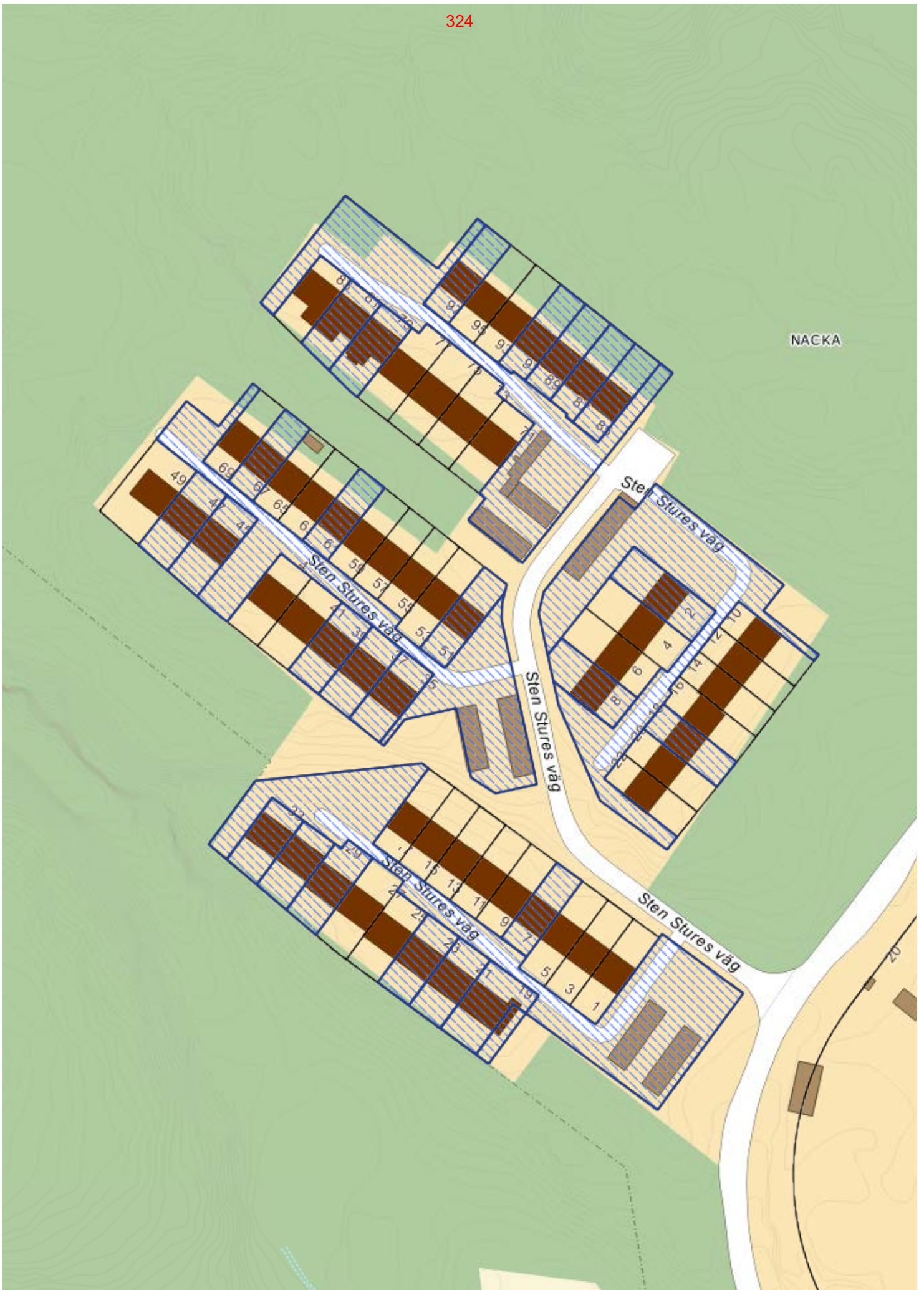
Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1      Karta

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 241

Dnr KFKS 2017/788

## Valkretsar och valdistrikt för RKL-val 2018 och EU-val 2019

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner förslaget till indelningen av de 52 valdistrikten.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslagen till valdistriktens namn.
3. Kommunfullmäktige föreslår länsstyrelsen besluta om förslagen till indelning i valdistrikt och föreslagna namn på valdistrikten.
4. Kommunfullmäktige beslutar att förslaget till valkrets- och valdistriktsindelning ska gälla för både RKL-valet 2018 och EU-valet 2019.
5. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun fortsatt ska ha två valkretsar.

### Ärende

En översyn av antal valdistrikt och valkretsar skall göras inför varje valår. Förslaget innebär ingen förändring av antalet valkretsar. Förslaget till valdistriktindelning innebär att det blir förändringar i mer än hälften av nuvarande 44 valdistrikt och att 8 nya valdistrikt inrättas. Antalet valdistrikt kommer då att bli 52. Valdistriktens storlek kommer att variera mellan ca 1 100 och 2 000 röstberättigade. För valkrets Nacka Västra, ökar antalet valdistrikt med 4 till 27 valdistrikt och för valkrets Nacka Östra, ökar antalet valdistrikt med 4 till 25 valdistrikt. Antalet röstberättigade i valkretsarna beräknas enligt prognosen bli drygt 41 000 för Nacka Västra och drygt 39 000 för Nacka Östra.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 126

Valnämnden den 22 augusti 2018, § 9 2017

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 30 juni 2017

Lista över samtliga 52 föreslagna valdistrikt med namn och prognostiserat antal röstberättigade.

Kartor med gränsdragningar för samtliga 52 valdistrikt.




5/10-17  
A

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 126

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

1. Kommunfullmäktige godkänner förslaget till indelningen av de 52 valdistrikten.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslagen till valdistriktens namn.
3. Kommunfullmäktige föreslår länsstyrelsen besluta om förslagen till indelning i valdistrikt och föreslagna namn på valdistrikten.
4. Kommunfullmäktige beslutar att förslaget till valkrets- och valdistriktsindelning ska gälla för både RKL-valet 2018 och EU-valet 2019.
5. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun fortsatt ska ha två valkretsar.

**Beslut i valnämnden den 22 augusti 2018, § 9 2017**

Valnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner förslaget till indelningen av de 52 valdistrikten.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslagen till valdistriktens namn.
3. Kommunfullmäktige föreslår länsstyrelsen besluta om förslagen till indelning i valdistrikt och föreslagna namn på valdistrikten.
4. Kommunfullmäktige beslutar att förslaget till valkrets- och valdistriktsindelning ska gälla för både RKL-valet 2018 och EU-valet 2019.
5. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun fortsatt ska ha två valkretsar.

5/10-17  
A**Yrkanden**

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL) följande.

Kommunstyrelsen föreslås besluta föreslå kommunfullmäktige besluta  
att Nacka kommun ska ha en valkrets i valen 2018 och 2019,  
att i övrigt godkänna valnämndens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.




**Beslutsgång**

Med avslag på Hans Peters yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

**Reservationer**

Hans Peters reserverade sig mot beslutet.  
Jan-Eric Jansson reserverade sig mot beslutet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



22 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Valnämnden

§ 9

VALN 2017/7

## Valkretsar och valdistrikt för RKL-val 2018 och EU-val 2019

### Beslut

Valnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner förslaget till indelningen av de 52 valdistrikten.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslagen till valdistriktens namn.
3. Kommunfullmäktige föreslår länsstyrelsen besluta om förslagen till indelning i valdistrikt och föreslagna namn på valdistrikten.
4. Kommunfullmäktige beslutar att förslaget till valkrets- och valdistriktindelning ska gälla för både RKL-valet 2018 och EU-valet 2019.
5. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun fortsatt ska ha två valkretsar.

### Ärendet

En översyn av antal valdistrikt och valkretsar skall göras inför varje valår. Förslaget innebär ingen förändring av antalet valkretsar. Förslaget till valdistriktindelning innebär att det blir förändringar i mer än hälften av nuvarande 44 valdistrikt och att 8 nya valdistrikt inrättas. Antalet valdistrikt kommer då att bli 52. Valdistriktens storlek kommer att variera mellan ca 1 100 och 2 000 röstberättigade. För valkrets Nacka Västra, ökar antalet valdistrikt med 4 till 27 valdistrikt och för valkrets Nacka Östra, ökar antalet valdistrikt med 4 till 25 valdistrikt. Antalet röstberättigade i valkretsarna beräknas enligt prognosen bli drygt 41 000 för Nacka Västra och drygt 39 000 för Nacka Östra.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2017-06-30

Bilaga 1: Lista över samtliga 52 föreslagna valdistrikt med namn och prognostiserat antal röstberättigade.

Bilaga 2: Kartor med grändragningar för samtliga 52 valdistrikt.

### Yrkanden




Linda Hagberg (KD) yrkade, med instämmande från Konrad Hellberg (C), på ändring i beslutspunkt 5: "Valnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att Nacka kommun ska ha en valkrets".

Bo Bergkvist (M) yrkade bifall till enhetens förslag i sin helhet.

### Beslutsgång

Med avslag på Lisa Hagbergs ändringsyrkande beslutade valnämnden i enlighet med Bo Bergkvists yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-06-30

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr VALN 2017/7

Valnämnden

## Valkretsar och valdistrikt för RKL-val 2018 och EU-val 2019

### Förslag till beslut

Valnämnden föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner förslaget till indelningen av de 52 valdistrikten.
2. Kommunfullmäktige godkänner förslagen till valdistriktens namn.
3. Kommunfullmäktige föreslår länsstyrelsen besluta om förslagen till indelning i valdistrikt och föreslagna namn på valdistrikten.
4. Kommunfullmäktige beslutar att förslaget till valkrets- och valdistriktsindelning ska gälla för både RKL-valet 2018 och EU-valet 2019.
5. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun fortsatt ska ha två valkretsar.

### Sammanfattning

En översyn av antal valdistrikt och valkretsar skall göras inför varje valår. Förslaget innebär ingen förändring av antalet valkretsar. Förslaget till valdistriktindelning innebär att det blir förändringar i mer än hälften av nuvarande 44 valdistrikt och att 8 nya valdistrikt inrättas. Antalet valdistrikt kommer då att bli 52. Valdistriktens storlek kommer att variera mellan ca 1 100 och 2 000 röstberättigade. För valkrets Nacka Västra, ökar antalet valdistrikt med 4 till 27 valdistrikt och för valkrets Nacka Östra, ökar antalet valdistrikt med 4 till 25 valdistrikt. Antalet röstberättigade i valkretsarna beräknas enligt prognosen bli drygt 41 000 för Nacka Västra och drygt 39 000 för Nacka Östra.

### Ärendet

Inför varje val görs en översyn av antal röstberättigade per valdistrikt, antal valdistrikt och valkretsar. Enligt vallagen ska antal röstberättigade i ett valdistrikt vara mellan 1 000-2 000 personer. Att antalet inte överskrider 2 000 röstberättigade är viktigt för att röstmottagarna ska ha en rimlig arbetsbörda och att det för väljarna ska vara smidigt och säkert att rösta. Senast 31 oktober skall kommunfullmäktige fatta beslut om antalet valkretsar. Vid samma tidpunkt bör kommunfullmäktige även fatta beslut om förslag till valdistriktsindelning som länsstyrelsen sedan fattar beslut om senast 1 december.



Förslaget till valdistriktsindelning föreslås gälla både för RKL-val den 9 september 2018 och till Europaparlamentet i maj/juni 2019. Den lite större översyn som nu gjorts motiveras av att det redan vid valen 2014 var flera valdistrikt som var väldigt stora och att det enligt en befolkningsprognos som gjorts i juni 2017 kommer att vara närmare 81 000 röstberättigade till EU-valet 2019. Det är en ökning med ca 10 000 röstberättigade. Befolkningsprognosen bygger på de nybyggnationer som beräknas vara inflyttningsklara då.

Vid valen 2014 hade Nacka 44 valdistrikt med totalt 70 771 röstberättigade. Valdistriktens storlek varierade mellan 1 148 röstberättigade till 2 061 röstberättigade.

Förslaget till valdistriktsindelning innebär att det blir förändringar i 24 av nuvarande 44 valdistrikt och att 8 nya valdistrikt inrättas. Antalet valdistrikt kommer då att bli 52. Valdistriktens storlek kommer att variera mellan ca 1 100 och 2 000 röstberättigade. För valkrets Nacka Västra, ökar antalet med 4 till 27 valdistrikt och för valkrets Nacka Östra, ökar antalet med 4 till 25 valdistrikt. Antalet röstberättigade i valkretsarna beräknas enligt prognosen bli drygt 41 000 för Nacka Västra och drygt 39 000 för Nacka Östra. Förslaget innebär ingen förändring av antalet valkretsar. De föreslås fortsatt vara två.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till ny valdistriktsindelning innebär ökade kostnader med ca 200.000 kronor i form av ca 50 fler röstmottagare och mer arbete på fler röstställen.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget till valdistriktsindelning får inga direkta konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

1. Lista över samtliga 52 föreslagna valdistrikt med namn och prognostiserat antal röstberättigade.
2. Kartor med gränsdragningar för samtliga 52 valdistrikt.

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Stadsledningskontoret

Anders Fredriksson  
Samverkansledare  
Juridik- och kanslienheten

Valdistrikt	Valkrets	Valdistrikt namn	Antal	
1820101	Nacka Västra	Danviken, Saltsjöqvarn	1287	Ändrad
1820102	Nacka Västra	Henriksdal	1477	
1820103	Nacka Västra	Alphyddan, Finntorp V	1861	
1820104	Nacka Västra	Finnboda	1582	Ändrad
1820105	Nacka Västra	Finntorp Ö	1930	
1820106	Nacka Västra	Sickla V	1311	Ändrad
1820107	Nacka Västra	Nysätra, Hästhagen, Ekudden	1788	Ändrad
1820108	Nacka Västra	Järila	1698	
1820109	Nacka Västra	Nacka Centrum	1621	
1820110	Nacka Västra	Jarlaberg S	1469	Ändrad
1820111	Nacka Västra	Jarlaberg N	1024	
1820112	Nacka Västra	Skogalund	1823	Ändrad
1820113	Nacka Västra	Ekängen, Saltängen	1431	
1820114	Nacka Västra	Skuru, Duvnäs utskog	1723	
1820115	Nacka Västra	Ektorp	2092	Ändrad
1820116	Nacka Västra	Sickla Ö, Tallbacken	1344	
1820117	Nacka Västra	Saltsjö-Duvnäs, Saltängen Ö	1558	
1820118	Nacka Västra	Lillängen, Storängen	1179	
1820121	Nacka Västra	Kolarängen	1466	Ändrad
1820122	Nacka Västra	Älta gård	1528	Ändrad
1820123	Nacka Västra	Stensö N	1616	Ändrad
1820124	Nacka Västra	Stensö S	1183	Ändrad
1820125	Nacka Västra	Sigfridsborg	1514	Ändrad
1820126	Nacka Västra	Hedvigslund	1757	Nytt
1820132	Nacka Östra	Fisksätra V	1787	Ändrad
1820133	Nacka Östra	Fisksätra Ö	1893	Ändrad
1820134	Nacka Östra	Fisksätra S	1330	Ändrad
1820135	Nacka Östra	Fisksätra N	1548	Nytt
1820141	Nacka Västra	Finnberget, Kvarnholmen V	1566	Nytt
1820142	Nacka Västra	Kvarnholmen Ö	1378	Nytt
1820143	Nacka Västra	Nacka strand, Vikdalen	1456	Nytt
1820201	Nacka Östra	Skogsö, Baggensudden, Neglinge N	1295	
1820202	Nacka Östra	Igelboda, Ljuskärnsberget	1471	
1820204	Nacka Östra	Neglinge S, Tattby, Igelbodaplatån	1789	
1820205	Nacka Östra	Rösunda	1555	
1820206	Nacka Östra	Solsidan, Älgö	1974	
1820301	Nacka Östra	Lilla Björknäs, Björknäs N	1700	
1820302	Nacka Östra	Björknäs S	1524	
1820303	Nacka Östra	Eknäs Ö, Hjortängen, Lännersta	1428	Ändrad
1820304	Nacka Östra	Lännersta N	1539	Ändrad
1820305	Nacka Östra	Lännersta S	1378	Ändrad
1820306	Nacka Östra	Källvägsområdet	1746	
1820307	Nacka Östra	Krokhöjden	1629	Ändrad
1820309	Nacka Östra	Orminge S	1784	
1820310	Nacka Östra	Orminge N	1795	Ändrad
1820311	Nacka Östra	Orminge Ö	1603	
1820312	Nacka Östra	Hasseludden, Kummelnäs V	1330	Ändrad
1820314	Nacka Östra	Gustavsvik, Insjön, Velamsund	1301	Ändrad
1820315	Nacka Östra	Mensättra, Eriksvik	1270	Ändrad



1820316	Nacka Östra	Eknäs V, Tollare V	1064	Nytt
1820317	Nacka Östra	Tollare Ö	1627	Nytt
1820318	Nacka Östra	Vikingshill, Kummelnäs Ö	1819	Nytt

Prognos antalröstberättigade 2019	80841
Nacka västra	41662
Nacka östra	39179

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 239

Dnr KFKS 2017/470

## Redovisning av kommunalt partistöd

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att samtliga partier som fick kommunalt partistöd i Nacka för år 2017 har redovisat användningen och kan erhålla partistöd för 2018.

### Ärende

Partier som erhåller kommunalt partistöd från Nacka kommun ska årligen redovisa användningen av det kommunala partistödet. Samtliga partier som fått kommunalt partistöd från Nacka för verksamhetsår 2016 har redovisat användningen. Redovisningarna från samtliga partier är granskade av respektive partis revisor och uppfyller kommunens krav på redovisning.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 114  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 augusti 2017

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 114




Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att samtliga partier som fick kommunalt partistöd i Nacka för år 2017 har redovisat användningen och kan erhålla partistöd för 2018.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/470

Kommunstyrelsen

## Redovisning av kommunalt partistöd

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att samtliga partier som fick kommunalt partistöd i Nacka för år 2017 har redovisat användningen och kan erhålla partistöd för 2018.

### Sammanfattning

Partier som erhåller kommunalt partistöd från Nacka kommun ska årligen redovisa användningen av det kommunala partistödet. Samtliga partier som fått kommunalt partistöd från Nacka för verksamhetsår 2016 har redovisat användningen. Redovisningarna från samtliga partier är granskade av respektive partis revisor och uppfyller kommunens krav på redovisning.

### Ärendet

Nacka kommun betalar årligen partistöd till de partier som är representerade i kommunfullmäktige. Partier som erhåller partistöd ska årligen redovisa hur partistödet har använts. Hur partierna ska redovisa användningen av partistödet är inte reglerat i lagen. Det väsentliga är att redovisningen ger en rättvisande bild av hur partierna använt stödet.

Kommunstyrelsen beslutade den 31 augusti 2015, §213, att partier som erhåller kommunalt partistöd från Nacka kommun senast i juni året efter utbetalningen ska redovisa hur partistödet har stärkt den lokala demokratin. Redovisningen ska tydligt beskriva hur partistödet har använts och ge en rättvisande bild av användningen.

Stadsledningskontoret kan konstatera att samtliga partier i Nackas kommunfullmäktige har redovisat användningen av partistödet.

Parti	Lämnat godkänd redovisning	Erhållet partistöd
Moderaterna	Ja	962 000 kr



Parti	Lämnat godkänd redovisning	Erhållet partistöd
Liberalerna	Ja	287 500 kr
Centerpartiet	Ja	216 500 kr
Kristdemokraterna	Ja	181 000 kr
Socialdemokraterna	Ja	500 500 kr
Miljöpartiet	Ja	358 500 kr
Vänsterpartiet	ja	216 500 kr
Nackalistan	Ja	252 000 kr
Sverigedemokraterna	Ja	181 000 kr

Alla partier har fått sin redovisning granskad av respektive partis revisor. Ingen revisor har någon anmärkning till redovisningen.

### Ekonomiska konsekvenser

Partier som inte redovisar partistöd kan gå miste om partistöd för kommande år. Då samtliga partier redovisat användningen av stödet för 2016 kan samtliga partier erhålla partistöd för 2018. Partistödet för 2018 beslutas av kommunfullmäktige i samband med mål och budgetärendet den 13 november 2017.

### Konsekvenser för barn

Syftet med det kommunala partistödet är att stärka den lokala demokratin. En tydligare redovisning av vad partierna gjort för den lokala demokratin bidrar till att barn och unga får en ökad insyn i det offentliga och politiska arbetet.

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Utvecklingsledare  
Redovisningsenheten



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 240

Dnr KFKS 2016/1104

## Plan för hantering av extraordinära händelser 2017–2018

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att numreringen i dokumentets rubriker ändras så att de blir enligt följande.

4. Organisation under extraordinär händelse

4.1 Ledning, samordning och samverkan vid krisledning

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta plan för hantering av extraordinära händelser 2017 - 2018.

Kommunstyrelsen noterar för egen del att det kommer att göras en översyn av styrdokumenterna gällande allvarliga händelser till början av nästa mandatperiod, och att informationsvägarna i samband med kriser ska utvecklas.

### Ärende

Kommunen har idag flera olika styrdokument för hantering av kriser, och dessa är delvis överlappande. Att det finns flera dokument beror på att det framgår av lag, förordning eller överenskommelse att dessa styrdokument ska finnas. Behovet av en plan för hantering av extraordinär händelse är ett krav för att kommunen ska få stadsbidrag för att hantera dessa händelser och framgår av en överenskommelse mellan SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) och MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Stadsledningskontoret kommer att göra en översyn av styrdokumenterna och ta fram utvecklade som kan antas i början på nästa mandatperiod.




För att styra och leda kriser finns flera samverkansorgan på både regional nivå och inom kommunen. Dessa har fungerat väl under de senaste större kriser som varit. Det finns ett behov av att utveckla informationsvägarna inom kommunen. Det är ett arbete som kommer att göras omgående.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 122

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 augusti 2017

Program för hantering av extraordinär händelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 122

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta plan för hantering av extraordinära händelser 2017 - 2018.

Kommunstyrelsen noterar att det kommer att göras en översyn av styrdokumenterna gällande allvarliga händelser till början av nästa mandatperiod, och att informationsvägarna i samband med kriser ska utvecklas.

### Beslut i kommunstyrelsen den 7 juni 2017, § 167

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet för att förtydliga hur kommunens organisation för krisledning leder, samordnar, samverkar och säkerställer samband för att hantera en extraordinär händelse.

## Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag men att rubrikernas numrering i dokumentet "Plan för extraordinära händelser" ändras så att de blir enligt följande.

4. Organisation under extraordinär händelse
- 4.1 Ledning, samordning och samverkan vid krisledning

## Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Det är alltid bra att uppdatera och hålla den här typen av dokument aktuella. Sedan tidigare har vi socialdemokrater påpekat den informationsbrist som vi upplevt vid tillfällen då extraordinära händelser har skett, när inte ens hela KS-presidium, dvs inkl oppositionsråd, fått information. De två särskilda tillfällen då det upplevdes var 9 november 2016 i samband med det unikt stora snöfallet som skapade stort avbrott i vardagen för Nackaborna, samt 7 april 2017 i samband med terrordådet på Drottninggatan i Stockholm. Detta dokument förändrar i sak inte informationsflödet som är tänkt att fungera vid extra ordinära händelser, men vi ser framemot en tydlig förbättring framöver."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/1104

Kommunstyrelsen

## Plan för hantering av extraordinära händelser 2017–2018

Återremitterat ärende

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta plan för hantering av extraordinära händelser 2017 - 2018.

Kommunstyrelsen noterar att det kommer att göras en översyn av styrdokumenterna gällande allvarliga händelse till början av nästa mandatperiod, och att informationsvägarna i samband med kriser ska utvecklas.

### Sammanfattning

Kommunen har idag flera olika styrdokument för hantering av kriser, och dessa är delvis överlappande. Att det finns flera dokument beror på att det framgår av lag, förordning eller överenskommelse att dessa styrdokument ska finnas. Behovet av en plan för hantering av extraordinär händelse är ett krav för att kommunen ska få stadsbidrag för att hantera dessa händelser och framgår av en överenskommelse mellan SKL och MSB. Stadsledningskontoret kommer att göra en översyn av styrdokumenterna och ta fram utvecklade som kan antas i början på nästa mandatperiod.

För att styra och leda kriser finns flera samverkansorgan på både regional nivå och inom kommunen. Dessa har fungerat väl under de senaste större kriser som varit. Det finns ett behov av att utveckla informationsvägarna inom kommunen. Det är ett arbete som kommer att göras omgående.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 7 juni 2017 att återremittera planen för hantering av extraordinär händelse. Kommunstyrelsen vill se förtydligande av hur kommunens organisation för krisledning leder, samordnar, samverkar och säkerställer samband för att hantera en extraordinär händelse.



## Översyn av styrdokument

Kommunen har idag flera styrande dokument för extraordinära händelser och kriser. Det finns en krisplan med checklistor. Vidare finns en risk- och sårbarhetsanalys på övergripande nivå och nämndnivå liksom regelverk för inrättande av krisledningsutskott. Därtill finns olika specifika planer såsom oljebekämpningsplan. Till dessa ska nu fogas en plan för hantering av extraordinär händelse. Många styrande dokument är det som går i varandra och det är svårt att förstå hur de hänger ihop. Kommunen har själv inte valt att ha alla dessa dokument, utan det framgår av lagar, förordningar och överenskommelser att kommunen ska ha dessa. Planen för hantering av extraordinär händelse är ett krav utifrån en överenskommelse mellan Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Sveriges kommuner och landsting för att kommunen ska få ut stadsbidraget för att ha beredskap och förmåga att hantera kriser.

Stadsledningskontoret menar att det behöver göras en översyn av kommunens styrdokument inom det här området. Eftersom kommunfullmäktige i början av varje mandatperiod ska anta en krisplan är det naturligt att anta denna i slutet på 2018 /början på 2019. Stadsledningskontoret kommer att inleda översynen av dokumenten nu under hösten. För att få till tydligare, enklare och om möjligt färre styrdokument behöver erfarenheter hämtas in från hur andra kommuner gjort.

## Ledning och styrning vid kriser

Kommunen har under de senaste åren hanterat flera större kriser. Det var det stora snövädret i början av november 2016 och lastbilsattacken på Drottninggatan i april. I båda fallen får man säga att kommunens krishantering fungerade väl, men att påfrestningarna på samhället och enskilda var stora. Att det fungerade så pass väl beror till stor del på den samverkan som finns både på regional nivå och i kommunen. Här beskrivs i kortare ordalag vilken samverkan som finns.

På den regionala nivån sker samverkan inom en organisation som heter Samverkan stockholmsregionen. I den ingår länets alla kommuner, landstinget, länsstyrelsen, ett flertal myndigheter såsom polisen, Trafikverket, MSB m fl. Organisation finns alltid igång och information mellan medverkande aktörer utbyts regelbundet. I samband med kriser går organisation in i aktiverat läge. Då finns ett beslutande organ på inriktande nivå. Där ingår kommunchefer, chefer i landstinget och myndighetschefer. Under detta finns en samordnande nivå som ser till att själva krisen hanteras. Därtill finns samverkan om kommunikation gällande krisen. Vid en kris har man möten flera gånger per dag – vardag som helg, dag som kväll beroende på hur krisen utvecklar sig. Mötena sker via telefon.

Inom kommunen hanteras flertalet av de allvarliga händelser som uppstår inom den enhet där den inträffar. Om det blir en större kris och i de fall det är en kris som berör hela eller delar av regionen ligger ansvaret för hanteringen av den på krisledningsgruppen som leds av





stadsdirektören. Stadsdirektören beslutar vilka direktörer som ska vara med i krisledningsgruppen beroende på krisens omfattning. Säkerhetsfunktionen som finns inom Juridik- och kanslienheten samordnar hanteringen av krisen och samverkar med kommunikationsenheten. Kommunen har en krisledningsnämnd som består av ordförande i kommunstyrelsen samt första och andra vice ordförande. Nämnden har rätt att överta annan nämnds ansvar och kan omfördela pengar mellan nämnder i det fall det behövs för att hantera en kris. Krisledningsnämnden sammankallas bara i händelse av riktigt stora kriser. Det är att notera att krisledningsnämnden inte har sammankallats i samband med de stora kriser som varit under de gångna åren. Kriserna har hanterats av krisledningsgruppen och har kunnat hanteras inom beslutade ekonomiska ramar. Även om politiken sällan behöver ta beslut kopplat till kriser så hålls den informerad. Information går till berörda politiker. Stadsledningskontoret kommer se till att dessa informationsvägar ses över och förbättras där så krävs. Bland annat kan informationen till de som sitter i krisledningsnämnden utvecklas. Även om nämnden mycket sällan sammanträder är det viktigt att finns med tidigt i en kris i det fall den eskalerar och nämnden behöver sammankallas.

### **Stadsledningskontorets förslag**

Stadsledningskontoret kommer att göra en översyn av befintliga dokument och ta fram förslag till nya som kan antas i början på nästa mandatperiod. Det föreslagna programmet som detta ärende gäller behöver antas eftersom det behövs för att kommunen ska få stadsbidraget för att upprätthålla och ha förmåga att hantera kriser. Stadsledningskontoret menar att det finns väl fungerande samverkan på både regional och kommunal nivå för att hantera kriser, men att informationsvägarna inom kommunen kan utvecklas. Detta kommer att göras omgående.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Inga ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Inga särskilda konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Program för hantering av extraordinär händelse

Mats Bohman  
Administrativ direktör  
Stadsledningskontoret

# PLAN

## Plan för hantering av extraordinära händelser

### Dokumentets syfte

Detta dokument utgör Nacka kommuns planering för hur kommunen ska hantera extraordinära händelser, utifrån överenskommelsen mellan Sveriges kommuner och landsting (SKL) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), om kommuners krisberedskap

### Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet och Nacka vatten och avfall AB

I enlighet med överenskommelsen om kommuners krisberedskap omfattar denna plan

1. en beskrivning av det arbete och de åtgärder som ska ske under mandatperioden för att reducera eller ta bort risker och sårbarheter samt för att öka förmågan att kontinuerligt bedriva samhällsviktig verksamhet
2. en beskrivning av hur kommunen avser att fullgöra åtaganden som beskrivs i överenskommelsen
  - I. hur den ersättning som utgår enligt överenskommelsen ska användas
  - II. särskild redovisning av hur samverkansersättningen ska användas
3. en övnings- och utbildningsplan för mandatperioden
4. plan för hur kommunen ska hantera extraordinära händelser som beskriver:
  - I. hur kommunen ska organisera sig under en extraordinär händelse
  - II. hur kommunens organisation för krisledning leder, samordnar, samverkar samt säkerställer samband för att hantera en extraordinär händelse samt
  - III. vilka lokaler med nödvändig teknisk utrustning för ledning och samverkan som disponeras vid en extraordinär händelse.

## I Åtgärder för att minska/reducera risker

Baserat på den beslutade risk- och sårbarhetsanalysen ska följande genomföras för att reducera eller ta bort risker och sårbarheter samt för att öka förmågan att kontinuerligt bedriva samhällsviktig verksamhet.

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för att en klimatanpassningsplan tas fram för att identifiera de områden som behöver tas hänsyn till i den stora tillväxt som kommunen befinner sig i.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
	2017-04-03	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Administrativa direktören

- Nämnder som har ansvar för samhällsviktiga verksamheter säkerställer att de är tillgängliga och har beredskap utanför ordinarie arbetstid och under semestrar.
- Kommunstyrelsen, natur- och trafiknämnden, socialnämnden, äldrenämnden samt Nacka vatten och avfall AB säkerställer att kommunens verksamhetssystem och processer är robusta och klarar störningar så att kommunens leveranser av tjänster och produkter till medborgarna fungerar.
- Kommunstyrelsen, socialnämnden och äldrenämnden utreder rutiner och planer för hantering av ersättningslokaler och evakueringslokaler vid allvarliga händelser.
- Alla nämnder fortsätter att öva krishantering och krisledning utifrån de övningsscenarier som valts under mandatperioden.

## 2. Beskrivning av hur åtagandena enligt överenskommelsen ska fullgöras

Nacka kommun ansvarar för att genomföra uppgifterna enligt lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap, och för att den statliga ersättningen som utgår används i enlighet med de villkor som gäller.

### 2.1 Användning av ersättning enligt överenskommelsen

Utgifter enligt följande utgiftsplan finansieras med det statliga bidraget.

Uppgift	Kronor per år
Samordning av kommunens uppgifter inom säkerhetsarbetet	850 000
Verksamhet: RSA, krisledningsplan, kontinuitetsplanering, uppföljningar	600 000
Samverkan, utveckling och utbildning inom ramen för det geografiska områdesansvaret	700 000
Utbildning och övning	350 000
Summa statliga bidrag	

### 2.2 Användning av samverkansersättningen

Område	Kronor per år
Avtal/medlemskap Nacka civilförsvaret	130 000
Avtal/medlemskap Nacka Värmdö frivilliga resursgrupp	170 000

Avtal/medlemskap Trygg, säker, störningsfri Stockholmsregionen	150 000
Övriga kostnader förknippade med lokala nätverk och organisationer	100 000
Samordnad kommunikation mellan organisationer och med allmänheten	150 000

### 3. Övnings- och utbildningsplan

Övningar ska ske i såväl seminarieform som tillämpade övningar med motspel. att upprätthålla nivån och förmågan ska den strategiska säkerhetsfunktionen i kommunen biträda och stödja i utbildning och övning. Stadsledningskontoret ansvarar för ta fram övningsplan och tillse den fullföljs.

För varje övningstillfälle ska målet med övningen samt målgrupp anges.

Målen för övningarna är identifiera:

- a) Svårigheter som kan uppstå under en kris uppmärksammas;
- b) Styrkor och svagheter i ledarskap, kommunikation och samarbete klarläggs;
- c) Ansvar- och rollfördelning inom verksamheter och mellan verksamheter samt vid utökad samverkan med central krisledning förtydligas;
- d) Personer ingående i krisledningsorganisation har god kännedom om krishanteringssystemet, kommunens styr- och stöddokument, och sin egen uppgift;
- e) Krisledningsgrupper är tränade att självständigt eller i samverkan hantera kriser.

### 4. Organisation under extraordinär händelse

Nacka kommuns övergripande krisplan med checklistor utgör även kommunens plan för att hantera extraordinära händelse.

Krisledningsplan för allvarlig händelse finns för central kommunledning och för varje nämnd. Planerna harmoniserar med över- och underliggande nivåer. Planerna ska vara kända och uppdateras inför varje ny verksamhetsperiod eller omgående vid väsentliga förändringar.

#### 4.1 Ledning, samordning och samverkan vid krisledning

Organisation och ansvar för hantering av allvarliga händelser och kriser finns definierat i Nacka kommuns övergripande krisplan. Stadsledningskontoret ansvarar för lokaler och teknisk utrustning för ledning och samverkan finns.



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 236

Dnr KFKS 2017/511

## Ändrat checkbelopp arbetsmarknadsinsatser

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige bryter ut ersättningen för kurs i svenska för invandrare och fastställer checkbeloppet till 6 080 kronor för språk- och arbetsintroduktion inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser.

### Ärende

Checken språk- och arbetsintroduktion finns inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser*. Anordnare inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* ges ersättning för att tillhandahålla svenska för invandrare. Svenska för invandrare är dock en insats i ett annat kundval. Anordnaren kan alltså tillhandahålla insatsen antingen genom att själv vara auktoriserad inom kundvalet *svenska för invandrare*, alternativt sluta överenskommelse med en annan anordnare inom det aktuella kundvalet. I den nuvarande checken ges anordnaren inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* således ersättning som avser en insats i ett annat kundval. Detta medför en otydlighet i kundvalet samt extra administration.

I syfte att renodla kundvalen samt att underlätta för anordnarna föreslås att ersättningsdelen, 1 250 kronor, för kurser i svenska för invandrare reduceras från kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* och checkbeloppet ska fastställas till 6 080 kronor.

Anordnare inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* har ett samlat ansvar att samordna alla insatser och kontakter med myndigheter för att åstadkomma snabbaste vägen till egen försörjning. Detta oavsett om ersättningen inkluderar specifika insatser eller ej.

Den föreslagna förändringen medför inga negativa effekter i kundernas möjlighet till snabb väg till egen försörjning och är kostnadsneutral.




### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 119

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 september 2017

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017, § 99

Arbets- och företagsnämnden den 21 juni 2017, § 59

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 119

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut. Kommunfullmäktige bryter ut ersättningen för kurs i svenska för invandrare och fastställer checkbeloppet till 6 080 kronor för språk- och arbetsintroduktion inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser.

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017, § 99

Ärendet bordlades.

### Beslut i arbets- och företagsnämnden den 21 juni 2017, § 59

Arbets- och företagsnämnden föreslog att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer checkbeloppet till 6 080 kronor för språk- och arbetsintroduktion inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser.
2. Kommunfullmäktige beslutar att det nya checkbeloppet börjar gälla från den 1 oktober 2017.

## Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

## Protokollsanteckningar

Maria Raner (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Justeringen i checkbeloppet är en teknikalitet för att få budgeten till rätt post vilket i sig inte är konstigt. Det anmärkningsvärda är att checksystemet i vissa delar är svårgenomförbart och lätt skapar ökad administration.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-05

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/611

Kommunstyrelsen

## Ändrat checkbelopp arbetsmarknadsinsatser

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige bryter ut ersättningen för kurs i svenska för invandrare och fastställer checkbeloppet till 6 080 kronor för språk- och arbetsintroduktion inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser.

### Sammanfattning

Checken språk- och arbetsintroduktion finns inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser*. Anordnare inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* ges ersättning för att tillhandahålla svenska för invandrare. Svenska för invandrare är dock en insats i ett annat kundval. Anordnaren kan alltså tillhandahålla insatsen antingen genom att själv vara auktoriserad inom kundvalet *svenska för invandrare*, alternativt sluta överenskommelse med en annan anordnare inom det aktuella kundvalet. I den nuvarande checken ges anordnaren inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* således ersättning som avser en insats i ett annat kundval. Detta medför en otydlighet i kundvalet samt extra administration.

I syfte att renodla kundvalen samt att underlätta för anordnarna föreslår arbets- och företagsnämnden att ersättningsdelen, 1 250 kronor, för kurser i svenska för invandrare reduceras från kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* och checkbeloppet ska fastställas till 6 080 kronor.

Anordnare inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* har ett samlat ansvar att samordna alla insatser och kontakter med myndigheter för att åstadkomma snabbaste vägen till egen försörjning. Detta oavsett om ersättningen inkluderar specifika insatser eller ej.

Den föreslagna förändringen medför inga negativa effekter i kundernas möjlighet till snabb väg till egen försörjning och är kostnadsneutral.

### Ärendet

Checken språk- och arbetsintroduktion finns inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser*. Checken är en insatsform som främst vänder sig till nyanlända Nackabor som har ett varierat behov



av insatser och där utbildning i svenska språket är en väsentlig del i kundens behov. Checken ska inkludera teoretisk utbildning i svenska språket och minst 50 procent av insattiden ska ske i form av språk- och arbetsintroduktion på hos på en arbetsplats.

Svenska för invandrare är en insats i ett annat kundval. Anordnaren kan alltså tillhandhålla insatsen antingen genom att själv vara auktoriserad inom kundvalet *svenska för invandrare*, alternativt sluta överenskommelse med en annan anordnare inom det aktuella kundvalet. I den nuvarande checken ges anordnaren inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* således ersättning som avser en insats i ett annat kundval.

I syfte att renodla kundvalen samt att underlätta för anordnarna har arbets- och företagsnämnden den 21 juni 2017, § 59, föreslagit att ersättningsdelen, 1 250 kronor, för kurser i svenska för invandrare reduceras från kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* och att checkbeloppet fastställs till 6 080 kronor.

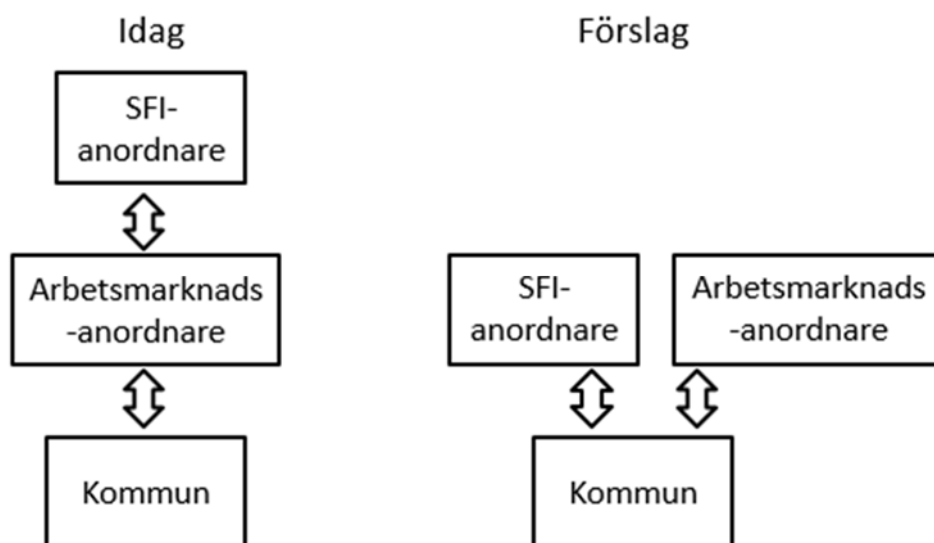
Med renodling avses att inte blanda ihop två befintliga kundval, *arbetsmarknadsinsatser* och *svenska för invandrare* och finansiera och följa upp dessa separat.

Nuvarande system har även visat sig svårt att hantera av anordnarna genom att de krävs tvåpartsöverenskommelser i vissa fall där anordnaren inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser*, inte är auktoriserade inom kundvalet *svenska för invandrare*. I förlängningen innebär det en försämring för kunden när anordnarna inte fullt ut kan fokusera på sitt uppdrag.

Anordnare inom kundvalet *arbetsmarknadsinsatser* har alltid ett samlat ansvar att samordna alla insatser och kontakter med myndigheter för att åstadkomma snabbaste vägen till egen försörjning. Detta oavsett om ersättningen inkluderar specifika insatser eller ej.

Förändringen medför inga negativa effekter i kundernas möjlighet till snabb väg till egen försörjning och är kostnadsneutral.





### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget om minskat belopp på checken språk- och arbetsintroduktion får inga ekonomiska konsekvenser då denna minskade kostnad får en motsvarande ökad kostnad inom kundvalet svenska för invandrare.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Frida Plym Forshell  
Arbetsmarknadsdirektör



21 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Arbets- och företagsnämnden

§ 59

AFN 2017/51

## Ändrat checkbelopp arbetsmarknadsinsatser

### Beslut

Arbets- och företagsnämnden föreslår att kommunfullmäktigen fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer checkbeloppet till 6 080 kronor för språk- och arbetsintroduktion inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser.
2. Kommunfullmäktige beslutar att det nya checkbeloppet börjar gälla från den 1 oktober 2017.

### Ärendet

Checken språk- och arbetsintroduktion finns inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser. Anordnare inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser ges ersättning för att tillhandahålla svenska för invandrare. Svenska för invandrare är dock en insats i ett annat kundval. Anordnaren kan alltså tillhandahålla insatsen antingen genom att själv vara auktoriserad inom kundvalet svenska för invandrare, alternativt sluta överenskommelse med en annan anordnare inom det aktuella kundvalet. I den nuvarande checken ges anordnaren inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser således ersättning som avser en insats i ett annat kundval. Detta kan medföra svårigheter för anordnaren att behöva sluta överenskommelse med anordnare inom ett annat kundval. Dessutom uppstår administrativa svårigheter att säkerställa att anordnare ges rätt ersättning. Det föreslås därför att checkbeloppet för språk- och arbetsintroduktion, inom kundvalet arbetsmarknadsinsatser, reduceras med 1 250 till 6 080 kronor. Minskningen av ersättningen motsvarar kostnaden för svenska för invandrare, inom kundvalet svenska för invandrare. Ersättningen för svenska för invandrare föreslås därför fortsättningsvis betalas genom kundvalet svenska för invandrare. Förändringen medför inga negativa effekter och är kostnadsneutral.

### Handlingar i ärendet

Arbets- och företagsenhetens tjänsteskrivelse den 17 maj 2017

### Beslutsgång

Arbets- och företagsnämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 238

Dnr KFKS 2017/239

## Justerade ägardirektiv Nacka vatten och avfall AB

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar justerade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB.

### Ärende

Kommunfullmäktige beslutade på sitt sammanträde den 18 april 2016, §100, att överföra kommunens ansvar som huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken till ett av kommunen helägt dotterbolag. Det antagna ägardirektivet behöver justeras, eftersom vatten- och avfallsbolag inte får lämna koncernbidrag till ägaren.

Förslag till revidering innebär att punkten om att bolaget ska lämna utdelning och/eller koncernbidrag tas bort och ersätts med en punkt om att bolaget betalar en årlig avgift till kommunen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 123  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 augusti 2017  
Ägardirektiv Nacka vatten och avfall AB




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 123

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar justerade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB.

### Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Rolf Wasteson (V), att punkten om att bolaget ska betala en avgift för att ingå i stadshuskoncernen (sista punkten under ska-kraven) ska utgå.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkade beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

## Reservationer




Khashayar Farmanbar (S) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Beslutet att ta ut en avgift från bolag som ska ingå i en koncern vilar i sig på skakig juridisk grund och kan mycket väl bryta mot lagen. OM sådan avgift ändå skulle tillåtas skulle den ses som en maskerad aktieutdelning. Den typen avkastningskrav från inte ställas på VA-kollektivet enligt lag. Denna abrovinkel kring regelverket är ett sätt för moderaterna att höja så många avgifter som möjligt för att hålla skatten låg. I detta fall är det inte bara moraliskt dubiös utan även med största sannolikhet även olagligt.”

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet.

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2017-08-29

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/239

Kommunstyrelsen

## Justerade ägardirektiv Nacka vatten och avfall AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar justerade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade på sitt sammanträde den 18 april 2016, §100, att överföra kommunens ansvar som huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken till ett av kommunen helägt dotterbolag. Det antagna ägardirektivet behöver justeras, eftersom vatten- och avfallsbolag inte får lämna koncernbidrag till ägaren.

Stadsledningskontorets förslag till revidering innebär att punkten om att bolaget ska lämna utdelning och/eller koncernbidrag tas bort och ersätts med en punkt om att bolaget betalar en årlig avgift till kommunen.

### Ärendet

Som ägare är det viktigt att tydligt klargöra vad man vill med bolaget och vilken nytta bolaget förväntas tillföra kommunen och dess medborgare. Ägardirektiv är ett av kommunens redskap för att styra sina aktiebolag. Det justerade ägardirektivet utgår från hur bolaget ska bidra till kommunens vision om öppenhet och mångfald. Ägardirektivet tydliggör bolagets ansvar och övergripande styrning.

Kommunfullmäktige beslutade på sitt sammanträde den 18 april 2016, §100, att överföra kommunens ansvar som huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken till ett av kommunen helägt dotterbolag. Dotterbolaget "Nacka vatten och avfall AB" bildades under våren 2016 och övertog den 1 september anläggningar och personal från kommunen för att bedriva verksamheten.



I samband med att Nacka vatten och avfall AB bildades fastställde kommunfullmäktige ägardirektiv för bolaget. I ägardirektivet står bland annat att bolaget ska lämna utdelning och/eller koncernbidrag som fastställs i samband med det årliga mål och budgetärendet. Det beslutade ägardirektivet för Nacka vatten och avfall AB finns publicerat på Nackas hemsida:

[https://www.nacka.se/49b714/globalassets/kommun-politik/dokument/agardirektivbolagsordningar/agardirektiv\\_nacka\\_vatten\\_ab.pdf](https://www.nacka.se/49b714/globalassets/kommun-politik/dokument/agardirektivbolagsordningar/agardirektiv_nacka_vatten_ab.pdf)

Det antagna ägardirektivet behöver justeras, eftersom vatten- och avfallsbolag inte får lämna koncernbidrag till ägaren. Stadsledningskontorets förslag till revidering innebär att punkten om att bolaget ska lämna utdelning och/eller koncernbidrag tas bort.

I det antagna ägardirektivet står att Nacka vatten och avfall AB ska  
”.....lämna koncernbidrag och/eller utdelning i enlighet med beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen eller i samband med fastställande av årsredovisningen”.

Förslag på justerad formulering:

..... betala en avgift för att bolaget ingår i stadshuskoncernen i enlighet beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen.

Den årliga avgiften som Nacka vatten och avfall AB föreslås betala bör fastställas av kommunfullmäktige i samband med det årliga ärendet om kommunens mål och budget.

## Ekonomiska konsekvenser

Det justerade ägardirektivet för Nacka vatten och avfall AB har ingen ekonomisk påverkan på Nacka kommun.

## Konsekvenser för barn

Det justerade ägardirektivet bygger, precis som det beslutade direktivet, på kommunens vision om öppenhet och mångfald. Att tydliggöra den administrativa styrningen av bolagen ökar transparensen, vilket gynnar både barn och vuxna.

## Bilagor

Ägardirektiv Nacka vatten och avfall AB

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Utvecklingsledare  
Redovisningsenheten

# ÄGARDIREKTIV

## Ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB

### Dokumentets syfte

Ägardirektivet är det dokument som bredvid bolagsordningen kompletterar styrningen av Nacka vatten och avfall AB

### Dokumentet gäller för

Kommunstyrelsen, Nacka vatten och avfall AB och dess styrelse, ledning och personal

Nacka vatten och avfall AB (nedan även kallat "bolaget") ska bidra till att kommunens vision om öppenhet och mångfald uppnås. Bolaget ska i varje situation utgå från kommunens grundläggande värdering om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar.

Bolaget är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Nacka kommun och har som sådan att följa bestämmelserna i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Bolaget ansvarar även för den renhållningsskyldighet som åligger Nacka kommun enligt miljöbalken (1998:808) och avfallsförordningen (2011:927) samt andra förordningar och föreskrifter om avfallshantering utfärdade med stöd av dessa eller andra författningar.

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning innebär att bolaget, inom ramen för

- kommunens övergripande mål och
- de förutsättningar som gäller för bolaget utifrån gällande lagstiftning

ska

- ha system för en egen uppföljning som kompletterar den uppföljning som utförs av kommunstyrelsen och andra tillsynsmyndigheter
- vara ledande inom branschen i att driva en effektiv verksamhet
- i tertial- och årsbokslut redovisa väsentliga slutsatser av genomförd uppföljning och strategiska åtgärder med anledning av uppföljning och ekonomiskt utfall
- i tertialbokslut redovisa årsprognos
- rapportera till kommunen i enlighet med fastställda tidplaner för mål och budget samt bokslut
- samordna sin verksamhet med kommunens för att tillgodose Nacka kommunkoncernens intressen.
- senast under oktober månad redovisa sitt förslag till affärsplan, budget, nätavgifter och andra frågor av ekonomisk och strategisk betydelse samt

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2017/239	Juni 2017	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Ekonomidirektören

delårsrapporten för tertial två. Redovisningen ska ske till kommunstyrelsen genom dess arbetsutskott.

- betala en avgift för att bolaget ingår i stadshuskoncernen i enlighet beslut som årligen fattas av kommunfullmäktige i samband med behandlingen av ärende om mål och budget för kommunen

Nacka kommuns fyra styrprinciper innebär att

- bolaget genom en öppen och transparent redovisning av sina intäkter och kostnader ska bidra till att kommunfullmäktige har ett rättvisande underlag för fastställande av VA-avgifter och liknande
- bolaget uppnår samma kvalitet på levererade tjänster som övriga leverantörer i kommunen
- bolaget genom kunskapsdelning samverkar med andra utförare av liknande tjänster
- bolaget genom varje ansvarsnivå säkerställer att beslut fattas så nära slutkunden som möjligt

För Nacka vatten och avfall AB gäller därutöver följande.

- Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningsordningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.
- Bolaget omfattas av kommunens styrande dokument
- Villkoren för personal ska överensstämma med de villkor som tillämpas i Nacka kommun
- Bolaget omfattas av kommunens koncernkonto i bank avseende likviditet, upplåning och betalflöden.
- Bolaget ska leverera bolagshandlingar, exempelvis styrelseprotokoll och bokslut, för publicering på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)
- Bolaget ska i samband med årsbokslut redovisa avslag på beslut att lämna ut allmänna handlingar
- I samverkan med kommunens exploateringsverksamhet medverka till rationell utbyggnad av allmän VA-anläggning och överta VA-anläggningar efter godkänd slutbesiktning som uppnår bolagets tekniska krav på VA-anläggningar inom verksamhetsområde.



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 235

Dnr KFKS 2016/932

## Kommunal borgen för Vintersportcentrum

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande på nio miljoner kronor med maximalt tio års amortering för lån som Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB upptar för Vintersportcentrum i Saltsjöbaden. Aktiebolaget ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av företagshypotek. Aktiebolaget ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar för aktiebolaget och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen.

### Ärende

Kommunfullmäktige beviljade den 19 oktober 2015, §259, idrottsföreningarna Saltsjöbadens IF, Fisksätra IF och Saltsjöbadens Golfklubb borgen på nio miljoner kronor för Vintersportcentrum. Saltsjöbadens IF och Saltsjöbadens Golfklubb har bildat ett aktiebolag "Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB" som ska bygga och driva vintersportcentrum. Aktiebolaget ansöker därför om kommunal borgen för att bygga Vintersportcentrum. Det redan beviljade borgensåtagandet kommer aldrig att användas, eftersom föreningarna istället valt att bilda ett aktiebolag för byggandet och driften.

Bedömningen är att aktiebolaget ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som bankerna ställer. Ekonomin i de föreningar som äger aktiebolaget har de senaste åren varit stabil. Aktiebolaget lämnar säkerhet i form av företagshypotek vilket minimerar kommunens risk.




### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 115  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 21 augusti 2017  
Borgensansökan  
Bolagsordning  
Investering och årskostnader  
Karta över området  
Projektsammanfattning  
Tidigare kommunfullmäktigebeslut

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 115

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande på nio miljoner kronor med maximalt tio års amortering för lån som Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB upptar för Vintersportcentrum i Saltsjöbaden. Aktiebolaget ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av företagshypotek. Aktiebolaget ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar för aktiebolaget och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Kommunal borgen för Vintersportcentrum

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande på nio miljoner kronor med maximalt tio års amortering för lån som Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB upptar för Vintersportcentrum i Saltsjöbaden. Aktiebolaget ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av företagshypotek. Aktiebolaget ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar för aktiebolaget och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beviljade den 19 oktober 2015, §259, idrottsföreningarna Saltsjöbadens IF, Fisksätra IF och Saltsjöbadens Golfklubb borgen på nio miljoner kronor för Vintersportcentrum. Saltsjöbadens IF och Saltsjöbadens Golfklubb har bildat ett aktiebolag ”Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB” som ska bygga och driva vintersportcentrum. Aktiebolaget ansöker därför om kommunal borgen för att bygga Vintersportcentrum. Det redan beviljade borgensåtagandet kommer aldrig att användas, eftersom föreningarna istället valt att bilda ett aktiebolag för byggandet och driften.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att aktiebolaget ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som bankerna ställer. Ekonomin i de föreningar som äger aktiebolaget har de senaste åren varit stabil. Aktiebolaget lämnar säkerhet i form av företagshypotek vilket minimerar kommunens risk.

### Ärendet

Idrottsföreningarna Saltsjöbadens IF och Saltsjöbadens Golfklubb har bildat bolaget ”Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB”, organisationsnummer 559076-3966. Aktiebolaget har inkommit med en ansökan om kommunal borgen för att bygga ett vintersportcentrum i Saltsjöbaden.



Föreningarna som bildat aktiebolaget ser en ökad efterfrågan på möjlighet att åka längdskidåkning även under mildare delen av året. Saltsjöbadens IF har exempelvis svårt att fullfölja skidskole- och träningsverksamheter i dagsläget och med att hjälpa Nackas skolor med spår för friluftsför- och idrottsdagar. Förra vintern åkte drygt 50,000 stockholmare något lopp under Vasaloppsveckan. I Stockholm finns endast totalt 7,2 kilometer konstsnöspår fördelat på fyra platser.

Genom satsningen på Vintersportcentrum kan Saltsjöbadens IF, Saltsjöbadens Golfklubb och Fisksätra IF tillsammans säkerställa en kvalitativ satsning på barn-, ungdoms- och nybörjaråkning. Saltsjöbadens Golfklubb ser Vintersportcentrum som en möjlighet att komplettera den befintliga verksamheten, som annars endast omfattar golfverksamhet på sommarhalvåret. Vintersportcentrum innebär ett 5 kilometers elbelyst konstsnöspår, ett elbelyst 300 meters barn- och nybörjarspår, ett lekland, en plogad 5 kilometers långfärdsskridskobana på Lundsjön och som vanligt utökat med minst 10 km maskinpreparerade natursnöspår.

Kommunen får med det föreslagna Vintersportcentrumet ett attraktivt skid- och skridskoområde för skidåkare och familjer. Föreningarna ser även en möjlighet att samarbeta med kommunen genom exempelvis erbjuda Nackas skolelever att utan kostnad testa längdskidåkning.

Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB räknar med att erbjuda alla under 18 år gratis skidåkning. Även skridsko, barnspår och liknande blir gratis för allmänheten, medan konstsnöspåret blir avgiftsbelagt för vuxna. Att snabbt få till åkbara spår är viktigt för att öka intäktsperioden, säkerställa skidskole- och träningsverksamheten och glädja skidåkarna.

Vintersportcentrum har säkrat delar av intäkterna. En miljon kronor i förköp av säsongskort och 700,000 kronor i bidrag från Riksidrottsförbundet. Vintersportcentrum har sökt bidrag från Allmänna arvsfonden. Dessutom finansieras Vintersportcentrum av sponsorer. Då stora investeringar ska genomföras behövs även banklån för att stärka kassan under uppbyggnadsfasen. Vintersportcentrums kalkyler visar att de årliga drifts- och årskostnaderna täcks av intäkter från dags- och säsongskort.





Under vintern 2016/2017 erbjöds ett par spår i det tänkta området. Säsongen pågick fram till 14 mars. Bilder från första säsongen finns på föreningarnas gemensamma facebook-sida <https://www.facebook.com/saltskidor/?fref=ts>

Bilden till vänster från DN den 18 februari 2017.

Kommunfullmäktige beslutar om ett borgensåtagande överstiger 1 miljon kronor vid ett nytillkommande eller förlängt borgensåtagande. I enlighet med kommunens reglemente för medelshantering tar kommunen inte ut någon borgensavgift.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen, eftersom kommunen åtar sig att fullfölja betalningsförpliktelser för gäldenärens/låntagarens räkning om denne inte kan fullgöra sina betalningar. Organisationen som beviljas borgen ska bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens innevånare. Inriktningen för verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdom och med fördel vara någon typ av idrottsverksamhet. Verksamheten ska dessutom ha varaktig karaktär.

Borgensteckning får enligt kommunens reglemente för medelsförvaltning endast ske för lån till investeringar i organisationer som verkar inom Nacka kommuns geografiska gränser. Investeringen i sig ska bidra positivt till en stor andel av kommunens medlemmar och vara till nytta för dessa. Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen. Enligt kommunens reglemente för

medelsförvaltning är tio år den längsta tid ett borgensåtagande från Nacka kommun kan gälla.

Om Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB inte klarar av sina betalningar av lånet är kommunen ansvarig för att betala amortering och ränta till banken. För att minimera risken föreslår stadsledningskontoret att Saltsjöbadens skid- och friluftscentrum AB lämnar säkerhet i ett företagshypotek som registreras hos Bolagsverket. Företagshypotek omfattar aktiebolagets lösa egendom, förutom kassa och bank. Företagshypoteket ger särskild förmånsrätt vid en eventuell utmätning eller konkurs.

### **Juridisk bedömning**

Stadsledningskontoret bedömer att kommunen ur ett kommunalrättsligt perspektiv kan ikläda sig detta borgensåtagande. Det ligger inom den kommunala kompetensen att stötta idrottsverksamhet. Verksamheten kommer visserligen att bedrivas i bolagsform men borgensåtagandet kan inte anses snedvrída konkurrens mellan företag inom samma typ av verksamhet. Bolaget är också bildat av två ideella föreningar.

### **Konsekvenser för barn**

Idrott har en positiv effekt på barns lärande och utveckling. Längdskidåkning är en växande sport, men med begränsade möjligheter i Nacka och kringliggande kommuner. Genom Vintersportcentrum kan barn, som inte annars skulle testa på skidåkning, testa och utöva idrotten utan någon kostnad för familjerna.

### **Bilagor**

Borgensansökan  
Bolagsordning  
Investering och årskostnader  
Karta över området  
Projektsammanfattning  
Tidigare kommunfullmäktigebeslut

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Utvecklingsledare  
Redovisningsenheten

Saltsjöbaden 24 oktober 2016

Till Nacka Kommunfullmäktige

c/o Johanna Magnusson  
[johanna.magnusson@nacka.se](mailto:johanna.magnusson@nacka.se)**Uppdatering Beslut kommunal borgen Vintersportcentrum KFKS 2015/581-045**

Den 19 oktober 2015 fattade Nacka kommunfullmäktige beslut om ett borgensåtagande för ett banklån på 9 mkr till Saltsjöbadens Golfklubb, Fisksätra IF och Saltsjöbadens IF för anläggandet av ett "Vintersportcentrum", bestående av ett Snölekland, ett elbelyst 400 meters skidskole- och prova-på spårslinga och ett 3+2 km elbelyst spårslinga på Saltsjöbadens golfbana.

För detta ändamål bildade föreningarna ett bolag – Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum AB

När bolaget nu ansöker om banklån visar det sig att Bankerna känner osäkerhet pga formuleringarna i "Beslut kommunal borgen Vintersportcentrum KFKS 2015/581-045" och kräver att det formuleras om enligt följande:

- 1) Istället för föreningarnas namn vill bankerna att det i beslutet ska stå bolagsnamnet: "Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum AB",
- 2) Eftersom det är bolaget som tar upp lånet vill bankerna att säkerhet i form av företagshypotek tas upp i bolaget Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum AB och inte i Saltsjöbadens Golfklubb.
- 3) Konstsnöaktivitetsområdet har delats upp i två etapper för att hinna med anläggandet samt kunna genomföra skidverksamheter och erhålla spårintäkter under sen höst / vinter, då golfbanan är stängd för säsongen. Etapp 1 kostar cirka 14,3 mkr inklusive moms och etapp 2 cirka 5,6 mkr inkl. moms. Därför vill bankerna att det i beslutet skrivs in att kommunen går i borgen för ett banklån på 9 mkr även om vi till en början endast anlägger etapp 1.
- 4) Bankerna vill ha inskrivet i beslutet att ingen borgensavgift utgår.
- 5) En av bankerna kräver att ett nytt beslut tas i Fullmäktige för att det inte ska kunna orsaka klander från allmänheten.

Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum AB ansöker därför om att Nacka kommunfullmäktige uppdaterar beslutet från 19 oktober, 2015 med ovanstående ändringar.

Bilagor:

- 1) Borgensbeslut KF 2016-10-19
- 2) Sammanfattning Projektbeskrivning
- 3) Karta över Konstsnöaktivitetsområdet
- 4) Sammanställning investering och årskostnader
- 5) Bolagsordning – Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum

Med vänliga hälsningar



Paul Johnsson  
Styrelseledamot  
Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum AB

och  
Ordförande  
Saltsjöbadens IF



Johan Wijkström  
Styrelsesuppleant  
Saltsjöbadens Skid och Friluftscentrum AB

och  
Vice ordförande  
Saltsjöbadens Golfklubb



28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 212

Dnr KFKS 2016/536

## Utvidgning av Nyckelvikens naturreservat

Motion den 20 juni 2016 av Eric Myrin (SD)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Frågan om att utreda en utvidgning av Nyckelvikens naturreservat är inte med i den remissversion av översiktsplanen som kommunstyrelsen i mars 2017 beslutat sända ut efter fullmäktiges aktualitetsprövning i juni 2016. Kommunen behöver fokusera på att utveckla befintligt naturreservat enligt det av kommunfullmäktige antagna programmet för Velamsund och Nyckelviken i november 2016. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

I motionen föreslås att gränsen för Nyckelvikens naturreservat ska ändras norrut så att det omfattas hela det grönområde som finns väster om Utskogsvägen.

Frågan om utvidgning av Nyckelvikens naturreservat åt nordost tas upp i Nacka kommuns gällande översiktsplan men är inte med i den remissversion av översiktsplan som kommunstyrelsen beslutat sända ut i mars 2017 efter kommunfullmäktiges beslut om aktualitetsprövning i juni 2016. Dessutom bör kommunens fokus ligga på att utveckla innehåll och aktiviteter i befintligt reservat enligt program för Velamsund och Nyckelviken som antogs av fullmäktige i november 2016. Utökad strandskydd gäller dessutom för det aktuella området. Det föreslås därför att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.




### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017 § 105  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 8 augusti 2017  
Natur- och trafiknämndens beslut den 15 november 2016, § 221  
Motionen  
Kommunstyrelsens beslut om remiss av revidering av översiktsplan

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017 § 105

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Frågan om att utreda en utvidgning av Nyckelvikens naturreservat inte är med i den remissversion av översiktsplanen som kommunstyrelsen i mars 2017 beslutat sända ut efter fullmäktiges aktualitetsprövning i juni 2016. Kommunen behöver fokusera på att utveckla befintligt naturreservat enligt det av kommunfullmäktige antagna programmet för Velamsund och Nyckelviken i november 2016. Motionen är med detta färdigbehandlad.

**Beslut i natur- och trafiknämnden den 15 november 2016, § 221**

1. Natur- och trafiknämnden föreslog att kommunstyrelsen ger nämnden i uppdrag att ta fram förslag till avgränsningen för en möjlig utvidgning av Nyckelvikens naturreservat åt nordost.
2. Natur- och trafiknämnden föreslog att kommunfullmäktige noterar att kommunstyrelsen har gett natur- och trafiknämnden i uppdrag att lämna förslag i enlighet med motionen varför motionen med detta färdigbehandlad.
3. Paragrafen förklarades omedelbart justerad.

**Yrkanden**




Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till arbetsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

Christina Ståldal (NL) meddelade att Nackalistan avvaktar med sitt ställningstagande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-08

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/536

Kommunstyrelsen

## Utvidgning av Nyckelvikens naturreservat

Motion den 20 juni 2016 av Eric Myrin (SD)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Frågan om att utreda en utvidgning av Nyckelvikens naturreservat inte är med i den remissversion av översiktsplanen som kommunstyrelsen i mars 2017 beslutat sända ut efter fullmäktiges aktualitetsprövning i juni 2016. Kommunen behöver fokusera på att utveckla befintligt naturreservat enligt det av kommunfullmäktige antagna programmet för Velamsund och Nyckelviken i november 2016. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

I motionen föreslås att gränsen för Nyckelvikens naturreservat ska ändras norrut så att det omfattas hela det grönområde som finns väster om Utskogsvägen.

Frågan om utvidgning av Nyckelvikens naturreservat åt nordost tas upp i Nacka kommuns gällande översiktsplan men är inte med i den remissversion av översiktsplan som kommunstyrelsen beslutat sända ut i mars 2017 efter kommunfullmäktiges beslut om aktualitetsprövning i juni 2016. Dessutom bör kommunens fokus ligga på att utveckla innehåll och aktiviteter i befintligt reservat enligt program för Velamsund och Nyckelviken som antogs av fullmäktige i november 2016. Utökat strandskydd gäller dessutom för det aktuella området. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

### Förslagen i motionen

Eric Myrin (SD) har i motionen föreslagit att Nyckelvikens naturreservatsgräns bör utökas norrut och omfatta hela grönområdet väster om Utskogsvägen. Förslaget är huvudsakligen motiverat enligt följande.

Naturreservatets gräns mot norr slutar idag i höjd med Sten Stures väg trots att grönområdet i sig fortsätter en bra bit norrut upp i Duvnäs Utskog. Fastigheten Sicklaön



40:13 delas idag i två delar där endast den södra delen tillhör reservatet trots att även den norra delen består av ett mycket vackert orört naturområde. Naturreservatets gräns bör därför utökas norrut och omfatta hela grönområdet väster om Utskogsvägen. Detta för att ytterligare bevara det värde som Nyckelvikens grönområde med dess unika karaktär utgör för framtiden.

## Natur- och trafiknämndens utredning och bedömning

Natur- och trafiknämnden behandlade förslagen i motionen den 15 november, § 221. I huvudsak innebär nämndens förslag att frågan om utvidgning bör utredas.

Som underlag för nämndens behandling låg i huvudsak följande.

I översiktsplanen beskrivs Nyckelviken som område N2.

- ”*Befintliga värden och intressen*” beskrivs på följande sätt: En stor del av området är avsatt som naturreservat. Det innehåller naturvärden klass 1-3 i form av bland annat ädellövskog och även mycket höga upplevelse och rekreationsvärden. Största delen är av riksintresse och lokalt intresse för kulturmiljövården. Det berörs av riksintressen för kommunikationer i form av farled och väg 222 (Värmdöleden). Strandskyddet är utökat till 300 meter på land.
- ”*Utveckling av mark och bebyggelse*” beskrivs enligt följande: För naturreservatet finns reservatsbestämmelser och skötselplan. Naturreservatet bör utvidgas åt nordost efter att en avgränsning av utvidgningen studerats.

## Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutade den 20 juni 2016 att gällande översiktsplan antagen i juni 2012 till största delen är aktuell men att vissa mindre förändringar bör göras för bibehållen aktualitet. Kommunstyrelsen beslutade den 3 april 2017, § 106, att genomföra samråd om revideringen av översiktsplanen. I den reviderade remissupplagan av översiktsplanen är frågan om utvidgning av Nyckelvikens naturreservat inte längre aktuell. Utökat strandskydd gäller för det aktuella området.

Kommunfullmäktige antog den 14 november 2016 ett program för utveckling av bland annat Nyckelvikens naturreservat. I programmet anges följande, specifikt för Nyckelviken.

*Nyckelviken är ett stadsnära friluftslivs- och rekreationsområde med utgångspunkt i 1700-talsgården och den kulturhistoriska miljön med trädgård och park. Området ska utvecklas till en friluftslivspark i den växande staden på västra Sicklaön.*

Programmets genomförande är beroende av att utveckla innehåll och aktiviteter inom nuvarande naturreservats gränser och bedöms i första hand vinna på en fokusering på detta och inte på arbete med processen att utvidga reservatet.



Utvidgat strandskyddet gäller för övervägande delen av området som föreslås ingå i ett utökat naturreservat vilket förhindrar ändrad markanvändning som berör tillgängligheten för allmänheten.

Med anledning av den förändrade inriktningen i förslaget till reviderad översiktsplan, behovet av utveckling inom nuvarande reservatsgränser och att utökat strandskydd gäller för den aktuella kuststräckan föreslås att motionen avslås.

## **Bilagor**

Natur- och trafiknämndens beslut den 15 november 2016, § 221

Motionen

Kommunstyrelsens beslut om remiss av revidering av översiktsplan

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör



15 november 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 221

Dnr NTN 2016/741

## Motion - Utvidgning av Nyckelvikens naturreservat

Motion den 20 juni 2016 av Eric Myrin (SD)

### Beslut

1. Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunstyrelsen ger nämnden i uppdrag att ta fram förslag till avgränsningen för en möjlig utvidgning av Nyckelvikens naturreservat åt nordost.
2. Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige noterar att kommunstyrelsen har gett natur- och trafiknämnden i uppdrag att lämna förslag i enlighet med motionen varför motionen med detta färdigbehandlad.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

### Ärendet

Eric Myrin har inkommit med en motion KFKS 2016/741 där han vill att Nyckelvikens naturreservatsgräns bör utökas norrut och omfatta hela grönområdet väster om Utskogsvägen.

I kommunens översiktsplan Hållbar framtid fastslås under rubriken: "Utveckling av mark och bebyggelse" Naturreservatet bör utvidgas åt nordost efter att en avgränsning av utvidgningen studerats.

Natur- och trafiknämnden föreslår därför att kommunstyrelsen ger nämnden i uppdrag att ta fram förslag till avgränsningen för en möjlig utvidgning av Nyckelvikens naturreservat åt nordost och föreslår att kommunfullmäktige noterar att kommunstyrelsen har gett natur- och trafiknämnden uppdraget.

### Förslagen i motionen

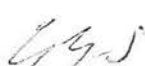

Eric Myrin har inkommit med en motion 2016/741 där han vill att Nyckelvikens naturreservatsgräns bör utökas norrut och omfatta hela grönområdet väster om Utskogsvägen.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2016-10-09  
Bilaga 1 Motion

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till enhetens förslag till beslut.  
Paragrafen förklarades omedelbart justerad. - - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**MOTION: UTÖKA NYCKELVIKENS NATURRESERVAT**

Nyckelviken är kanske Nackas populäraste naturreservat med en stor variation av aktiviteter så som kulturpromenader, herrgårdsbesök, bad vid havet och ett hembygdsmuseum. Reservatet har på grund av detta ett stort antal besökare varje år och bör därför tas till vara så mycket det är möjligt.

Naturreservatets gräns mot norr slutar idag i höjd med Sten Stures väg trots att grönområdet i sig fortsätter en bra bit norrut upp i Duvnäs Utskog. Fastigheten Sicklaön 40:13 delas idag i två delar där endast den södra delen tillhör reservatet trots att även den norra delen består av ett mycket vackert orört naturområde. Naturreservatets gräns bör därför utökas norrut och omfatta hela grönområdet väster om Utskogsvägen. Detta för att ytterligare bevara det värde som Nyckelvikens grönområde med dess unika karaktär utgör för framtiden.

Kommunfullmäktige föreslås därför besluta

**Att** utreda möjligheten att utöka Nyckelvikens naturreservat norrut



Eric Myrin  
7 juni 2016

28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 213

Dnr KFKS 2016/1135 m fl

## Motion - Två motioner om trähus i Nacka

Motionerna "Trähus i Nacka stad och andra utbyggnadsområden" den 12 december 2016 samt "Trähusstrategi för Nacka stad" den 6 mars 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunens styrdokument redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv. Förslagen är därmed slutbehandlade.

### Ärendet

Motionärerna föreslår olika åtgärder för att främja byggande av trähus, särskilt flerfamiljshus, genom att till exempel utreda var trähusbyggnader kan ingå i Nacka bygger stadsområdet, anta en trähusstrategi, att ett miljömål implementeras som gäller att 30 % av byggandet av flerfamiljshus ska vara trähus och att en parameter för byggande av trähus tas med i upphandlingar och avtal.

Kommunstyrelsen delar bedömningen att flerbostadshus av trä är attraktivt då de kan tillföra nya värden till ett område. Flerfamiljshus av trä kan därför i det enskilda projektet vara motiverat både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

En genomlysning av Nacka kommuns styrdokument har genomförts utifrån motionernas förslag. En redovisning av dokumenten finns i bilaga 1 till planenhetens tjänsteskrivelse. Kommunstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan, utvecklad strukturplan för Nacka stad samt övriga tillämpbara antagna riktlinjer och program redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

### Handlingar i ärendet




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 juni 2017 § 139

Planenhetens tjänsteskrivelse den 1 juni 2017

Utredning av Nacka kommuns styrdokument gällande flerfamiljshus av trä

Motion "Utredning om trähus i Nacka" ställd av Nackalistan 2016-12-12

Motion "Trähusstrategi för Nacka stad" ställd av Nackalistan 2017-03-06

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		





28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 juni 2017 § 139

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunens styrdokument redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv. Förslagen är därmed slutbehandlade.

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), Khashayar Farmanbar (S) och Sidney Holm (MP) bifall till förslagen i motionerna.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall Sten (L), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

## Protokollsanteckningar




Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi ser stora fördelar med trähus. Det är modernt, miljövänligt och framtidsinriktat. Ny teknik och kunskap gör dessa hus även brandsäkra. Lika viktigt blir att innehålllet också byggs smart, digitaliserat och framtidssäkrat.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Alliansen i Nackas argument är att kommunens befintliga styrdokument ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv, därför behövs ingen strategi. I tjänsteskrivelsen står det ”*Där kommunen äger marken kan det föras in krav på fasad och/eller stomme av trä i markanvisningsavtalet.*” Det känns inte som någon vidare styrning och lite som att man helt har missat poängen med trähus och den klimatutmaning vi står inför. En träfasad på en betongkonstruktion är lite av greenwash och ger ingen klimatnytta. Ska vi bygga flerfamiljshus i trä är det korslimmat massivträ som gäller. Vårt att notera är att betongindustrin släpper ut mer koldioxid än all flygtrafik i hela världen så att bygga i trä gör verkligen skillnad.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2017-06-01

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2017/229

KFKS 2016/1135

Kommunstyrelsen

## Trähusstrategi för Nacka stad

Motionerna ”Utredning om trähus i Nacka” den 12 december 2016 samt ”Trähusstrategi för Nacka stad” den 6 mars av Christina Ståldal m fl (NL)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunens styrdokument redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv. Förslagen är därmed slutbehandlade.

### Sammanfattning

Motionärerna föreslår olika åtgärder för att främja byggande av trähus, särskilt flerfamiljshus, genom att till exempel utreda var trähusbyggnader kan ingå i Nacka bygger stadsområdet, anta en trähusstrategi, att ett miljömål implementeras som gäller att 30 % av byggandet av flerfamiljshus ska vara trähus och att en parameter för byggande av trähus tas med i upphandlingar och avtal.

Planenheten delar bedömningen att flerbostadshus av trä är attraktivt då de kan tillföra nya värden till ett område. Flerfamiljshus av trä kan därför i det enskilda projektet vara motiverat både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

En genomlysning av Nacka kommuns styrdokument har genomförts utifrån motionernas förslag. En redovisning av dokumenten finns i bilaga 1. Planenheten bedömer att kommunens översiktsplan, utvecklad strukturplan för Nacka stad samt övriga tillämpbara antagna riktlinjer och program redan idag ger stöd för att, där så är lämpligt och/eller intressant, uppföra flerfamiljshus av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

### Förslagen i motionerna

Motionärerna har inkommit med två motioner gällande önskemål om att Nacka ska bygga flerbostadshus av trä. Dels motion ”Bygg också trähus i Nacka bygger stad” från Nacka listan, 2016-12-12, dels motion ”Bygg trähus i nya Nacka stad” från Nacka listan, 2017-03-06.



Nackalistan föreslår kommunfullmäktige att;

- utreda var och hur trähusbyggnaden kan ingå i Nacka bygger stadsområdet men även i övriga exploateringsområden,
- ta med byggande av trähus till byggherrar som en önskvärd ambition för Nacka bygger stad,
- anta en trähusstrategi vad gäller flerfamiljshus i byggande av nyskapande och hållbara Nacka stad,
- miljömål implementeras som gäller att 30 % av byggandet av flerfamiljshus ska vara trähus,
- en parameter för byggande av trähus tas med i upphandlingar och avtal.

### **Planenhetens utredning och bedömning**

God arkitektur utgår bland annat från en analys av syftet med byggnadens användning, platsens karaktär och dess omgivning. Byggnadsverk ska äga hög arkitektonisk kvalitet, både ur estetisk, teknisk och hållbar synvinkel. De speglar sin tid och på så sätt skapas årsringar i staden. Det som är nyskapande idag är det inte imorgon varken ur ett gestaltnings- och ett hållbarhetsperspektiv. Att ta fram en övergripande strategi för endast ett byggnadsmaterial är problematiskt. Det är heller inte konkurrensneutralt då det kan finnas andra fasad- och konstruktionsmaterial som också är attraktiva ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

Plan- och bygglagen bedöms ge stöd att i detaljplanearbetet pröva möjligheten att reglera flerfamiljshus av trä – under förutsättning att syftet med planuppdraget anger det. Nacka kommuns egna styrdokument bedöms ge ytterligare stöd för att där så är lämpligt och/eller intressant planera för och uppföra flerfamiljshus med fasad och/eller stomme av trä både ur ett gestaltnings- och hållbarhetsperspektiv.

Kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige i juni 2012, anger att en attraktiv och hållbar byggd miljö är ett självklart mål i Nackas framtida stadsbyggande. Ett av målen för att uppnå en attraktiv och hållbar byggd miljö är att förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.

Den utvecklade strukturplan för Nacka stad som uppdaterades i november 2016, beskriver Nacka stads vision ”Nära och nyskapande”.

Fundamenta, stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad som antogs av kommunstyrelsen i mars 2015, ställer frågor om karaktärsgivande stadsdelar och platser samt miljövänliga lösningar som bör synliggöras.

Riktlinjerna för hållbart byggande som antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012, reglerar att det för varje projekt ska tas fram ett antal delmål. Det ska vara mål som man anser är särskilt viktiga för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på den aktuella platsen. Ett mål är ”Ett energieffektivt och sunt byggande”. Åtgärder för att uppnå

målen ska redovisas i samband med beslut om samråd och granskning av planförslag, vid antagande av detaljplan och exploateringsavtal samt i slutredovisningen av projektet.

Programmet för markanvändning innehåller riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet som fastställdes av kommunfullmäktige i april 2016, reglerar att det vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta ytterligare områden, såsom gestaltning och miljömål. Där kommunen äger marken kan det föras in krav på fasad och/eller stomme av trä i markanvisningsavtalet. Där kommunen inte äger marken ska exploateringsavtal upprättas för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Där kan kommunen förhandla med exploitören om att föra in krav på fasad och/eller stomme av trä.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om motionernas förslag genomförs kan de förväntas ha negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen då färre byggherrar bygger med denna teknik jämfört med traditionell byggteknik vilket ger lägre efterfrågan på kommunens mark. Produktionskostnaden är sannolikt inte mycket högre vid trähusbebyggande än vid traditionell byggteknik men måste beräknas i det enskilda fallet med hänsyn till platsens belägenhet. Om motionernas förslag inte genomförs medförs inga ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget innebär inga negativa konsekvenser för barn.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Åsa Dahlgren  
Planarkitekt

### **Bilagor**

1. Utredning av Nacka kommuns styrdokument gällande flerfamiljshus av trä.
2. Motion ”Utredning om trähus i Nacka” ställd av Nackalistan 2016-12-12.
3. Motion ”Trähusstrategi för Nacka stad” ställd av Nackalistan 2017-03-06.

## Genomgång av Nacka kommuns styrdokument – gällande flerfamiljshus av trä

TVå motioner har inkommit gällande önskemål om att Nacka ska bygga flerbostadshus av trä. Dels motion ”Bygg också trähus i Nacka bygger stad”, 2016-12-12, dels motion ”Bygg trähus i nya Nacka stad”, 2017-03-06.

Med anledning av det har planenheten genomfört en genomlysning av Nacka kommuns styrdokument med beröringspunkt på motionernas förslag.

### Enhetens utredning och bedömning

#### Kommunens styrdokument

Nacka kommun har tagit fram styrande dokument för hur Nacka ska utvecklas. Nedan följer en redogörelse av vad som redan idag regleras i tillämpbara dokument med beröringspunkt på motionernas förslag om flerbostadshus av trä, både ur ett estetiskt perspektiv och ett hållbarhetsperspektiv, både i Nacka stad och i övriga exploateringsområden.

#### Nacka kommuns översiktsplan (ÖP)

##### En attraktiv och hållbar byggd miljö

”Ett hållbart Nacka” sammanfattar Nackas övergripande mål. Hållbarhet innefattar såväl social som ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Översiktsplanen beskriver kommunens möjligheter och problem i ”Utmaningar och målområden”, varav ett är ”En attraktiv och hållbar byggd miljö” vilket bland annat innebär hushållande med resurser som mark, material och energi. Det framgår att Nacka ska sträva efter att bygga bättre och långsiktigt hållbart tillsammans med byggherrar och fastighetsägare i regionen.

Delmål har definierats för att uppnå en attraktiv och hållbar byggd miljö. Ett är att förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar; estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer. Ett annat är att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen.





I detaljplaneringen och i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen är frågor om inomhusklimat och val av byggnadsmaterial viktiga, då även detta har en stor betydelse för människors välbefinnande. Den byggda miljöns utformning och estetiska värden är också av stor betydelse. Det är viktigt att gestaltungsfrågorna har en central roll i alla planeringsskeden och att utformningen av allmänna platser studeras ur en estetisk synvinkel. Den byggda miljön måste utformas så att energiförsörjningen blir effektiv och klimatpåverkan så liten som möjligt.

Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering. Alla stadsbyggnadsprojekt bör certifieras enligt vedertagna miljöcertifieringssystem eller motsvarande. Certifieringar kan till exempel innehålla krav på energianvändning och sunda material.

### **Mark och vattenanvändning**

Nacka äger relativt lite mark som inte är naturreservat eller planlagd som allmän plats. Det lyfts därför fram att ett nära samarbete mellan markägare, exploatörer och kommunens företag är av stor betydelse i stadsbyggnadsprocessen. För strategierna "Bygg en tät och blandad stad på västra Sicklaön" och "Utveckla Nackas lokala centra" är samarbetet extra viktigt då det finns många delar i en sådan utveckling som kommunen inte råår över. För att uppnå målet om ett hållbart Nacka så räcker inte lagstiftningens krav. Därför vill Nacka gå längre och kommer i all exploatering arbeta för att miljökrav ställs och att byggandet certifieras enligt branschens vedertagna miljöcertifieringssystem där så är möjligt.

Det som redovisas i Nackas översiktsplan följs upp i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad, i Fundamenta, i programmet för markanvändning och i riktlinjerna för hållbart byggande.

### **Utvecklad strukturplan för Nacka stad**

Nacka kommun har tagit fram en utvecklad strukturplan för Nacka stad. Strukturplanen utgår från översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön". Strukturplanen behandlar bland annat stadsrum, miljö och genomförande. Den beskriver såväl ekonomisk som ekologisk och social hållbarhet.

Visionen för Nacka stad är "Nära och nyskapande" som bland annat utvecklas enligt följande;

- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



## Fundamenta

Stadsbyggnadsstrategin för Nacka stad, Fundamenta, ska användas för analys och vägledning vid planering, gestaltning och byggande av Nacka stad. Dokumentet ska följa med varje markanvisning och användas i samtliga projekt på västra Sicklaön. Här behandlas bland annat variation, innovativa former och lösningar, karaktärgivande stadsdelar och platser samt miljövänliga lösningar som bör synliggöras. Frågor som "Vad i den tillkommande bebyggelsen är karaktärgivande?", "Finns det någon energiprofil?", "Finns det någon speciell plats i stadsdelen?", "Kan gestaltungs- eller designprogram bidra?" ger stöd till stadsbyggnadsprocessen.

## Riktlinjer för hållbart byggande

Riktlinjerna för hållbart byggande anger att kommunens representanter i inledningsskedet av varje nytt stadsbyggnadsprojekt tillsammans med exploitören ska komma överens om prioriterade målområden för projektet. Det ska vara mål som man anser är särskilt viktiga för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på den aktuella platsen. Åtgärderna för att uppnå målen ska redovisas i samband med beslut om samråd och granskning av planförslag, vid antagande av detaljplan och exploateringsavtal samt i slutredovisningen av projektet.

Ett av målområdena är "Ett energieffektivt och sunt byggande". Det anges att byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

Förslag på åtgärder/indikatorer redovisas för att nå målet "Ett energieffektivt och sunt byggande";

- Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Buildings, Svanen eller motsvarande.) (Ja/Nej)
- Energianvändningen i bostäder och lokaler är X procent lägre än gällande BBR7.
- Området tar till vara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft. (Ja/Nej)
- Området är anslutet till fjärrvärme. (Ja/Nej)
- Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. (Ja/Nej)

## Program för markanvändning

Programmet för markanvändning anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Det innehåller riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

## Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

### Markanvisningsavtal

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta ytterligare områden, såsom gestaltning och miljökrav. Här beskrivs gestaltning som att kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.



Vid utvärdering av anbud där gestaltning är en parameter ska det 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 gestaltungskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

Vid utvärdering av anbud där miljökrav är en parameter, kan trästomme villkoras som en miljöåtgärd. Om det gäller en tomträtt kan kommunen även ställa särkrav, såsom miljöbyggnad silver.

#### 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.

#### **Plan och bygglagen 2010:900 (PBL)**

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden bland annat främja;

- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse,
- vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Av 2 kap 6 § plan- och bygglagen framgår att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till;

- stads- och landskapsbilden,
- natur- och kulturvärdena på platsen,
- en god helhetsverkan.

Av 4 kap 16 § PBL framgår bland annat att kommunen i en detaljplan bland annat får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Av 4 kap 32 § PBL framgår emellertid att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.



Motion

### **Bygg också trähus i Nacka bygger stad**

I Nackas riktlinjer för stadsbyggande så finns den uttalade ambitionen att byggandet ska vara *nära och nyskapande*.

För något år sedan belönades ett flerfamiljshus i trä i Årsta som årets bästa hus i Stockholms kommun ur bl a estetisk synvinkel. När Nacka bygger stad vore det både roligt och miljövänligt om man kunde gå i bräschen för en utveckling som kommer alltmer och som dessutom är extra miljövänlig. Den kan i hög grad leva upp både till målsättningen att vara nära och nyskapande. En annan kommun är Växjö, som är en mycket framstående miljövänlig borgerlig kommun. De har som mål att bygga minst 50% av nya flerfamiljshus i trä.

Varför bygga hus i trä? Det är ett miljövänligt och förnybart material som ger ett mjukt, trevligt och nyskapande intryck. Det knyter an till Skandinaviens trähustradition på ett positivt sätt. Det måste inte bara vara villastäderna i trä utan kan lika gärna vara större flerfamiljshus som byggs i materialet.

Nackalistan föreslår kommunfullmäktige **att**

Utreda var och hur trähusbyggande kan ingå i Nacka bygger stadsområdet men även i övriga exploateringsområden

Ta med byggande av trähus till byggherrar som en önskvärd ambition för Nacka bygger stad

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Bosse Ståldal

Efson Goitom



## Bygg trähus i nya Nacka stad!

Nya Nacka stad ska enligt visionen vara en "nära och nyskapande stadsdel". ... "För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra, dvs skapa nya tanke- och beteendemönster." (Ur Nackas hemsida avsnittet Om Konsten att skapa stad.) Stadsbyggandet ska vidare vara Ansvarsfullt och hållbart. Det är här som byggandet av fler trähus kommer in.

I framstående miljökommuner som bl a Växjö (M-styrt) tog man tidigt hållbarheten på allvar och satte upp ambitiösa miljömål för olika verksamheter, bl a byggande av flerfamiljshus i trä. Nu finns det också i Sundbyberg med åttavåningshus, i Årsta (ett flerfamiljshus i trä som valdes till bästa byggnad i Stockholm) och i Eslöv med ett flerfamiljshus på tio våningar. I Bergen finns världens högsta trähus på 14 våningar.

Varför är det bra att bygga i trä? Byggtiden är bara en tredjedel av den tid det tar att bygga ett betonghus. Skogsbolag har satsat på projekt för att positivt påverka utvecklingen av byggande i ett förnybart material som trä. Kommuner i landet är på gång att skaffa sig strategier för byggande av trähus, t ex Alingsås, Linköping och Varberg. Skellefteå har inlett ett samarbete med Växjö och varit på studiebesök där för att implementera nya kunskaper i sin stadsbyggnadsprocess. Självlärt ska inte bara husens yttre vara av trä utan också deras inre. Enligt Svenska miljöinstitutet IVL och Kungliga Tekniska högskolan KTH, visar två studier som har undersökt klimatpåverkan under byggprocessen att byggande av betonghus att de orsakade påtagligt mer utsläpp än byggande av trähus, ca dubbelt så mycket. Byggmaterialen spelar stor roll, de står för ca fyra femtedelar av byggprocessens klimatpåverkan.

Nackalistan vill att fullmäktige beslutar

**Att** anta en trähusstrategi vad gäller flerfamiljshus i byggande av nyskapande och hållbara Nacka stad

**Att** miljömål implementeras som gäller att 30% av byggande av flerfamiljshus ska vara trähus

**Att** en parameter för byggande av trähus tas med i upphandlingar och avtal

Nackalistan 170228

Christina Ståldal

Efson Goitom

Bosse Ståldal

Micke Carlsson

28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 214

Dnr KFKS 2017/108

## Motion – Kommunalt trygghetsboende

Motion den 2 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff m fl (S)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad

### Ärende

I motionen yrkar Gunnel Nyman Gräff med flera (S) att kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt trygghetsboende.

I beredningen av motionen redovisar äldrenämnden att äldreheten i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling i arbetet med detaljplaner bevakar att trygghetsboenden byggs i alla kommundelar. Äldrenämnden redogör för att inom de kommande åren är två trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

Bedömningen är att det finns en långsiktig planering för att tillgodose behovet av trygghetsboenden och att kommunfullmäktige kan anse att motionen är färdigbehandlad med en notering om det.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017 § 107

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 augusti 2017

Äldrenämndens beslut den 14 juni 2017, § 48

Motionen




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017 § 107

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen**Beslut i äldrenämnden den 14 juni 2017, § 48**

Äldrenämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

**Yrkanden**




Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wastson (V), Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-03

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFSK 2017/108

Kommunstyrelsen

## Trygghetsboende

Motion den 2 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff, Majvie Svärd, Helena Westerling, Maria Raner, Carl-Magnus Grenninger (S).

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

I motionen yrkar Gunnel Nyman Gräff med flera (S) att kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt trygghetsboende.

I beredningen av motionen redovisar äldrenämnden att äldreheten i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling i arbetet med detaljplaner bevakar att trygghetsboenden byggs i alla kommundelar. Äldrenämnden redogör för att inom de kommande åren är två trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

Stadsledningskontoret delar äldrenämndens bedömning är att det finns en långsiktig planering för att tillgodose behovet av trygghetsboenden och att kommunfullmäktige kan anse att motionen är färdigbehandlad med en notering om det.

### Förslagen i motionen

Gunnel Nyman Gräff med flera (S) föreslår i motionen att ett trygghetsboende i Nacka ska följa Äldreboendedelegationens (SOU 2008:11) förslag på definition av trygghetsboende där bland annat ingår:

- Trygghetsboende ska möta behoven hos äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder
- Man ska ha tillgång till gemensamhetslokal
- Personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter
- Det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider





- Alla boende får ett trygghetslarm

## Äldrenämndens utredning och bedömning

Äldrenämnden föreslog den 14 juni 2017, § 48, att kommunfullmäktige ska notera att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

Som underlag för äldrenämndens förslag till beslut förelåg i huvudsak följande utredning.

I beslutet om mål och budget 2016 - 2018 fick äldrenämnden i uppdrag att i samverkan med exploaterings- och fastighetsansvariga stimulera tillkomsten av trygghetsboenden med varierande upplåtelseformer i olika delar av kommunen. Äldrenämnden arbetar med ett strategiskt underlag som ska stödja att det byggs och utvecklas trygghetsboenden med olika upplåtelseformer i olika delar av Nacka. I arbetet med detaljplaner bevakar äldreheten, i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling, att trygghetsboenden byggas i alla kommundelar.

Inom de kommande åren är två trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

- Under 2018 kommer ett trygghetsboende med cirka 100 bostadsrätter att vara klara för inflyttning i Graninge, Saltsjö-Boo.
- Under 2021 kommer ytterligare ett trygghetsboende med 24 lägenheter stå inflyttningssklara på Nya Gatan i centrala Nacka.

## Stadsledningskontorets förslag till beslut

Stadsledningskontoret delar äldrenämndens bedömning att motionen kan anses färdigbehandlad med noteringen att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

## Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

## Bilagor

Äldrenämndens beslut den 14 juni 2017, § 48  
Motionen

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anne-Lie Söderlund  
Social- och äldredirektör



14 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Äldrenämnden

§ 48

ÄLN 2017/48

## Bygg ett Trygghetsboende nu! Motion den 2 februari av Gunnel Nyman Gräff med flera (S)

### Beslut

Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärendet

I motionen yrkar socialdemokraterna att kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt Trygghetsboende. Äldrenämndens uppdrag är att stimulera tillkomsten av Trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer i olika kommundelar vilket är uppfyllt.

I kommande detaljplanarbeten bevakar Kvalitet och stöd Omsorgsenheten i samverkan med Strategisk stadsutveckling att Trygghetsboenden byggs i alla kommundelar. Inom de kommande åren är två Trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

- Under 2018 kommer ett Trygghetsboende med cirka 100 bostadsrätter att vara klara för inflyttning i Graninge, Saltsjö-Boo.
- Under 2021 kommer ytterligare ett Trygghetsboende med 24 lägenheter stå inflyttningsklara på Nya Gatan i centrala Nacka.

Enhetens bedömning är att det finns en långsiktig planering för att tillgodose behovet av Trygghetsbostäder.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-15

Bilaga 1: Motion från socialdemokraterna, Bygg ett Trygghetsboende nu!

### Yrkanden

Monica Brohede Tellström (L) yrkade bifall till enhetens förslag.

Gunnel Nyman Gräff (S) yrkade, med instämmande av Eva Hellung-Strohl (MP), bifall till motionen.

### Beslutsgång

Ordförande ställde förslagen mot varandra och fann att äldrenämnden beslutade i enlighet med Monica Brohede Tellströms yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

## Bygg ett Trygghetsboende nu!

*Motion till Nacka kommunfullmäktige*

I Nacka har diskussion om Trygghetsboende återkommit gång på gång. Socialdemokraterna har lagt förslag om Trygghetsboende, bl.a. i våra budgetförslag, och majoriteten har gång på gång försäkrat att nu, NU! är det på gång. Hur detta "på gång" ska gå till har däremot varit ganska luddigt. Så även definitionen av vad ett Trygghetsboende är.

När det gäller byggande av Trygghetsboende är det också viktigt att det blir "på riktigt". Inte något allmänt hus där bara äldre får bo, utan med innehåll och ett gott alternativ till att bo kvar hemma i villan/lägenheten.

Socialdemokraterna anser att ett Trygghetsboende i Nacka ska följa Äldreboendedelegationens (SOU 2008:11) förslag på definition av trygghetsboende där bland annat nedanstående ingår:

- trygghetsboende ska möta behoven hos äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder
- man ska ha tillgång till en gemensamhetslokal
- personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter
- det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider
- alla boende får ett trygghetslarm

Men blir det inte jättedyrt? Det beror naturligtvis på hur man räknar. Lägg ihop vad det kostar att *inte* ha Trygghetsboenden i Nacka så kommer det visa sig att det inte blir dyrare än att äldre medborgare behöver hemtjänst på en mängd olika ställen eller plats på ett särskilt boende. Möjligheten att flytta till ett Trygghetsboende borde vara en självklar del i valfriheten.

Så! Sätt igång! Vänta inte på att någon annan ska fixa det som är kommunens ansvar.

Vi yrkar därför att

- kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt Trygghetsboende

Nacka 2 februari 2017

*Gunnel Nyman Gräff (S) Majvie Swärd (S) Helena Westerling (S) Maria Raner (S) Carl-Magnus Grenninger (S)*

19 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 192

Dnr KFKS 2017/113

## Motion – Strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

### Ärende

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter (markägare, förvaltare samt väghållare) för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

I kommunens förstudie om strandpromenader i Nacka kommun är denna sträcka inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad, detta då det redan finns en befintlig gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Trafikverket, som är väghållare för Ältavägen, planerar dessutom att rusta upp gång- och cykelvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna längs sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs. Byggstart är planerad till 2018.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 7 juni 2017 § 89

Natur och trafiknämnden den 16 maj 2017 § 88

Enheten för planering och tillstånd, tjänsteskrivelse den 2 maj 2017

Motion




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 7 juni 2017 § 89

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



19 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

### Beslut i natur- och trafiknämnden den 16 maj 2017 § 88

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

### Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

### Beslutsgång




Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

### Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Motionen handlar om så mycket mer än bara den farliga trafiksituationen. När vi bygger stad på Västra Sicklaön är det viktigt att binda ihop, tillgängliggöra, ta hand om och förädla de värden vi har i Nacka. Ju mer vi förtätar, desto fler blir vi som ska dela på allt det vackra kommunen har att erbjuda och vi måste arbeta mer aktivt med det som kallas för kulturella ekosystemtjänster. Det är stor skillnad på att promenera längs en hårt trafikerad väg med en sjö nedanför en kulle på andra sidan vägen, och att promenera utmed ett trädäck vid en strandkant utan några bilar som svischar förbi. Dagens gång- och cykelbana använder man för att det saknas bättre alternativ, för att man måste, eller så tar man bilen istället.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 88

Dnr NTN 2017/117

## Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

### Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.


### Ärendet

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter (markägare, förvaltare samt väghållare) för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

I kommunens förstudie om strandpromenader i Nacka kommun är denna sträcka inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad, detta då det redan finns en befintlig gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Trafikverket, som är väghållare för Ältavägen, planerar dessutom att rusta upp gång- och cykelvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna längs sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs. Byggstart är planerad till 2018.

### Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron. Sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs samt det trafiksäkerhetsreglerade övergångsstället vid Nacka kvarn beskrivs i motionen som olycksdrabbade. Motionslämnaren anser att den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen inte är en bra väg för barnen i Hästhagen att gå eller cykla på till och från skolan i Sickla. Detta då man menar att gående och långsamma cyklister hamnar mellan fortkörande pendelcyklister på ena sidan och mötande tung trafik som passerar inom vingelavstånd på andra sidan. Motionslämnaren menar därför att ett bredare trädäck längs vattnet mellan Hästhagen och Nackanäs skulle bidra till ökad säkerhet för oskyddade trafikanter vilket även skulle uppmuntra till mindre bilkörning. Vidare framhålls även fördelen med att knyta samman centrala Nacka med Hästhagen och de östra delarna av Nackareservatet på ett bra och mer naturskönt sätt längs vattnet, samt att tillgängligheten till och från både Järlasjöns stränder och Nackareservatets joggingslingor skulle förbättras.

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



16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

## Natur- och trafiknämndens utredning och bedömning

Marken där strandpromenaden föreslås anläggas ligger i Nacka kommun men ägs av Stockholms stad. Området utgör naturreservat och omfattas av strandskydd likväl som riksintresse för friluftsliv. Trafikverket är väghållare för Ältavägen samt gång- och cykelvägen längs Ältavägen.

Enheten för planering och tillstånd har varit i kontakt med Trafikverket och de är inte intresserade av att anlägga eller medfinansiera en strandpromenad längs sträckan då de planerar att rusta upp den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Åtgärderna som de avsatt medel för ämnar förbättra det regionala cykelstråket genom att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Byggstarten för projektet är planerad till 2018.

I kommunens förstudie från 2013 om strandpromenader i Nacka kommun har både befintliga samt planerade promenadstråk utmed havsstränder och sjöar pekats ut och prioriterats för att ytterligare förbättra tillgängligheten för allmänheten till kommunens vattennära lägen. Sträckan längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs är inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad i programmet. Detta med anledning av att det redan finns en gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Sträckor som har prioriterats är platser där det i dagsläget inte finns någon alternativ väg för gångtrafikanter och cyklister. Den 20 maj 2014 beslutade dåvarande Tekniska nämnden att en strandpromenad längs med södra sidan om Järlasjön inte ska prioriteras inom den närmsta tiden men att den ska finnas med i framtida planering.



En strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs skulle utan tvekan bidra till en ökad vattenkontakt men då det redan finns en alternativ gång- och cykelväg skulle tillgängligheten endast öka marginellt. I egenskap av väghållare är det Trafikverkets ansvar att ordna en trygg och säker lösning för de oskyddade trafikanterna mellan Hästhagen och Nackanäs. I och med att Trafikverket redan planerar att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten anser enheten för planering och tillstånd att nyttan av den är större än en ny strandpromenad i dagsläget, framför allt om man beaktar kostnadsfrågan i och med att den åtgärden helt kommer bekostas av Trafikverket.

## Förslagets ekonomiska konsekvenser

Att både utreda och anlägga en strandpromenad är kostsamt. Utökad budget för såväl utredning som anläggning av strandpromenader skulle krävas. Budgeten för skötsel av strandpromenader skulle därefter även öka.

## Konsekvenser för barn

En ny strandpromenad längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs skulle skapa en ytterligare alternativ väg för barn att gå till och från skola och fritidsaktiviteter mellan

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

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

Hästhagen och Nackanäs. En strandpromenad byggs i en trafikseparerad miljö vilket skulle vara positivt för barn då de är mindre trafikmedvetna än vuxna. Emellertid är Trafikverkets planerade upprustning av den befintliga gång- och cykelvägen till fördel även för barn då syftet med upprustningen är att öka framkomligheten och trafiksäkerheten.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-05-02

Bilaga 1 Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs, den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

### Yrkanden

Per Chrisander (MP) yrkade avslag på förslag till beslut. Christina Ståldal (NL) instämde i avslagsyrkandet.

Leopold Birkholm (KD) yrkade bifall till enheten förslag till beslut. Björn Strehlnert (C) instämde i bifallsyrkandet.

### Beslutsgång

Med avslag på Per Chrisanders avslagsyrkande beslutade nämnden i enlighet med Leopold Birkholms bifallsyrkande.

### Protokollsanteckningar



Per Chrisander (MP), Anne Magnusson (MP) och Lena Rönnerstam (S) lät anteckna följande till protokollet.

” I motionen klargörs många stora fördelar med att anlägga en strandpromenad för gång- och mindre snabba cykeltrafikanter. Den upprustning som Trafikverket planerar av Ältavägen bör fokusera på de snabbare cykeltrafikanternas behov. Den del av finansieringen som behövs för att bättre än nu tillgodose de behov som gång- och mindre snabba cykeltrafikanter, framför allt skolbarn, har borde då kunna föras över till strandpromenaden. Det är bra när de begränsade anläggningsresurser som finns för gång- och cykeltrafik nyttjas optimalt. Även om det tar planeringsresurser i anspråk så skulle det vara en samhällsekonomisk vinst, förutom övriga fördelar, om den hittillsvarande planeringen ändras i enlighet med motionens förslag.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet.

” Nackalistan tyckte att det fanns mycket stor anledning att gå motionen till mötes och se till att det blir en både naturskön och trafiksäker väg, för både barn och vuxna. ”

-----

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



2017-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr NTN 2017/117

Natur- och trafiknämnden

## Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

### Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

### Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter (markägare, förvaltare samt väghållare) för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

I kommunens förstudie om strandpromenader i Nacka kommun är denna sträcka inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad, detta då det redan finns en befintlig gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Trafikverket, som är väghållare för Ältavägen, planerar dessutom att rusta upp gång- och cykelvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna längs sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs. Byggstart är planerad till 2018.

### Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron. Sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs samt det trafiksäkerhetsreglerade övergångsstället vid Nacka kvarn beskrivs i motionen som olycksdrabbade. Motionslämnaren anser att den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen inte är en bra väg för barnen i Hästhagen att gå eller cykla på till och från skolan i Sickla. Detta då man menar att gående och långsamma cyklister hamnar mellan fortkörande



pendelcyklister på ena sidan och mötande tung trafik som passerar inom vingelavstånd på andra sidan. Motionslämnaren menar därför att ett bredare trädäck längs vattnet mellan Hästhagen och Nackanäs skulle bidra till ökad säkerhet för oskyddade trafikanter vilket även skulle uppmuntra till mindre bilkörning. Vidare framhålls även fördelen med att knyta samman centrala Nacka med Hästhagen och de östra delarna av Nackareservatet på ett bra och mer naturskönt sätt längs vattnet, samt att tillgängligheten till och från både Järlasjöns stränder och Nackareservatets joggingslingor skulle förbättras.

## **Enhetens utredning och bedömning**

Marken där strandpromenaden föreslås anläggas ligger i Nacka kommun men ägs av Stockholms stad. Området utgör naturreservat och omfattas av strandskydd likväl som riksintresse för friluftsliv. Trafikverket är väghållare för Ältavägen samt gång- och cykelvägen längs Ältavägen.

Enheten för planering och tillstånd har varit i kontakt med Trafikverket och de är inte intresserade av att anlägga eller medfinansiera en strandpromenad längs sträckan då de planerar att rusta upp den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Åtgärderna som de avsatt medel för ämnar förbättra det regionala cykelstråket genom att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Byggstarten för projektet är planerad till 2018.

I kommunens förstudie från 2013 om strandpromenader i Nacka kommun har både befintliga samt planerade promenadstråk utmed havsstränder och sjöar pekats ut och prioriterats för att ytterligare förbättra tillgängligheten för allmänheten till kommunens vattennära lägen. Sträckan längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs är inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad i programmet. Detta med anledning av att det redan finns en gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Sträckor som har prioriterats är platser där det i dagsläget inte finns någon alternativ väg för gångtrafikanter och cyklister. Den 20 maj 2014 beslutade dåvarande Tekniska nämnden att en strandpromenad längs med södra sidan om Järlasjön inte ska prioriteras inom den närmsta tiden men att den ska finnas med i framtida planering.

En strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs skulle utan tvekan bidra till en ökad vattenkontakt men då det redan finns en alternativ gång- och cykelväg skulle tillgängligheten endast öka marginellt. I egenskap av väghållare är det Trafikverkets ansvar att ordna en trygg och säker lösning för de oskyddade trafikanterna mellan Hästhagen och Nackanäs. I och med att Trafikverket redan planerar att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten anser enheten för planering och tillstånd att nyttan av den är större än en ny strandpromenad i dagsläget, framför allt om man beaktar kostnadsfrågan i och med att den åtgärden helt kommer bekostas av Trafikverket.

## Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att både utreda och anlägga en strandpromenad är kostsamt. Utökad budget för såväl utredning som anläggning av strandpromenader skulle krävas. Budgeten för skötsel av strandpromenader skulle därefter även öka.

## Konsekvenser för barn

En ny strandpromenad längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs skulle skapa en ytterligare alternativ väg för barn att gå till och från skola och fritidsaktiviteter mellan Hästhagen och Nackanäs. En strandpromenad byggs i en trafikseparerad miljö vilket skulle vara positivt för barn då de är mindre trafikmedvetna än vuxna. Emellertid är Trafikverkets planerade upprustning av den befintliga gång- och cykelvägen till fördel även för barn då syftet med upprustningen är att öka framkomligheten och trafiksäkerheten.

## Bilaga

Bilaga 1 Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs, den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

Mikael Ranhagen  
Enhetschef  
Enheten för planering och tillstånd

Malin Zeidlitz  
Trafikplanerare  
Enheten för planering och tillstånd

# miljöpartiet de gröna



## Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2017-02-06

**Nackas mest olycksdrabbade gång-/cykelbana?** – Idag finns det ingen bra väg att gå, jogga eller cykla mellan Hästhagen och Nackanäs. Barnen i Hästhagen är hänvisade till gång/cykelbanan längs Ältavägen om de vill gå eller cykla till den närbelägna skolan i Sickla. Idag måste de först korsa den tidvis livligt trafikerade Ältavägen för att komma till gång- och cykelbanan på Ältavägens vänstra sida.



Hela cykelbanan ligger i en lång utförlöpa och snabba pendelcyklister kommer ofta upp i hastigheter över 50 km/h. Långsammare cyklister ska hålla till höger så snabbare cyklister kan svicha förbi på vänster sida, samtidigt som mötande tung trafik passerar inom vingelavstånd på höger sida. Sträckan där Hästhagens cyklister ansluter till Ältavägen är förmodligen Nackas mest olycksdrabbade.

**Samhällsplanering ska uppmuntra till rörelse** - Att röra sig utan bil mellan Hästhagen och Nackanäs är en allt annat än munter upplevelse. Ett lite bredare trädäck längs vattnet mellan Hästhagsvägen och Nackanäsbron för gående, joggare och långsammare cyklister skulle bidra till ökad säkerhet för oskyddade trafikanter vilket i sin tur skulle uppmuntra till mindre bilkörning. Idag är det knappast någon förälder i Hästhagen som vågar låta sina barn cykla eller gå till den närliggande Sickla skola, av förklarliga skäl är det fler som skjutsar med bil.

**Den felande länken** - Dagens sträckning av GC vägen är dessutom väldigt ful och trist. Ett naturskönt alternativ längs vattnet skulle på ett bra sätt knyta ihop centrala Nacka med Hästhagens vackra villaområde och de östra delarna av Nackareservatet. Strandpromenaden skulle utöver att tillgängliggöra mer av Järlasjöns stränder för alla kommuninvånare också ta bort den felande länken för alla motionärer på väg till och från många av Nackareservatets joggingslingor och uppmuntra till en hälsosam livsstil.



Området kring den aktuella vägsträckan tillhör Nacka men ägs av Erstavik och förvaltas av Stockholm. Fastigheten Stora Nynäs (gamla Nacka värdshus) invid Nackanäsbron där strandpromenaden är tänkt att ansluta till Nackanäsbron ägs idag av Stockholm kommun.

### Miljöpartiet yrkar på att:

- ❖ Kommunen tar kontakt med alla berörda parter för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäckförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

\*\*\*\*\*

Sidney Holm (MP)





2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 242

Dnr KFKS 2016/758

## Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av David Bergquist och Åsa Nyberg (SD)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen då det pågår ett detaljplanearbete för området där Trolldalen är belägen. Området är litet och kommunfullmäktige noterar att kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

### Sammanfattning

Motionärerna har föreslagit att Trolldalen vid Henriksdalsringen ska inrättas som naturreservat och att grönområdet kring västra Svindersviken ska ingå i naturreservatet.

Det pågår ett detaljplanearbete för området och i det arbetet kan prövas om Trolldalen ska bevaras som naturmark. Förslaget är mot denna bakgrund att kommunfullmäktige avslår förslaget om att inrätta området som naturreservat.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 14 september 2017

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 7 december 2016, § 254

Natur- och trafiknämndens förslag till beslut den 24 januari 2017, §7

Utdrag ur Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor

Naturvärdesinventering av Pro Natura

Motionen




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i natur- och trafiknämnden den 24 januari 2017 § 7

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

#### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016 § 264

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår motionen, eftersom förslagen strider mot intensionerna i översiktsplanen och föregriper pågående programarbete.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Maria Raner (S) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till stadsledningskontorets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till förslagen i motionen.

## Beslutsgång




Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Maria Raners yrkande.

## Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan's kommunstyrelsegrupp.

”I tjänstehandlingen för att inrätta ett naturreservat av Trolldalen så får motionen en förhållandevis positiv hantering men utan att vara särskilt bindande för ett kommande reservat. Det är snart val och en mindre positiv hantering kan i värsta fall komma efter valet. Låt oss ändå hoppas på en positiv hantering av detta område som betyder så mycket för både människor, djur och natur. Nackalistan vill bevara oförstörd natur i Trolldalen och på många andra platser och därför säger vi Ja till motionens innehåll.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-14

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/

Kommunstyrelsen

## Naturresevat i Trollaldalen

Motion den 12 september 2016 av David Bergquist och Åsa Nyberg (SD)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen då det pågår ett detaljplanearbete för området där Trollaldalen är belägen. Området är litet och kommunfullmäktige noterar att kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

### Sammanfattning

Motionärerna har föreslagit att Trollaldalen vid Henriksdalsringen ska inrättas som naturresevat och att grönområdet kring västra Svindersviken ska ingå i naturresevatet.

Det pågår ett detaljplanearbete för området och i det arbetet kan prövas om Trollaldalen ska bevaras som naturmark. Förslaget är mot denna bakgrund att kommunfullmäktige avslår förslaget om att inrätta området som naturresevat.

### Förslagen i motionen

David Bergquist och Åsa Nyberg (SD) har i sin motion föreslagit att Trollaldalen inrättas som naturresevat och att grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden ska ingå i naturresevatet.

Förslaget är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Engagemanget för att bevara Trollaldalen, det värdefulla skogsområdet öster om Henriksdalsringen, söder om Finnboða, har under en lång tid varit stort. Området är en grön oas för de boende på Henriksdalsringen och består av unik natur med stora naturvärden samt boplats för flera rödlistade arter. Nu planeras Trollaldalen att bebyggas, något som det finns ett motstånd mot från de närboende som använder området för rekreation, grillning och promenader. Motionärerna menar att området, något som



dessutom går väl ihop med ambitionen att ingen Nackabo ska ha mer än 300 meter till närmsta grönområde, istället bör bevaras och även säkras som naturområde för framtiden genom att inrättas som naturreservat. De förtroendevalda bör lyssna på medborgarnas åsikt i frågan och ta hänsyn till de över 300 personer som skrivit under namninsamlingen samt de synpunkter om att bevara området som inkom under samrådet kring detaljplaneförslaget. Även grönområdet kring västra Svindersviken, det vill säga väster om Nacka båtklubb och norr om Värmdöleden, bör ingå i reservatet. I området ligger den vackert belägna 1700-tals herrgården Svindersvik.

## Utredning och bedömning

Förslagen i motionen har beretts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016, § 254, och natur- och trafiknämnden den 24 januari 2017, § 7.

## Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har föreslagit följande beslut.

*Kommunfullmäktige avslår motionen, eftersom förslagen strider mot intentionerna i översiktsplanen och föregriper pågående programarbete.*

Sammanfattningsvis förelåg huvudsakligen följande underlag.

I översiktsplanen är området betecknat som ”tät stadsbebyggelse”. Parker och närnatur kan förekomma, men naturreservat är inte aktuellt. Översiktsplanen pekar även ut de områden som bör utredas för naturreservatsbildning. För närvarande pågår arbete med ett detaljplaneprogram för Henriksdalsområdet. Det är synnerligen olämpligt att i strid mot översiktsplanen och mitt under en programprocess påbörja bildandet av naturreservat för delar av programområdet. När programmet slutligen antagits kan värdefull natur säkras i de kommande detaljplanerna.

## Natur- och trafiknämndens förslag och underlag

Natur- och trafiknämnden har fattat följande beslut utifrån förslagen i motionen.

*Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.*

Som underlag för beslutet låg sammanfattningsvis huvudsakligen följande.

Området ingår delvis i planprogrammet för Henriksdal som miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2016 beslutade att skicka på plansamråd. I förslaget till planprogram föreslås områdets norra delar bebyggas samt området utmed Henriksdalsbacken. Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (bilaga 3). Kommunen har även beställt en egen naturvärdesinventering av Pro





Natura där det framgår att området har höga naturvärden (bilaga 4).

Området är värdefullt men eftersom det är litet bör det kunna bevaras genom att planläggas som naturmark i detaljplan. Då marken ägs av kommunen har kommunen möjlighet att bevara naturen utan att det bildas naturreservat. Det skulle också gå i linje med miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv" där en av indikatorerna är att andelen naturmark med höga värden ska öka till 2030.

### **Stadsledningskontorets samlade förslag utifrån nämndernas beredning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden anger båda att detaljplan är den lämpligaste formen för att utreda och besluta om användningen av Trolldalen. Stadsledningskontoret föreslår utifrån detta följande beslut.

*Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen då det pågår ett detaljplanearbete för området där Trolldalen är belägen. Området är litet och kommunfullmäktige noterar att kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.*

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut att göra som motionärerna föreslår har inte kostnadsberäknats. De ekonomiska konsekvenserna av att planlägga området som naturmark beräknas i arbetet med detaljplan.

### **Konsekvenser för barn**

Prövningen av konsekvenserna för barn sker i det pågående planarbetet.

### **Bilagor**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 7 december 2016, § 254
2. Natur- och trafiknämndens förslag till beslut den 24 januari 2017, §7
3. Utdrag ur Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor
4. Naturvärdesinventering av Pro Natura
5. Motionen

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Dag Björklund  
Trafik- och fastighets-  
direktör

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

24 januari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 7

NTN 2016/851

## Motion – Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD)

### Beslut

1. Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

### Ärendet

Motionen föreslår att kommunfullmäktige inrättar Trolldalen och grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden, som naturreservat. Området ingår delvis i planprogrammet för Henriksdal som miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) den 9 november 2016 beslutade att skicka på plansamråd. I förslaget till planprogram föreslås områdets norra delar bebyggas samt området utmed Henriksdalsbacken.

Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden (N 250-2012) i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (se bilaga 4). Kommunen har även beställt en egen naturvärdesinventering av Pro Natura där det framgår att området har höga naturvärden (se bilaga 3).



Området är värdefullt men eftersom det är litet bör det kunna bevaras genom att planläggas som naturmark i detaljplan. Då marken ägs av kommunen har kommunen möjlighet att bevara naturen utan att det bildas naturreservat. Det skulle också gå i linje med miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv” där en av indikatorerna är att andelen naturmark med höga värden ska öka till 2030.

### Förslagets ekonomiska konsekvenser

Värdering av olika markanvändning är i detta fall ett tydligt val mellan exploateringsintäkter och värden av ekosystemtjänster, biologisk mångfald och människors hälsa förknippat med närhet till natur och rekreation. Det senare är viktigt för att uppfylla Nackas miljömål *Ett rikt växt- och djurliv* samt kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*.

### Konsekvenser för barn

Ett bevarande av området som naturmark kommer att fortsatt betyda att barn som bor i Henriksdal har tillgång till ett värdefullt närområde med gammal skog och skyddsvärda arter. Detta är positivt utifrån hälsoaspekter samt möjligheten till naturlig lek och lärande om naturen.

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

24 januari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-01-02  
Bilaga 1 Protokollsutdrag KSAU  
Bilaga 2 Motionen  
Bilaga 3 Naturvärdesinventering Pro Natura  
Bilaga 4 Utdrag från Skogens pärlor

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att nämnden beviljar motionens förslag.

Per Chrisander (MP) och Lena Rönnerstam (S) yrkade bifall till förslag till beslut.

## Beslutsgång



Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade nämnden i enlighet med Per Chrisanders bifallsyrkande.

## Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet.

” Nackalistan stöder motionen om att inrätta ett naturreservat i Trolldalen. Att istället inrätta ett mindre förpliktigande område som ”naturområde” , gör att området står på en juridiskt lösligare grund och lättare kan omvandlas och tas i anspråk för annat bruk. ”

-----

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

7 december 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 264

MSN 2016/322

## Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD).

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår motionen, eftersom förslagen strider mot intensionerna i översiktsplanen och föregriper pågående programarbete.

### Ärendet

Motionen föreslår att skogsområdet Trolldalen öster om Henriksdalsringen inrättas som naturreservat, samt att grönområdet kring västra Svindersviken norr om Värmdöleden ingår i naturreservatet. I översiktsplanen är området betecknat som ”tät stadsbebyggelse”. Parker och närnatur kan förkomma, men naturreservat är inte aktuella. Översiktsplanen pekar även ut de områden som bör utredas för naturreservatsbildning. För närvarande pågår arbete med ett detaljplaneprogram för Henriksdalsområdet. Enheten för strategisk stadsutveckling anser att det är synnerligen olämpligt att i strid mot översiktsplanen och mitt under en programprocess påbörja bildandet av naturreservat för delar av programområdet. När programmet slutligen antagits kan värdefull natur säkras i de kommande detaljplanerna.

### Förslagen i motionen

Enligt motionen är Trolldalen, skogsområdet öster om Henriksdalsringen, en grön oas för de boende på Henriksdalsringen och består av unik natur med stora naturvärden samt boplatser för flera rödlistade arter. Motionärerna konstaterar att Trolldalen planeras att bebyggas och framhåller att området används av de närboende för rekreation, grillning och promenader. De menar att området istället bör bevaras och säkras som naturområde för framtiden genom att inrättas som naturreservat. Enligt motionen bör även området kring västra Svindersviken, det vill säga väster om Nacka båtklubb och norr om Värmdöleden, där Svindersviks herrgård ligger, ingå i reservatet.

Motionen föreslår:

- att Trolldalen inrättas som naturreservat,
- att grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden ingår i naturreservatet.

### Enhetens utredning och bedömning

I Nackas översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” klagörs kommunens mål och strategier för olika områden. Strategin ”Skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön” syftar till att lösa behovet av bostäder på ett hållbart sätt. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi bygga resurssnålt och utnyttja befintlig infrastruktur, tillskapa bostäder med god

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



7 december 2016

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kollektivtrafikförsörjning och spara stora obebyggda naturområden. Översiktsplanen strategi "Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen" pekar ut de områden där naturreservatsbildning pågår, samt där utredning om naturreservatsbildning ska göras. Henriksdal och Trolldalen ingår i det område som i översiktsplanen betecknas som "tät stadsbebyggelse", vilket även är det område där kommunen i tunnelbaneavtalet lovat att 13500 bostäder ska byggas till 2030. Inom detta område ska givetvis behovet av parker och närnatur tillgodoses, men bildande av naturreservat är inte i enlighet med vare sig översiktsplanen eller den strukturplan som tagits fram för Nacka stad (västra Sicklaön) och som behandlats i kommunstyrelsen i juni 2015.

För närvarande pågår arbete med ett detaljplaneprogram för Henriksdalsområdet. Syftet med ett detaljplaneprogram, är att i ett tidigt skede utreda den lämpligaste användningen för olika markområden i enlighet med reglerna i 2 kap. Plan- och bygglagen. Tidigt i projektet genomfördes en medborgardialog i Nacka kommuns interaktiva 3D-modell. Två dialogaktiviteter genomfördes även med barn och unga i området. Områdes naturvärden har beskrivits, dels i skogsstyrelsens övergripande inventering, dels den naturinventering som tagits fram inom programmets ram. Dessa underlag har funnits med i utarbetandet av det samrådsförslag till program för Henriksdalsområdet som nu är aktuellt. Programsamråd kommer att ske med "öppna hus" och möjlighet ges att lämna synpunkter på programförslaget. Synpunkter kan lämnas skriftligt och i Nacka kommuns 3D-modell. Efter programsamrådet kommer de inkomna synpunkterna att utvärderas och programförslaget att revideras.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att det är synnerligen olämpligt, att i strid mot översiktsplanens rekommendationer och mitt under en programprocess, påbörja bildandet av naturreservat för delar av programområdet. När ett program slutligen antas kan planarbetet gå vidare och värdefull natur säkras genom att denna blir naturmark i de kommande detaljplanerna. Någon naturreservatsbildning är enligt enheten inte lämplig.

### **Förslagens ekonomiska konsekvenser**

För kommunalägd mark är de ekonomiska konsekvenserna främst beroende av om kommunen får en intäkt av markförsäljning eller inte. I all planläggning sker en avvägning, där tillräckliga markområden ska avsättas för park, rekreation och välfärdsfastigheter, och där annan mark utgör bebyggelsekvarter som kan ge en intäkt för kommunen. Den bebyggelse som i programmets samrådsförslag placerats på den aktuella marken skulle enligt en översiktlig beräkning ge intäkter till kommunen på ca 500 milj.kr. En naturreservatsbildning under pågående planeringen föregriper denna avvägning och kan därför innebära att kommunen får mindre intäkter, utan att bildandet av naturreservat innebär ett sådant värde som skulle motivera detta intäktsbortfall. Bildande av naturreservat innebär även en kostnad i form av kommunens interna handläggning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 december 2016

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Konsekvenser för barn**

Det är viktigt för barnen att lämplig naturmark i tillräcklig omfattning finns tillgänglig i närområdet. Om den formella statusen är natur i lagakraftvunnen detaljplan eller naturreservat torde dock sakna betydelse. Det är även viktigt för de kommande generationerna att tillräckligt med bostäder byggs i attraktiva lägen.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-11-17

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD)

**Yrkanden**

Roger Bydler (MP) yrkade med instämmande av Helena Westerling (S), Birgitta Rasmussen (V), Cathrin Bergensträhle (M) och Jan-Eric Jansson (KD) på bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

**Beslutsgång**

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Roger Bydler's bifallsyrkande.

**Protokollsanteckningar**

**Roger Bydler (MP) lämnade följande protokollsanteckning för miljöpartiet, socialdemokraterna och vänsterpartiet:**

”Vi har i samband med att detaljplaneprogrammet för Henriksdal behandlades i nämnden framfört vikten av att bebyggelsen i Trolldalen begränsas med tanke områdets höga naturvärden och att det är ett viktigt och omtyckt rekreations- och lekområde. Inte minst med tanke på att barnen i de närliggande förskolorna ofta gör utflykter och leker i området är det viktigt att det bevaras.

Med tanke på att vi nu är mitt inne i planprocessen för Henriksdal anser vi det inte vara en lämplig tidpunkt att ta upp frågan om att området ska inrättas som naturreservat.

I den fortsatta programprocessen anser vi att hänsyn ska tas till områdets unika karaktär och dess viktiga funktion för boende i området, liksom för barn och andra som besöker området. Vi vill också peka på vikten av att ta hänsyn till de synpunkter om att bevara Trolldalen, som har förts fram från olika organisationer och från boende i denna del av Sicklaön.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2017-01-02

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr NTN 2016/851

Natur- och trafiknämnden

## Motion – Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD)

### Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

### Sammanfattning

Motionen föreslår att kommunfullmäktige inrättar Trolldalen och grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden, som naturreservat. Området ingår delvis i planprogrammet för Henriksdal som miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) den 9 november 2016 beslutade att skicka på plansamråd. I förslaget till planprogram föreslås områdets norra delar bebyggas samt området utmed Henriksdalsbacken.

Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden (N 250-2012) i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (se bilaga 4). Kommunen har även beställt en egen naturvärdesinventering av Pro Natura där det framgår att området har höga naturvärden (se bilaga 3).

Området är värdefullt men eftersom det är litet bör det kunna bevaras genom att planläggas som naturmark i detaljplan. Då marken ägs av kommunen har kommunen möjlighet att bevara naturen utan att det bildas naturreservat. Det skulle också gå i linje med miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv” där en av indikatorerna är att andelen naturmark med höga värden ska öka till 2030.

### Förslagen i motionen

Motionen föreslår att kommunfullmäktige ska inrätta Trolldalen och grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden, som naturreservat. Trolldalen som ligger öster om Henriksdalsringen och söder om Finnboda beskrivs i motionen som en grön oas för boende i närheten samt som ett område med en unik natur med stora naturvärden och flera rödlistade arter. Området planeras nu att bebyggas. Motionslämnarna menar att området bör bevaras och säkras som naturområde för framtiden genom att det inrättas som



naturreservat. De menar också att detta skulle gå väl ihop med ambitionen att ingen Nackabo ska ha mer än 300 meter till närmsta grönområde. Man anser även att politikerna bör lyssna på medborgarnas åsikt i frågan och ta hänsyn till de över 300 namnunderskrifterna som inkommit till kommunen.

## Enhetens utredning och bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade den 9 november 2016 att skicka programmet för Henriksdal på plansamråd. Man tog då även beslut om att stryka ett kvarter på östra Henriksdalsberget med syfte att bevara ett sammanhängande stråk av natur.

Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden (N 250-2012) i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (se bilaga 4). Objektet beskrivs som ett stort område med hållmarkstallskog och branter där den nedre delen består av ädla lövträd såsom ek, alm och ask. Grova ekar växer längs med strandpromenaden och den varma solbelysta miljön gynnar främst insekter men även lavar på ädla lövträd. Cirka 70 % av området är skogsmark medan 30 % är berg (hållmark, blockmark, klappersten). Inventerare på Skogsstyrelsen beskriver området som värdefullt som inte bör bebyggas.

I samband med att förslag till planprogram tagits fram har kommunen även beställt en egen naturvärdesinventering av området (se bilaga 3). Denna är gjord i januari 2014 av Pro Natura. Det aktuella området har delats in i delområde 1 i den södra delen (10,5 ha, naturvärdesklass 1) och delområde 2 i den norra delen (1,8 ha, naturvärdesklass 2). Vid bedömning av delområdenas naturvärden har Skogsstyrelsens manual för nyckelbiotopsinventering använts. Förutom detta har naturvärdesträd kartlagts där kriterierna för urval i huvudsak gjorts utifrån Naturvårdsverkets skrift *Åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd i kulturlandskapet*. Signalarter och rödlistade arter har även noterats.

I förslaget till planprogram är bebyggelsen placerad inom delar av naturvärdesinventeringens delområde 2 och delområde 1. I förslaget lämnas en grön korridor i delområde 2, dock kommer fortfarande en stor del av naturområdet att försvinna. I korridoren föreslås också områden tas i anspråk för gatustråk, torg/mötesplatser och en hundrastgård. Detta kommer innebära att det skapas barriärer som isolerar området i mindre delar vilket ytterligare minskar värdet på den naturen som blir kvar. Ytterligare en konsekvens av förslagen i planprogrammet är att det blir svårare att uppnå kommunens miljömål *Ett rikt växt- och djurliv* där Nacka ska ha ett *Variert landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter*. Miljömålet finns med i Nackas miljöprogram 2016-2030 och en av indikatorerna för att mäta att målet uppfylls är att andelen yta av kommunytan som är naturmark med höga naturvärden ska öka till 2030.

Det råder inget tvivel om att det finns höga naturvärden på platsen vilket stöds av både Skogsstyrelsens naturvärdesobjekt och Pro Naturas naturvärdesinventering. Området ingår också i det större sammanhängande naturområdet som sträcker sig längs med den norra kusten av Sicklaön och som finns utpekad i kommunens grönstrukturprogram. Däremot är





det en avvägning av vilka områden som kommunen ska föreslå som nya naturreservat respektive planlägga som naturmark. Det totala området som föreslås är endast ca 15 ha och kommunen har möjlighet att skydda det i detaljplan som Natur med en precisering att levande och döda träd ska bevaras.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Värdering av olika markanvändning är i detta fall ett tydligt val mellan exploateringsintäkter och värden av ekosystemtjänster, biologisk mångfald och människors hälsa förknippat med närhet till natur och rekreation. Det senare är viktigt för att uppfylla Nackas miljömål *Ett rikt växt- och djurliv* samt kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*.

### **Konsekvenser för barn**

Ett bevarande av området som naturmark kommer att fortsatt betyda att barn som bor i Henriksdal har tillgång till ett värdefullt närområde med gammal skog och skyddsvärda arter. Detta är positivt utifrån hälsoaspekter samt möjligheten till naturlig lek och lärande om naturen.

#### Bilagor

1. Protokollsutdrag KSAU
2. Motionen
3. Naturvärdesinventering Pro Natura
4. Utdrag från Skogens pärlor

Mikael Ranhagen  
Enhetschef  
Enheten för planering och tillstånd

Anna Herrström  
Kommunekolog  
Enheten för planering och tillstånd

**MOTION: INRÄTTA NATURRESERVAT I TROLLEDALLEN**

Engagemanget för att bevara Trolldalen, det värdefulla skogsområdet öster om Henriksdalsringen, söder om Finnboda, har under en lång tid varit stort. Området är en grön oas för de boende på Henriksdalsringen och består av unik natur med stora naturvärden samt boplats för flera rödlistade arter. Nu planeras Trolldalen att bebyggas, något som det finns ett motstånd mot från de närboende som använder området för rekreation, grillning och promenader. Vi menar att området, som dessutom går väl ihop med ambitionen att ingen Nackabo ska ha mer än 300 meter till närmsta grönområde, istället bör bevaras och även säkras som naturområde för framtiden genom att det inrättas som naturreservat. Politikerna bör lyssna på medborgarnas åsikt i frågan och ta hänsyn till de över 300 personer som skrivit under namnsamlingen samt de synpunkter om att bevara området som inkom under samrådet.

Även grönområdet kring västra Svindersviken, det vill säga väster om Nacka båtklubb och norr om Värmdöleden, bör ingå i reservatet. I området ligger den vackert belägna 1700-tals herrgården Svindersvik.

Kommunfullmäktige föreslås därför besluta

**Att** Trolldalen inrättas som naturreservat

**Att** grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden ingår i naturreservatet

Eric Myrin

12 juli 2016

David Bergqvist

Åsa Nyberg

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 243

Dnr KFKS 2016/893

## Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

Motion den 19 september 2016 av Eric Myrin (SD) och David Bergqvist (SD)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Kommunfullmäktige noterar även att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Motionärerna anser att kunskapen om förintelsen under andra världskriget är god, men många av dagens ungdomar saknar kännedom om totalitära regimer och om brott mot mänskligheten som begicks i dåvarande Sovjetunionen, Kambodja, Rwanda och på Balkan. Motionärerna föreslår därför att kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten.

Läroplanerna för skolan anger att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka och Sverige arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. Det är respektive rektor som beslutar om hur undervisningen ska utformas för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Mot den bakgrunden är bedömningen att förslaget i motionen ska avslås. Det ska även noteras att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

### Handlingar i ärendet




Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 127

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den

Kommunstyrelsens verksamhetsutskotts beslut den 25 april 2017, § 25

Utbildningsnämndens beslut den 22 mars 2017, § 27

Motionen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 127

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Kommunfullmäktige noterar även att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Beslut i kommunstyrelsens verksamhetsutskotts den 25 april 2017, § 25

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.  
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

### Beslut i utbildningsnämndens den 22 mars 2017, § 27

Utbildningsnämnden föreslog kommunfullmäktige att avslå motionen "Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten" av Eric Myrin och David Bergqvist, (SD).




## Yrkanden

Tobias Nässén (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Kommunstyrelsen

## **Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten**

Motion den 19 september 2016 av Eric Myrin (SD) och David Bergqvist (SD)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Kommunfullmäktige noterar även att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

Motionärerna anser att kunskapen om förintelsen under andra världskriget är god, men många av dagens ungdomar saknar kännedom om totalitära regimer och om brott mot mänskligheten som begicks i dåvarande Sovjetunionen, Kambodja, Rwanda och på Balkan. Motionärerna föreslår därför att kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten.

Läroplanerna för skolan anger att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka och Sverige arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. Det är respektive rektor som beslutar om hur undervisningen ska utformas för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Mot den bakgrunden är bedömningen att förslaget i motionen ska avslås. Det ska även noteras att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

### **Förslaget i motionen**

Motionärerna föreslår följande:

- Kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten.



Motionärerna anser att kunskapen om förintelsen under andra världskriget generellt är god men att eleverna däremot saknar kunskap om andra brott mot mänskligheten som begåtts under historien. Motionärerna nämner särskilt brott begångna under 1900-talet. Av det skälet bör eleverna få kunskap om dessa brott genom en årlig temadag om brott mot mänskligheten för Nackas skolor.

### **Utbildningsnämndens utredning och bedömning**

Utbildningsnämndens beredde förslaget i motionen vid sitt sammanträde den 22 mars 2017, § 27. Nämnden föreslog kommunfullmäktige besluta följande.

*”Kommunfullmäktige avslår motionen ”Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten” av Eric Myrin och David Bergqvist, (SD).”*

Som underlag för nämndens beslut förelåg i huvudsak följande.

Kunskapsresultaten i Nackas skolor bedöms som mycket goda. Det gäller såväl i faktiskt utfall som relativt andra jämförbara kommuner och med den nationella nivån. En viktig faktor i detta kan utgöras av Nacka kommuns styrmodell. Den innebär bland annat att den mål- och resultatstyrda skola vi har i Sverige respekteras i form av att det är rektorerna som beslutar om *hur* undervisningen och skolans verksamhet i övrigt ska utformas för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Mot den bakgrunden är bedömning att förslaget om att kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten ska avslås.

### **Kommunstyrelsens verksamhetsutskotts utredning och bedömning**

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beredde förslaget i motionen vid sitt sammanträde den 25 april 2017, § 25. Verksamhetsutskottet föreslog kommunfullmäktige besluta följande.

*” Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.”*

Som underlag för utskottets beslut förelåg i huvudsak följande.

Läroplanerna för skolan anger att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. I grundskolan tar kursplanen i historia upp folkmord under avsnittet centralt innehåll för årskurs 7-9. Där nämns ”förintelsen och andra folkmord” och Gulag-systemet i Sovjetunionen anges som exempel på folkmord. Det finns även undervisningsmaterial tillgängligt om detta tema. Ett av de mer kända är Forum



för levande historia som tillhandahåller lektionsupplägg för undervisning om kommunistiska regimers brott mot mänskligheten.

Läroplanerna anger inte när under läsåret olika moment ska genomföras. Skolorna i Nacka har även stor frihet att besluta hur undervisningen ska organiseras och när olika moment i ämnesplanerna ska genomföras. En gemensam temadag i Nacka skulle kräva att skolorna koordinerar sin undervisning så att eleverna fått undervisning om brott mot mänskligheten före temadagen.

Kommunstyrelsen verksamhetsutskott bedömer därför att motionärernas förslag bedöms redan bedöms vara uppfyllt inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Det får därför anses överflödigt att skolorna skulle koordinera sin ämnesplanering om brott mot mänskligheten för en gemensam temadag.

### **Stadsledningskontorets förslag till beslut**

Som framgår av utbildningsnämndens utredning och bedömning är det respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning och verksamhet för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Samtidigt anges det i läroplanen för skolan att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. I grundskolan tar kursplanen i historia upp folkmord under avsnittet centralt innehåll för årskurs 7-9. Där nämns "förintelsen och andra folkmord" och Gulag-systemet i Sovjetunionen anges som exempel på folkmord. Mot bakgrund av ovan föreslår stadsledningskontoret att förslaget i motionen ska avslås eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Det ska även noteras att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Att genomföra motionens förslag skulle troligtvis komma att innebära en viss kostnad i form av ersättning till samtliga Nackas skolor för en årlig temadag av det slag som motionen föreslår.

### **Konsekvenser för barn**

Motionens förslag bedöms inte medföra några konsekvenser för barn eftersom kunskaper om brott mot mänskligheten ingår redan i den ordinarie skolundervisningen.

### **Bilagor**

1. Motionen
2. Utbildningsnämndens beslut den 22 mars 2017, § 27
3. Kommunstyrelsens verksamhetsutskotts beslut den 25 april 2017, § 25



Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Sidrah Schaider  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten



22 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Utbildningsnämnden

§ 27

UBN 2016/239

## Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

### Beslut

Utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen ”Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten” av Eric Myrin och David Bergqvist, (SD).

### Ärendet

Eric Myrin och David Bergqvist, (SD) föreslår i motionen att kommunen ska verka för att Nackas skolor varje år arrangerar en generell temadag kring brott mot mänskligheten.

Utifrån att det i utbildningsnämndens ansvar inte ingår att ange *hur* Nackas skolor ska organisera undervisningen eller arbeta i övrigt för att uppnå läroplanens mål och kunskapskrav är utbildningsenhetens bedömning att motionen bör avslås.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från utbildningsenheten, daterad 2017-03-14.

Bilaga 1: Motion: Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten.

Bilaga 2: Remiss av motioner från kommunfullmäktige den 17 oktober 2016 och den 14 november 2016, § 182-190 KSAU 2016-11-15.




### Yrkanden

Tobias Nässén yrkade bifall till utbildningsenhetens förslag.

### Beslutsgång

Utbildningsnämnden beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 25

Dnr KFKS 2016/893

## Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

Motion den 19 september 2016 av Eric Myrin och David Bergqvist (SD)

### Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

### Ärende

Eric Myrin och David Bergqvist (SD) föreslår i en motion att kommunfullmäktige ska verka för att Nackas skolor varje år arrangerar en generell temadag kring brott mot mänskligheten.

Motionärerna anser att medan kunskapen om förintelsen under andra världskriget är god, saknar många av dagens ungdomar kännedom om totalitära regimer och om brott mot mänskligheten som begicks i dåvarande Sovjetunionen, Kambodja, Rwanda och på Balkan.

Välfärd skola anser att intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och undervisningen i Nackas skolor. Välfärd skola anser därför att motionen bör avstyrkas.

### Handlingar i ärendet




Välfärd skolas tjänsteskrivelse den 25 april 2017

Motionen

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutade i enlighet med Välfärd skolas förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## MOTION: TEMADAG I SKOLORNA KRING BROTT MOT MÄNSKLIGHETEN

Varje år brukar många grundskolor och ibland även gymnasieskolor anordna en särskild temadag då eleverna får arbeta med frågor kring förintelsen av judar under andra världskriget. Detta brukar även uppta en relativt stor del av historia- och samhällsundervisningen. Att detta utgör ett stort inslag i skolan är något som även avspeglar sig i elevernas kunskaper, detta då 95% av alla 15-20-åringar känner till förintelselägret Auschwitz. Samtidigt är ofta kunskaperna om andra regimer och koncentrationsläger oerhört låga. En undersökning för ett antal år sedan visade att 90% i motsvarande grupp *inte* kände till Gulag och knappt hälften trodde att antalet offer för kommunismen under 1900-talet var under en miljon. Fyra av fem kände inte till att Vitryssland är en diktatur.

Det är givetvis bra att kunskapen är så pass stor om andra världskrigets förintelse, men samtidigt är det skrämmande att få känner till andra fruktansvärda massmord, totalitära regimer och brott mot mänskligheten under historiens gång. För att öka på dessa kunskaper menar vi att det vore en fördel om kommunens skolor anordnar en generell temadag kring brott mot mänskligheten. Det är av oerhörd vikt att våra framtida samhällsbyggare får kännedom om att massmord och utrotning är något som kan ske och har skett i närtid och har uppstått i många olika ideologier. Det kan handla om de tiotals miljoner människor som dog i Sovjets koncentrationsläger, det kommunistiska Kambodja på 70-talet då en fjärdel av befolkningen utplånades, Rwanda år 1994 då nästan en miljon människor dödades på ett par månader eller den etniska resningen på Balkan under 90-talet. En temadag kring detta skulle vidga många elevers vyer, fylla en enorm kunskapslucka samt skapa en förståelse för att brott mot mänskligheten kan ske var som.

Kommunfullmäktige föreslås därför besluta

**Att** kommunen ska verka för att Nackas skolor varje år arrangerar en generell temadag kring brott mot mänskligheten

*Eric Myrin*

*David Bergqvist*

**19 september 2016**

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 244

Dnr KFKS 2017/228

## Motion – Kollektivboende i Nacka

Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal (NL), med flera.

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att kollektivboende är en intressant boendeform och det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer. Det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus och det finns redan stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 197

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 juli 2017

Motion från Nackalistan, Kollektivboende i Nacka

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 197




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), bifall till förslagen i motionen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		






2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-07-07

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/228

Kommunstyrelsen

## Motion – Kollektivboende i Nacka

Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal (NL), med flera.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att kollektivboende är en intressant boendeform och det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer. Det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus och det finns redan stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

### Förslagen i motionen

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. I Stockholmsområdet och Nacka bor många människor i singelhushåll och skulle med ett boende med mer gemensamma inslag också få möjlighet till ett nära socialt liv tillsammans med övriga boende.

Därför yrkar motionärerna att fullmäktige beslutar:

- Att på olika sätt kommunicera med byggherrar om kollektivboende som en önskad boendeform
- Att implementera kollektivboende som önskvärd boendeform i styrdokument för Nacka bygger stad
- Att en parameter för byggande av kollektivboende tas med i upphandlingar och avtal Motionen presenteras i sin helhet i bilagan till denna tjänsteskrivelse.



## Enhetens utredning och bedömning

Nacka kommun har ett program för markanvändning, kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilket antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016. Punkt 7.1 ställer krav på varierade upplåtelseformer, däribland att minst 30% av bostäderna skall upplåtas för hyresrätt. Punkt 7.2 ger kommunstyrelsen redan idag möjlighet att ställa krav på låg boendekostnad, eftersträva blandade storlekar på bostäder och säkerställa bostäder för studenter, äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Här inryms kollektivboende.

Kollektivboende är en intressant boendeform och kan likställas/fungera som studentbostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder och liknande. Stadsledningskontoret delar bilden av att det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer och det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus. Nacka upplåter tomträtt för uppförande av hyresrättslägenheter och har möjlighet att i sidoavtal rabattera avgälden vid upplåtelse för studentbostäder eller om kommunstyrelsen så vill kollektivboende. Redan idag förs en aktiv dialog med Nackas byggherrar kring bostäder med låg boendekostnad och möjligheten till delade bostäder, för kommunens behov och för bland annat målgrupperna ungdomar och studenter.

Mot bakgrund av ovan anser stadsledningskontoret att det redan finns stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

## Ekonomiska konsekvenser

All markanvisning, oavsett upplåtelseform, bör ske under marknadsmässiga förutsättningar. Mot den bakgrunden skulle en anvisning i syfte att skapa ett kollektivboende inte ge några negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## Konsekvenser för barn

Att skapa boendemiljöer med en blandning av lägenhetstyper och upplåtelseformer bör öka möjligheten för barn att få en bra och varierad uppväxtmiljö.

## Bilaga

Motion från Nackalistan, Kollektivboende i Nacka

Jenny Asmundsson  
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig  
Enhetschef, biträdande  
stadsbyggnadsdirektör  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Motion

### **Kollektivboende i Nacka**

Nya Nacka stad ska enligt visionen vara en "nära och nyskapande stadsdel". ... "För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra, dvs skapa nya tanke- och beteendemönster." (Ur Nackas hemsida avsnittet Om Konsten att skapa stad.) Stadsbyggandet ska vidare vara Ansvarsfullt och hållbart. Det är här som byggande av hus med annan form av lägenheter och boende kommer in.

Det måste inte vara ett helt hus som är ett kollektivhus. Det kan vara en våning med normala lägenheter men med gemensamma lokaler där de boende kan laga mat, äta tillsammans och umgås. Det kan vara för vissa åldrar eller för alla åldrar. Det kan t ex vara för unga vuxna som vill bo billigare och ha vissa gemensamma funktioner och samtidigt bo billigare än vad det annars skulle kosta.

Kollektivhus är en boendeform som bygger på att var och en har sin privata lägenhet men också gemensamma ytor för olika serviceinrättningar. I Stockholmsområdet och Nacka bor många människor i singelhushåll och skulle med ett boende med mer gemensamma inslag också få möjlighet till ett nära socialt liv tillsammans med övriga boende.

Nackalistan vill att det blir en större variation av olika former av boende jämfört med de standardformer som nu nästan alltid produceras. Att ta med olika former för kollektivboende i kommunikation och önskemål till intresserade byggherrar och i avtalsparametrar.

Nackalistan vill att fullmäktige beslutar

**Att** på olika sätt kommunicera med byggherrar om kollektivboende som en önskad boendeform

**Att** implementera kollektivboende som önskvärd boendeform i styrdokument för Nacka bygger stad

**Att** en parameter för byggande av kollektivboende tas med i upphandlingar och avtal

Nackalistan 170228

Christina Ståldal

Efson Goitom

Bosse Ståldal

Micke Carlsson



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 245

Dnr KFKS 2017/378

## Motion - Ältavägen som kommunal väg

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar (S)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att Trafikverket under 2018 avser bygga ut gång- och cykelvägen längs med Ältavägen för att öka både framkomlighet och trafiksäkerhet samt att det pågår diskussioner med Trafikverket om Ältavägens framtida utformning. Ett kommunalt övertagande av vägensvaret för Ältavägen är inte aktuellt. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

### Ärendet

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklisterna och fotgängare.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018. Ett kommunalt övertagande av vägensvaret för Ältavägen är inte aktuellt. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 29 augusti 2017 § 159

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 151

Natur- och trafiknämnden den 20 juni 2017 § 99




Enhetens för planering och tillstånd tjänsteskrivelse den 1 juni 2017

Motion

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 29 augusti 2017 § 159

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att Trafikverket under 2018 avser bygga ut gång- och cykelvägen längs med Ältavägen för att öka både framkomlighet och trafiksäkerhet samt att det pågår diskussioner med Trafikverket om Ältavägens framtida utformning. Ett kommunalt övertagande av vägensvaret för Ältavägen är inte aktuellt. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 151**  
Ärendet bordlades.

**Beslut i natur- och trafiknämnden den 20 juni 2017 § 99**

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.  
Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.  
Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.

## Yrkanden




Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

20 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

§ 99

KFKS 2017/378

## Motion - Ältavägen som kommunal väg

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar (S)

### Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.

### Ärendet

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. I de samtalen har även idén om övertagande lyfts. Trafikverket har än så länge ställt sig avvaktande till en sådan lösning eftersom de anser att Ältavägen är en viktig väg ur ett regionalt framkomlighetsperspektiv och att de utifrån detta vill ha rådighet över vägen.

När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018

### Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare. Bakgrunden till förslagen är den förtätning som kommunen planerar i Älta centrum samt i Sickla.

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



20 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Natur- och trafiknämnden

### Enhetens utredning och bedömning

Trafikverket har vägrätt på Ältavägen och är vägghållare. Detta ger dem större rätt till vägen än kommunen som markägare. Vägrätten ligger så att säga över markägandet. Det är Trafikverket som har beslutanderätt om de vill överlämna vägen till kommunen eller inte.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. I de samtalen har även idén om övertagande lyfts. Trafikverket har än så länge ställt sig avvaktande till en sådan lösning, eftersom de anser att Ältavägen är en viktig väg ur ett regionalt framkomlighetsperspektiv och att de utifrån detta vill ha rådighet över vägen.

När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018.

### Förslagets ekonomiska konsekvenser

Det finns idag inte några beräknade kostnader för vad ett kommunalt övertagande skulle kosta, men drift- och underhåll av hela Ältavägen skulle innebära ett stort åtagande för kommunen.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse2017-06-01

Bilaga 1 Motionen

### Yrkanden

Lena Rönnerstam (S) yrkade med instämmande av Per Chrisander (MP) att beslutsmeningen ändras till, Natur- och trafiknämnden bifaller motionen.

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut. Följande instämde i bifallsyrkandet Peter Zethraeus (M), Eva Närvä-Eickenrodt (M), Christina Ståldal (NL), Peter Zethraeus (M), Björn Strehlenert (C), Monica Sundström (S) samt Sofia Hanner (L).

### Beslutsgång

Med avslag på Lena Rönnerstams yrkande beslutade nämnden i enlighet Gunilla Grudevall-Steens bifalls yrkande.

-----

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



# Ändra huvudmannaskapet för Ältavägen och gör Ältavägen till en kommunal väg

*Motion från Socialdemokraterna i Nacka*

I och med planerna på ytterligare bebyggelse i och runt Älta centrum måste tanken på utbyggnad av kollektivtrafik och effektivisering av vägar att undersökas. Kollektivtrafiken är underdimensionerad redan i dagsläget och i rusningstrafik är bussarna fullsatta innan de hunnit genom halva Älta. Med en ökad inflyttning kommer även troligtvis biltrafiken att öka kontinuerligt och Ältavägen belastas redan idag med drygt 10 000 fordon per dygn. I planerna för om- och utbyggnaden av Älta centrum till en mer stadsliknande miljö ingår att bygga över 1500 nya lägenheter på båda sidorna av Ältavägen. Enligt programskrivningen ska Ältavägen bli en stadsgata.

Nacka kommun äger Ältavägen som idag är en länsväg nr 260, men den sköts av Trafikverket som är dess huvudman. Att Ältavägen skulle kunna bli en kommunal väg, som den tidigare var, bör inte vara en omöjlighet. Till exempel är Saltsjöbadsleden Sveriges enda kommunala motorväg. Vi tror att förtätningen av Älta och skapandet av en stadsgata på Ältavägen kan vara ett skäl till att ändra huvudmannaskapet. Därigenom kan Nacka kommun råda över utformningen av regleringar av biltrafik, gång- och cykelvägar samt få förutsättningar för att skapa en effektiv, god och säker trafikmiljö.

## Socialdemokraterna yrkar därför

att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv.

att en vägplan för Älta upprättas helst i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.

att ge Trafikenheten i uppdrag att undersöka möjligheten och eventuella för och nackdelar med att överföra huvudmannaskapet för Ältavägen från Trafikverket till Nacka kommun.

Khashayar Farmanbar (S)

Martin Hellströmer (S)

Helena Westerling (S)

Majvie Swärd (S)

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 246

Dnr KFKS 2017/512

## Motion - Inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen ska inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum. Kommunfullmäktige noterar att föreningar har uttryckt att de är nöjda med den dialog som kommunen för med föreningar i olika frågor som berör föreningslivets verksamhet.

### Ärende

Motionärerna föreslår att det ska inrättas ett idrottsråd i kommunen, där föreningar ska kunna påverka det som är relevant för idrottsrörelsen.

Bedömningen är att det är föreningslivet som på egen hand ska initiera och driva ett sådant råd. Kommunen har redan väl utarbetade rutiner för dialog med föreningslivet där föreningar har möjlighet att lämna synpunkter på förslag till beslut i frågor som berör dem.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 128

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 juli 2017

Motion




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 128

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen ska inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum. Kommunfullmäktige noterar att föreningar har uttryckt att de är nöjda med den dialog som kommunen för med föreningar i olika frågor som berör föreningslivets verksamhet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden




Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL) bifall till förslagen i motionen.

Richard Wendt (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Richard Wendts yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-07-05

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2017/512

Kommunstyrelsen

## Motion - Inrätta ett idrottråd eller idrottsforum

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen ska inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum. Kommunfullmäktige noterar att föreningar har uttryckt att de är nöjda med den dialog som kommunen för med föreningar i olika frågor som berör föreningslivets verksamhet.

### Sammanfattning

Motionärerna föreslår att det ska inrättas ett idrottsråd i kommunen, där föreningar ska kunna påverka det som är relevant för idrottsrörelsen.

Bedömningen är att det är föreningslivet som på egen hand ska initiera och driva ett sådant råd. Kommunen har redan väl utarbetade rutiner för dialog med föreningslivet där föreningar har möjlighet att lämna synpunkter på förslag till beslut i frågor som berör dem.

### Förslagen i motionen

Motionärerna framför att kommunen står inför en stor uppgift när kommunen ska bygga stad och samtidigt ska bygga anläggningar för föreningarnas verksamhet. De menar att det finns en risk att idrottsanläggningar byggs bort och att det är svårt för enskilda föreningar att föra sin egen talan. De anser att det är viktigt att säkerställa att kommunen även framöver ger tillfredställande möjligheter till idrott för invånarna i Nacka. Därför föreslår de att kommunfullmäktige ska fatta följande beslut.

1. Att det ska inrättas ett idrottsråd i Nacka som ska främja och påverka de angelägenheter som är ett gemensamt intresse för idrottsrörelsen
2. Att idrottsrådet ska kunna ta initiativ och lägga fram förslag som är relevanta för idrottsrörelsen





3. Att idrottsrådet ska vara en remissinstans i processer som berör idrottsverksamheten i kommunen
4. Att idrottsrådet ska vara rådgivande i frågor som berör idrottsrörelsen

### **Stadsledningskontorets utredning och bedömning**

I fritidsnämndens reglemente anges att nämnden ska hålla en fortlöpande dialog med föreningarna i frågor inom nämndens ansvarsområde. I reglementet anges även att nämnden ska bevaka behovet av anläggningar och byggnader för fritidsverksamhet. Kommunen har regelbundet dialoger med föreningslivet och dess allianser och samarbetsorgan. Dialoger genomförs i samband med att olika frågor bereds, till exempel när nya idrottsanläggningar planeras eller när behoven av kapacitet av kommande idrottsanläggningar ska bedömas. Vid dessa dialoger ges föreningslivet möjligheter att lämna synpunkter på förslag till beslut samt lämna egna förslag. Under en vecka i november bjuder kommunen årligen in till föreningsledardagar där det bland annat ordnas workshops på frågor som är angelägna för föreningslivet. Vid några tillfällen under året inbjuds även föreningar till frukostmingel i stadshuset där viktiga teman diskuteras. Frukostmingel är en arena för möten och dialog. Fritidsnämnden har även ett öppet sammanträde per år där föreningar bjuds in att ställa frågor, lämna förslag och ge synpunkter.

Kommunen har även i vissa områden initierat så kallade idrottsanläggningsråd, där företrädare för kommunen, föreningar och andra aktörer samlas för att vid behov diskutera lokala anläggningsfrågor i ett avgränsat lokalt område. Inför fördelning av tider i idrottsanläggningar bjuder kommunen in berörda föreningar in till särskilda fördelningsmöten.

Föreningslivet drivs på ideell basis. Ofta är det föräldrar till aktiva barn som engagerar sig. Föreningarna uttrycker att de har fullt upp med sin egen verksamhet. Därför har kultur- och fritidsenheten bedömt att det är viktigt att vara varsamma med de ideella krafternas tid, när kommunen bjuder in till olika aktiviteter som vänder sig till föreningslivet. Enheten menar även att det inte är en kommunal angelägenhet att initiera ett idrottsråd. Att föreningar går samman i gemensamma föreningsråd är något som föreningar måste ta initiativ till på egen hand, utan kommunens styrning. Därmed kan ett föreningsråd vara självständigt och agera fritt gentemot kommunen, vilket gagnar föreningslivet. Genom åren har det funnits ett antal olika föreningsråd där flera föreningar samverkat, antingen i en kommundel, som Älta föreningsråd, eller utifrån verksamheten, som NIA, Nacka idrottsallians eller FIN, Fotbollen i Nacka. När dessa råd så önskat har kommunen även träffat dem och deltagit i deras möten. Då det finns ett omfattande föreningsliv har det varit en fördel när flera föreningar gått samman när föreningarna själva velat få träffa kommunen.

Stadsledningskontoret bedömer att det är överflödigt med ett idrottsråd då kommunen har väl utarbetade rutiner och arbetsformer för dialogen med föreningslivet, som möter de behov som motionärerna föreslår ska mötas med ett idrottsråd. Stadsledningskontoret



konstaterar att det för närvarande inte finns några idrottsföreningar som efterfrågat ett idrottsråd som kommunen ska initiera och ansvara för.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Förslag till beslut får inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Att utreda möjligheterna att inrätta ett idrottsråd i Nacka kan ta mellan en till tre arbetsdagar i anspråk av en person. Vad det gäller ekonomiska konsekvenser om kommunen ska driva ett idrottsråd kan endast besvaras efter ytterligare utredning. De ekonomiska konsekvenserna beror bland annat på i vilken omfattning ett idrottsråd ska ha verksamhet.

### **Konsekvenser för barn**

I beredningen av ärendet har ingen särskild barnkonsekvensutredning genomförts. Stadsledningskontoret har inte utrett om det finns ett intresse för ett idrottsråd bland barn och ungdomar i kommunen.

### **Bilaga**

1. Motion Inrätta ett idrottsråd eller idrottforum 29 maj 2017
2. Beslut i KSAU 7 juni 2017

Anders Mebius  
Kultur- och fritidsdirektör  
Stadsledningskontoret

Thomas Sass  
Utvecklingsledare  
Kultur- och fritidsenheten

# Inrätta ett idrottråd eller idrottsforum

*Motion från Socialdemokraterna i Nacka*

Vi bygger inte bara en stad när Nacka ska växa, vi bygger även ett samhälle. Politiken och tjänstemännen står inför en stor uppgift när samhället inte bara ska bygga byggnader men även bygga för föreningar.

Föreningar drivs av intresset att producera en utveckling för medborgarna som ger livskvalité och ett värde som är svårt att sätta ett pris på. Nacka har flertalet föreningar som i var sin gren producerat många talanger genom åren. Deras insatser är svåra att sätta ett pris på och riskerar att byggas bort om de enskilt ska föra sin talan. Nacka kommun har tre nämnder som berör idrotten, natur och trafik, kultur samt fritidsnämnden även ibland kan socialnämnden i specifika uppdrag beröras. Där kan samma förening behöva föra sin talan i alla tre förvaltningar.

Därför anser vi att det behövs ett idrottsråd för Nacka Kommun där föreningarna kan föra sina synpunkter och träffa tjänstemän och politiker från alla berörda områden. Detta för att när detaljplanerna skickas ut och övergripande mål ska tas för föreningslivet säkerhetsställa att vi har fortsatt lukrativt och tillfredställande möjligheter till idrott för invånarna i Nacka.

## Socialdemokraterna yrkar därför

- att det ska inrättas ett idrottsråd i Nacka som ska främja och påverka de angelägenheter som är gemensamt intresse för idrottsrörelsen.
- att idrottsrådet ska kunna ta initiativ och lägga fram förslag relevant för idrottsrörelsen.
- att idrottsrådet ska vara en remissinstans i processer som berör idrottsverksamheten i kommunen
- att vara rådgivande i frågor som berör idrottsrörelsen.

Khashayar Farmanbar (S)

Lena Rönnerstam (S)

Ella Tegsten (S)