

## KALLELSE

### Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 5 mars 2018
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.	Säkerheten på tunnelbaneperrongerna <i>Interpellation den 29 januari 2018 av Majvie Swärd m.fl. (S)</i>	
6.	Frågor om kommunens arbete för att motverka sexuella trakasserier <i>Interpellation den 29 januari 2018 av Gunnel Nyman Gräff m.fl. (S)</i>	
7.	<b>Upprop</b>	
	<b>Valärenden</b>	
8.	Val av ersättare (V) till styrelsen för Nacka vatten och avfall AB Bordlagt KF 29/1-18	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Val av ny nämndeman för tiden intill utgången av 2019 efter Agneta Lydig (M) som entledigats från sitt uppdrag	
	<b>Beslutsärenden</b>	
10.	Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik	
11.	Detaljplan för Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38 m. fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden	
12.	Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön	
13.	Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön	
14.	Överlåtelse av exploateringsavtal och upplåtelse tomträttsavtal och sidoavtal för Telegrafberget	
15.	Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar	
16.	Utökad upplåning till Nacka Vatten och Avfall AB	
17.	Kommunalt bostadsbolag <i>Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m fl (V)</i>	
18.	Fira demokratin 100 år <i>Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal m fl (NL)</i>	
19.	Om val till nämnder och kommunstyrelsen <i>Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal m fl (NL)</i>	
20.	Resurser till politiskt arbete <i>Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal m fl (NL)</i>	
21.	Arbete med diskrimineringsgrunderna <i>Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m fl (V)</i>	
22.	Rätt till heltidsanställning <i>Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m fl (V)</i>	
23.	Klimatkompensera kommunens transporter <i>Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm m fl (MP)</i>	
24.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
25.	Anmälningar från revisorerna	
26.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

## Interpellation angående säkerheten på de blivande tunnelbaneperrongerna

*Interpellation från Socialdemokraterna i Nacka*

Det är viktigt att man som boende och även som besökare i Nacka kan känna sig både trygg och säker när man rör sig i vår kommun. En del av tryggheten är att risken för olyckor minskas så mycket som möjligt. Detta gäller t ex de perronger som kommer att byggas när Nacka får tunnelbana om några år. Ett sätt att minska risken för olyckor är perrongskydd som finns vid t ex Odenplans nya pendeltågstation. Enligt uppgift är Landstinget inte intresserade av att sätta upp sådana skydd vid de nya tunnelbanestationerna i Nacka. Anledningen påstås vara att man kör med två olika sorters tåg som har olika mått på dörrarna. Det finns andra modeller som klarar de olika måtten på dörrarna och som är säkra för resenärerna. Det är inte bara risk att resenärer kan ramla ner eller ta sig ner på spåret utan det finns också en suicidrisk. Räddningstjänsten som är en del av kommunen, i Nackas fall genom ett kommunalförbund, har som en av sina viktiga uppgifter att förhindra olyckor (Lagen om skydd mot olyckor, LSO) och ett sätt är att ha barriärer som minskar riskerna för olyckor och suicid.

Vi frågar därför miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande

- Kan kommunen, när bygglov beviljas för de nya tunnelbaneperrongerna, kräva att Landstinget sätter upp perrongskydd?

Vi frågar därför kommunstyrelsens ordförande

- Om så inte är fallet, hur kan kommunen påverka Landstinget att inse hur viktigt det är med dessa skydd när det gäller risk för olyckor och suicid?

Majvie Swärd (S)

Ella Tegsten (S)

Espen Bjordal (S)

# Nolltolerans mot sexuella trakasserier

*Interpellation från Socialdemokraterna i Nacka till kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau angående metoo och sexuella trakasserier.*

Med anledning av metoo och frågan om sexuella trakasserier och övergrepp skickade lokaltidningen Mitti Nacka i december 2017 ut en enkät till 1068 anställda och politiker i Nacka stadshus. Bland de 251 svar som inkom var 66,9 % svar från kvinnor.

De flesta uppger att de inte är drabbade av sexuella trakasserier. Men det inkom vittnesskildringar om bland annat "gubbsjuka" och smekningar. Även härskartekniker och förminskande av det kvinnliga könet lyftes fram som en kultur som finns i stadshuset. Detta bör tas på största allvar.

En av dem som svarade uppger att hen inte kan svara nej på frågan om den utsatt någon annan, och att den därför måste fylla i "vet inte". Det visar tydligt på att Nacka kommun måste fortsätta, fördjupa och förtydliga sitt arbete med normer kring genus och kön.

En majoritet av dem som svarade på Mitti Nackas enkät uppger att de vet om att Nacka kommun har en strategi för hanterande av sexuella trakasserier men att man varken sett den eller att det är någonting som informerats om eller diskuterats på arbetsplatsen.

Kommunen har också genomfört en medarbetarundersökning för anställda inom Nacka kommun 2017. Bland dem som svarade uppger 19 personer att de utsatts för sexuella trakasserier. Detta är inte acceptabelt.

Vi anser att det ska vara nolltolerans mot sexuella trakasserier samt övergrepp.

Socialdemokraterna i Nacka undrar därför:

Vilka åtgärder kommer Nacka kommun att vidta gällande dem vittnesskildringar som framkommit om sexuella trakasserier i den senaste medarbetarundersökningen?

Hur kommunen ska bli tydligare med information om den strategi som finns och hur kommunen ska uppmuntra samt stötta drabbade anställda att berätta om och anmäla fall av sexuella trakasserier?

Gunnel Nyman Gräff (S)

Khashayar Farmanbar (S)

Majvie Swärd (S)

Ella Tegsten (S)

Espen Bjordal (S)

Carl-Magnus Grenninger (S)

Andreas Falk (S)



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 44

Dnr KFKS 2011/293-251

## Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Erstavik 25:38, Morningside Marina

### Beslut

Kommunstyrelsen noterar att den detaljplan som exploateringsavtalet avser inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått erforderligt avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger därför ärendet om exploateringsavtal i avvaktan på att sådant avtal mellan exploatören och SL ingås.

Ärendet behandlas på kommunstyrelsens extra sammanträde den 5 mars 2018.

### Ärende

Exploatören för exploateringsområdet är Duvnäs Fastighets AB. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 40 lägenheter, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. En allmän strandpromenad mot Duvnäs viken och en upprustning av en delsträcka för Saltsjöbadsvägen föreslås. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sägtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter även att ett avtal avseende en bullerskärm mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat. Likaså ska ett genomförandavtal avseende allmänna VA-anläggningar mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås. Avtalen ska ingå som bilagor till exploateringsavtalet.

Exploatören ska utföra och bekosta alla allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering. Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd för planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år innebär det en kostnad enligt motsvarande summa för kommunen. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 9 februari 2018  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 9  
Exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor.

## Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 9**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen till protokollet.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

## Protokollsanteckningar




Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrlutning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen olämplig för ett bostadsområde. Vi är dessutom mot byggandet av det skäl att området saknar rimlig närhet till kollektivtrafik. De bostäder som byggs här kommer att bli synnerligen dyra, det är inte den typen av bostäder som behövs i Nacka. Särskilt nu när bostadsmarknaden viker för den typen av bostäder finns ingen anledning att gå vidare med denna plan. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder."

Sidney Holm (MP lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

"I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4-5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister. Vi har bl.a. svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2011/293-251  
Stadsbyggnadsprojekt 9535  
Erstavik 25:38, Morningside  
Marina

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Erstavik 25:38, Morningside Marina**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen noterar att den detaljplan som exploateringsavtalet avser inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått erforderligt avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger därför ärendet om exploateringsavtal i avvaktan på att sådant avtal mellan exploatören och SL ingås.

### **Sammanfattning**

Exploatören för exploateringsområdet är Duvnäs Fastighets AB. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 40 lägenheter, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. En allmän strandpromenad mot Duvnäs viken och en utrustning av en delsträcka för Saltsjöbadsvägen föreslås. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sägtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter även att ett avtal avseende en bullerskärm mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat. Likaså ska ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås. Avtalen ska ingå som bilagor till exploateringsavtalet.

Exploatören ska utföra och bekosta alla allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering. Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd för planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år innebär det en kostnad enligt motsvarande summa för kommunen. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

## Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. Exploatören är Duvnäs Fastighets AB.

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

Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter att ett avtal avseende uppförande och finansiering av en bullerskärm längs med del av Saltsjöbanan mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat av båda parterna. Avtalet ska ingå som bilaga till exploateringsavtalet. Likaså ska ett genomförandavtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås som biläggs exploateringsavtalet. Detta avtal reglerar finansiering och utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna.

## Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. senast den 30 juni 2018.

Förslaget exploateringsavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- Markregleringar, som ska ansökas om hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, ska genomföras i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Den del av Erstavik 25:38 som genom detaljplanen blir allmän platsmark (gata) ska genom fastighetsreglering övergå till lämplig kommunal fastighet utan ersättning. Den del av Erstavik 25:7 och 25:15 som genom detaljplanen blir kvartersmark ska genom fastighetsreglering övergå från kommunen till exploatörens fastighet Erstavik 25:38 och en ersättning på 580 000 kronor ska utgå till kommunen.
- Angående eventuella markföroreningar:
  - inom exploatörens mark och i mark som överläts till kommunen ansvarar och bekostar exploatören för eventuell sanering,
  - inom blivande kvartersmark som överförs till exploatören från kommunen bekostar kommunen eventuell sanering upp till det ersättningsbelopp som exploatören ska erlagga för berörd mark, eventuell överskridande kostnad för sanering får exploatören bekosta,



- inom mark som idag ägs av kommunen och ska fortsätta göra det efter exploaterings genomförande och ska ha samma användningsområde i detaljplanen ska eventuell sanering bekostas av kommunen.
- Exploatören ska bekosta fastighetsbildning, bildande av ledningsrätt, tillståndsprövning om vattenverksamhet m.m. för att kunna genomföra exploateringen.
- Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnad av alla allmänna anläggningar inom planområdet.
- Strandpromenaden inom allmän plats planeras utföras med en stålkvalité och en livslängd på minst 50 år. I exploateringsavtalet avtalas det att, om kommunen skulle vilja ha en stålkvalité och livslängd på strandpromenaden på minst 100 år, ska kommunen bekosta mellanskillnaden. Detta hanteras i så fall i en separat överenskommelse mellan kommunen och exploatören.
- Ett separat genomförandeavtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB tecknas som hanterar utbyggnaden och finansieringen av den allmänna VA-anläggningen. Avtalet ligger som bilaga till exploateringsavtalet.
- Exploatören åtar sig att följa det till exploateringsavtalet tillhörande gestaltungsprogrammet, miljöredovisningen och dagvattenutredningen.
- Exploatören ska uppföra och bekosta bullerdämpande åtgärder enligt detaljplanen och avtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL).
- För arbete relaterat till allmänna anläggningar som exploatören utför under exploateringen och som därefter överlämnas till kommunen utan kostnad ska exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av kommunen på utfört arbete.
- Exploatören ska lämna en säkerhet om 42 910 000 kronor för genomförandet av exploateringsavtalet senast vid dag för kommunstyrelsens möte.

## Ekonomiska konsekvenser

### Intäkter

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering av kvartersmark från kommunen till exploatören.

### Utgifter

Eventuella markföreningar inom blivande kvartersmark som ska överlåtas till exploatören från kommunen ska kommunen bekosta eventuell sanering för, dock högst till en kostnad av ersättningsnivån som är 580 000 kronor. Eventuella markföreningar inom mark som idag ägs av kommunen och ska fortsätta göra det efter exploaterings genomförande och ska ha samma användningsområde i detaljplanen ska eventuell sanering bekostas av kommunen



Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd på planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år innebär det en kostnad enligt motsvarande summa för kommunen. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut innebär inga direkta följder för barn.

### **Bilagor**

Exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Martin Håkansson  
Projektledare

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000-0167), (**Kommunen**), och Duvnäs Fastighets AB (org.nr. 556613-8508), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## **EXPLOATERINGSAVTAL FÖR Morningside Marina, Erstavik 25:38**

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

### **1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN**

Exploatören är ägare till fastigheten Erstavik 25:38 i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder samt för verksamhetslokaler i bottenplan inom det område som är markerat med svart linje på bilagd karta, **bilaga 1, (Exploateringsområdet)**. Inom Exploateringsområdet ska även Exploatören projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar så som ombyggnation av Saltsjöbadsvägen, en kaj/strandpromenad och en sjöledning över Duvnäsvisken vilket regleras närmare i detta avtal.

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Erstavik 25:38 m.fl, Morningside Marina (Dnr KFKS 2010/502-214) i Nacka kommun upprättad i april 2017, **bilaga 2, (Detaljplanen)**.

### **2. AVTALSHANDLINGAR**

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1** Karta över Exploateringsområdet
- Bilaga 2** Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej detta avtal)
- Bilaga 3** Överenskommelse om fastighetsreglering och fastighetsbestämning med tillhörande kartbilaga
- Bilaga 4** Tidplan/Skedesplan
- Bilaga 5** Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar inklusive bilaga
- Bilaga 6** Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar
- Bilaga 7** Gestaltningsprogram
- Bilaga 8** Nacka kommuns tekniska handbok, 2017-07-07 (bifogas digitalt)
- Bilaga 9** Miljöredovisning
- Bilaga 10** Dagvattenpolicy
- Bilaga 11** Dagvattenutredning
- Bilaga 12** Modell för beräkning av parkeringstal i Nacka
- Bilaga 13** Avtal avseende genomförande av bullerskärm längs med Saltsjöbanan strax öster om station Saltsjö-Duvnäs mellan Exploatören och SL
- Bilaga 14** Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 15** Stompunkter inom området
- Bilaga 16** Leveransanvisningar för relationshandlingar
- Bilaga 17** Avtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB och Exploatören

### 3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera av parterna om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

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

### 4. RAMAVTAL M.M.

Parterna har tecknat ramavtal den 17 februari 2015 av Kommunen och den 20 december 2012 av Exploatören, *Ramavtal, för Morningside Marina, Erstavik 25:38* (Dnr KFKS 2013/19-050) (**Ramavtalet**). Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

### 5. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

### 6. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 6.1 Marköverföring och ansvar

##### Allmän platsmark

Mark som är utlagd som allmän plats enligt Detaljplanen ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt **bilaga 3** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. För det överlåtna markområdet ska ingen ersättning utgå.

Exploatören är medveten om markens gränser enligt ovan i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av markens utformning berättigar inte Exploatören rätt till ekonomisk kompensation.

#### Övrig allmän platsmark inom Exploateringsområdet som ska överlåtas till Kommunen

Hela fastigheten Erstavik 25:12 och del av fastigheterna Erstavik 25:1, 25:14 och Sicklaön 76:1 inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats enligt Detaljplanen och ska överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringarna, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader.

#### Kvartersmark

Mark som är utlagd som kvartersmark enligt detaljplanen ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt **bilaga 3** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. För det överlåtna markområdet ska Exploatören till Kommunen erlægga en ersättning om [FEMHUNDRAÅTTIOTUSEN] 580 000 kronor.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Exploatören rätt att nyttja markområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Exploatören har informerats om sin plikt att undersöka markområdet. Exploatören har före fastighetsregleringen beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga markområdet. Exploatören är medveten om att markområdet kan vara behäftat med fel och brister.

Exploatören är medveten om att markområdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av markområdets utformning berättigar inte Exploatören rätt till ekonomisk kompensation.

## **6.2 Markföroreningar**

#### Föroreningar i Exploatörens mark

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

#### Föroreningar i mark som överlåts till Kommunen

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt **bilaga 3**, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Exploatören ska utföra och bekosta nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Exploatören har efter saneringsarbetena enligt ovan avslutats, inte längre något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen. Exploatören har dock kvar sitt ansvar för marken enligt miljöbalken.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen, ska Exploatören utan oskäligen tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i mark som överläts från Kommunen till Exploatören

Markområdet som överförs till Exploatörens fastighet enligt **bilaga 3**, svarar Exploatören för och Kommunen bekostar eventuell sanering av mark inom fastighet som Kommunen äger vid detta avtals undertecknande jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. Exploatören 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 Exploatören. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således Exploatören stå för den överskjutande saneringskostnaden. Kommunen har dock kvar sitt ansvar för marken enligt miljöbalken.

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.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Exploatören, ska Exploatören utan oskäligen tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i övrig allmän platsmark som överläts till kommunen

Hela fastigheten Erstavik 25:12 och del av fastigheterna Erstavik 25:1, 25:14 och Sicklaön 76:1 inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats enligt Detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning.

Exploatören ska svara för och bekosta sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående och som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals

undertecknande. Exploatören svarar för och Kommunen bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark ska Exploatören utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

### **6.3 Servitut m.m.**

I den mån servitut eller annan rättighet behövs för genomförandet av allmän anläggning och anslutning av Exploatörens bryggor till allmän platsmark enligt vad parterna avtalat, ska Exploatören och Kommunen upplåta sådant servitut eller annan rättighet inom Exploateringsområdet som krävs.

#### Servitut för kajkonstruktion

Parterna ska träffa ett avtalsservitut för följande rättighet:

- Kommunen upplåter till förmån för Erstavik 25:38, vilken ägs av Exploatören, servitut avseende rätten att för kajkonstruktionen anlägga slänt med erosionsskydd under mark. Markområde som avses belastas är sådant som enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats,
- konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän Gågata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen,
- anläggningarna/konstruktionerna, vardera på kvartersmark och allmän platsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra,
- det servitut som bildas ska innebära att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar och
- någon ersättning för servitutsupplåtelsen ska inte erläggas.

Ovan nämnda servitutsavtal ska undertecknas och servitutsområdet detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för kajkonstruktionen genomförs.

#### Ledningsrätt för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar och ansvarar för ledningsrätt för allmänna VA-ledningar med tillbehör.

#### Tillståndsprövning om vattenverksamhet för sjöledning över Duvnäsvisken, kaj samt strandpromenad

Kommunen förtydligar att tillståndsprövning enligt miljöbalken 11 kap vattenverksamhet ska handhas och bekostas av Exploatören. Exploatören bekostar även erforderligt underlag och alla övriga kostnader som uppstår i samband med tillståndsprövningen. Tillståndsprövningen inklusive underlag ska löpande samrådas med Kommunen.

## 6.4 Övriga avtal och överenskommelser

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

## 6.5 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 6.1 eller servitutsupplåtelse enligt 6.3. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

## 6.6 Gatukostnader m.m.

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

# 7. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

## 7.1 Samordning och tidplan

Bebyggelse och anläggningar ska byggas ut i den ordning som är uppställd i **bilaga 4** om ej annat överenskommes.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera.

## 7.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

### Krav på utförandet

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna bestämmelse, *Omfattningsbeskrivningen*, **bilaga 5**, *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*, **bilaga 6**, *Gestaltningssprogrammet*, **bilaga 7** samt enligt *Kommunens tekniska handbok*, **bilaga 8**.

För produktion av anläggningarna enligt denna bestämmelse gäller **bilaga 6** *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*.

Ovan uppräknade dokument ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m. avseende allmänna anläggningar, jämte genomförande av de samma. Projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående



delar ska utföras i samråd med Kommunen. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Kommunen. Beslut om avvikelser från ovan nämnda dokument, som inte är av ringa betydelse, ska fattas av Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov eller övriga tillstånd och anmälningar ansöker Exploatören om detta, bekostar dessa och handhar underlag. Underlag och ansökan ska samrådats med Kommunen innan ansökan lämnas in.

Om Exploatören underlåter att bygga ut allmänna anläggningar i samband med övrig exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med ovan i denna punkt angivna handlingar, äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att de allmänna anläggningarna byggs ut i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i de aktuella handlingarna och i Exploateringsavtalet i övrigt.

#### Förtydligande angående finansiering av strandpromenaden och dess livslängd

Exploatören ska bekosta strandpromenaden som hänvisas i **bilaga 5**. Avsteg görs vad gäller stålqualität och livslängd som Exploatören ska finansiera enligt de förutsättningar som framkommer av dokument "Strandpromenad Teknisk Beskrivning 2015-12-10" som biläggs **bilaga 5**. Väljer Kommunen att Exploatören ska utföra de fördyrande kostnaderna vad gäller stålqualität och livslängd som redovisas i "PM Konstruktion 2017-03-24" som biläggs **bilaga 5** ska Kommunen bekosta mellanskillnaden. Kostnaden för mellanskillnaden ska redovisas och hanteras i en separat skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören innan utförandet av strandpromenaden påbörjas. Exploatören äger endast rätt att debitera Kommunen efter arbetet anses vara fullgjort. Arbetet anses vara fullgjort då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen.

#### Förtydligande angående utbyggnad och finansiering av VA-anläggning

Regleringarna i Exploateringsavtalet utgår från att Exploatören i avtal med Nacka Vatten och Avfall AB ("NVOA") påtar sig att projektera, utföra, utforma och bekosta även sådana allmänna anläggningar som faller inom NVOA ansvarsområde. Avtal mellan NVOA och Exploatören biläggs **bilaga 17**.

#### Kontroll, besiktning, garanti och övertagandetidpunkt av allmänna anläggningar

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för byggnads- och anläggningsarbetena. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Kommunen senast vid slutbesiktningen.

De allmänna anläggningarna övergår till Kommunen utan ersättning till Exploatören. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Exploatören utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktning. Garantifel definieras enligt ABT 06. Om fel uppkommer under dessa fem år ska Exploatören avhjälpa felen på egen bekostnad.

Fram till dess att allmänna anläggningar, utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen efter övertagandebesiktning är Exploatören byggherre och gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Detaljplanen hörande allmänna anläggningar och områden som i Detaljplanen utgör allmän plats.

#### Tidplan, arbetshandlingar och granskning

Förutsättningar gäller enligt **bilaga 4** och **bilaga 6**.

#### Anpassningar utanför Detaljplanen

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Exploateringsområdet som Exploatören och Kommunen tillsammans har kommit överens om ska utföras i direkt anslutning och som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

#### Erläggande av ersättning

Exploatören ersätter fortsatt Kommunen för Kommunens och Kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (granskning, besiktning, kontroll, kartor, mätjänster, uppföljning av avtalsvillkor m.m.).

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

#### Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet eller anläggningar anslutande till Exploateringsområdet som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Innan Kommunen debiterar Exploatören ska en ansvarsutredning genomföras som visar vem som bär ansvaret för att allmän platsmark har förstörts.

#### Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp och bekosta utredningar och ev. åtgärder.

### **7.3 ABT 06 och AB 04**

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

### **7.4 Bebyggelse på kvartersmark**

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdets kvartersmark. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under år 2018 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start år 2021.

## 7.5 Byggtrafik

Exploatören förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten.

För kvartersmark inom Exploateringsområdet ska trafikordningsplan upprättas och bekostas av Exploatören och ska godkännas av Kommunen. För hantering av trafikordningsplaner för allmän platsmark inom Exploateringsområdet, se **bilaga 5**.

## 7.6 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, **bilaga 7**.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen. Underlåter Exploatören att samråda med Kommunen innan Exploatören ger in ansökan om bygglov, ska vite utgå.

För det fall att Exploatören skulle underlåta att samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt enligt ovan ska Exploatören, utge vite till Kommunen med [ETTHUNDRATUSEN] 100 000 kronor i penningvärde [2017-08-28] under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna. Detta ska gälla oaktat om Kommunen beviljat bygglov eller motsvarande lov i enlighet med Detaljplanen.

## 7.7 Miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, **bilaga 9** och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

## 7.8 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy, **bilaga 10**. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, **bilaga 11**.

## 7.9 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, **bilaga 12**, inom Exploateringsområdet.

## 7.10 Störningsskydd – buller

Exploatören ska vidta åtgärder för störningsskydd, och bekosta dessa, enligt:

- Detaljplanen och
- avtal tecknat mellan Exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik, **bilaga 13**.

Störningsskydd ska utföras så att bullernivån förblir oförändrad för omgivande befintlig bebyggelse utanför Exploateringsområdet. Om ökat buller uppstår efter anläggningens genomförande ska Exploatören vidta och bekosta nya bullerskyddsåtgärder för att skydda befintlig bebyggelse.

Exploatören och Kommunen är överens om att störningsskyddet ska vara uppfört och en godkänd slutbesiktning ska vara genomförd innan slutbevis för bostäderna inom Exploateringsområdet ges. Exploatören ska även samråda med Kommunen angående lämplig tid för uppförandet av störningsskyddet längs med Saltsjöbanan och dess eventuella påverkan på Saltsjöbanan innan påbörjat uppförande av störningsskyddet.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelsen, ska vite utgå med [ENMILJON] 1 000 000 kronor i penningvärde [2017-08-28].

### **7.11 Byggytor och byggetablering**

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

### **7.12 Upplagsplats**

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita entreprenör.

### **7.13 Flyttning av ledning**

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar inom Exploateringsområdet såvida inte annat har överenskommit med respektive ledningsägare.

### **7.14 Befintlig vegetation och park**

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören ska vidta skyddsåtgärder avseende befintlig vegetation enligt **bilaga 14** innan exploateringsarbetena påbörjas inom Detaljplanen.

### 7.15 Stompunkter

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, **bilaga 15**. Exploatören kan endast bli ersättningskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

### 7.16 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. 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 16**.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

## 8. Kommunikation

### Kontaktorgan

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

### Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Projektledare från Kommunens exploateringsenhet har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

## 9. ÖVRIGA VILLKOR

### 9.1 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter inom Exploateringsområdet inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

### 9.2 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti från svensk systemviktig bank eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

#### Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

### 9.3 Elektronisk personalliggare

Avseende arbeten som Exploatören enligt detta avtal ansvarar för ska Exploatören överta samtliga Kommunens eventuella skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare.

Detta innebär bl.a. att Exploatören 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.

### 9.4 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om [TIOMILJONER] 10 000 000 kronor i penningvärde [2017-08-28], att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att ny ägare övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

*"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [datum] ("Exploateringsavtalet".) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.*

*Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.*

*Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."*

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Exploatörens totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln  $LV = (TV/TB) * LB$ , där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Exploatören är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta över området med tydlig markering över området som överlåts. Underlåter Exploatören att göra detta är Exploatören skyldig att erlagga [ETTHUNDRATUSEN] 100 000 kronor i penningvärde [2017-08-28] i vite till Kommunen.

Vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet och samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ännu inte fullgjorts, kvarstår Exploatören med ansvar gentemot Kommunen för Exploateringsavtalets rätta fullgörande.

Denna bestämmelse ska tillämpas på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

## 9.5 Moms

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter har överlämnats till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av Kommunen på utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande genom att Kommunen får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på en jämningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggningarna överlämnas.
2. Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling och ske först då Kommunen återfått den i handlingen angivna mervärdesskatten.

Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning enligt i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen.

## 9.6 Överlåtelse av avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet överlåts efter det att fastighetsbildning enligt [Överenskommelse/Överlåtelseavtal] har skett.

Exploatören ska tydligt redovisa för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad samt för Kommunen tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som Exploateringsavtalet innebär. Härtill ska den som överlåtelsen sker till ställa godtagbar säkerhet i enlighet med detta avtal motsvarande den som Exploatören ställt.

## 9.7 Vite

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite 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.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

## 9.8 Dröjsmålsränta

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



## 9.9 Ändringar och tillägg

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

## 9.10 Tvist

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

---

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Duvnäs Fastighets AB

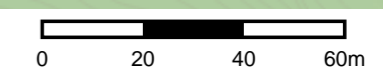
.....

.....

.....

.....

Bilaga 1 - Exploateringsområdet



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 45

Dnr KFKS 2010/502-214

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

### Beslut

Kommunstyrelsen noterar att erforderliga kommunala beslut för att anta detaljplanen föreligger men att den inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger ärendet i avvaktan på att sådant avtal ingås.

Ärendet behandlas på kommunstyrelsens extra sammanträde den 5 mars 2018.

### Ärende

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

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




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

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm togs ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 9 februari 2018

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 10

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 270  
Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2017  
Plankarta  
Planbeskrivning  
Granskningsutlåtande

## Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 10**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen till protokollet.

**Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 270**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med planenhetens förslag.




## Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrsluttning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen olämplig för ett bostadsområde. Vi är dessutom mot byggandet av det skäl att området saknar rimlig närhet till kollektivtrafik. De bostäder som byggs här kommer att bli synnerligen dyra, det är inte den typen av bostäder som behövs i Nacka. Särskilt nu när bostadsmarknaden viker för den typen av bostäder finns ingen anledning att gå vidare med denna plan. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder."

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

"I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4-5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister. Vi har bl.a. svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

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

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen noterar att erforderliga kommunala beslut för att anta detaljplanen föreligger men att den inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger ärendet i avvaktan på att sådant avtal ingås.

### **Sammanfattning**

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

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

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

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm togs ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende.

## Ärendet

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

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

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

Detaljplaneförslaget syftar till att:

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

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

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

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

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

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

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare



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

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm togs ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende.

### **Konsekvenser för barn**

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

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

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

### **Tidplan**

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

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





Planenheten

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén  
Planarkitekt

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

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



§ 270

KFKS 2010/502-214

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

### Beslut

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

### Ärendet

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

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

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

### Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-11-22

Bilagor:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

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

## Yrkanden

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

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

## Beslutsgång

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

Votering begärdes och verkställdes.

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

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

Thomas Josefsson (S) avstod från att rösta.

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

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

## Reservationer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Protokollsanteckningar

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

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

Thomas Josefsson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sidney Holm (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

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

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

-----

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



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

#### Sammanfattning

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

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

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

Under granskningsperioden kom 19 yttranden in. De huvudsakliga synpunkterna gällde

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





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

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

## Bakgrund

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

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

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

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

## Inkomna synpunkter

### Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

#### Planenhetens kommentarer på vanligt förekommande synpunkter

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

#### Risker

##### Saltsjöbanan

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

##### Geoteknik



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

## **Trafiksäkerhet**

### Tekniska förprojektering

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

## **Störningar**

### *Buller*

#### Från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden

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

#### Externt industribuller från småbåtshamnen och kajen

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

## **Parkeringsplatser**

För planområdet gäller 1.5 bilparkeringsplats per lägenheter som är större än 2 rok. Vidare bör det finnas 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet oavsett zon.

## **Den marina verksamheten**

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

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

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

## **Gestaltning**

Landskapsbild, kulturmiljö, skärgårdsmiljö med mera



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

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

#### Byggnaderna, exploateringsgrad och byggnadshöjd

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

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

#### Gestaltningssystemet

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

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

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

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

### **Ekonomi**

#### Exploateringsavtalet

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



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

#### Buller, bullerskydd, kostnader

Det är exploitören som står för de kostnader som krävs för genomförandet av planen.

Bullerskydd kommer uppföras enligt rekommendationer i bullerutredningen.

Se även planenhetens kommentar på vanligt förekommande synpunkter ovan. Ett avtal måste skrivas med Trafikförvaltningen om en spårnära bullerskärm innan planen kan antas.

#### Kajpromenaden

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

### **Övrigt**

#### Strandskydd

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

## Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

#### Sammanfattande bedömning

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

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

#### Riksintresse

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

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

#### Strandskydd

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



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

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

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

## Hälsa och säkerhet

### Geoteknik

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

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

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

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

### Buller

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



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

#### Vibrationer

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

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

### Övriga synpunkter

#### Planbestämmelser

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

*Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen har förtydligats.*

## 2. Trafikförvaltningen

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

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

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

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

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

### Ytterligare synpunkter

Planområdet ligger långt från närmaste kollektivtrafik. Ingen busstrafik är



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

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

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

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

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

### **3. Trafikverket**

Trafikverket vill inledningsvis beklaga att inget yttrande inkom under samrådsperioden.

#### **Riksintresse**

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

#### **Luftfart**

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



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

### Övrigt

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

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

*Kommentarer: Se vanligt förekommande synpunkter om platsens lämplighet*

### 4. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

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

*Kommentar: Felaktigheter åtgärdas.*

### Övriga kommentarer

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

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### 5. Södertörns brandförsvarsförbund (Sbff)

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

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



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

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

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

## 6. Nacka miljövårdsråd

### Fel läge för tillkommande bostäder

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

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Strider mot översiktsplan och start-PM

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

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

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Strandskydd

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

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Buller

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



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

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

### **Tågtrafik**

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

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### **Vägtrafik**

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

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

### **Tränger ut marin verksamhet**

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

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### **Bostadsmiljö**

Platsen erbjuder en dålig bostadsmiljö. Det saknas plats för barns utomhuslekar. Platsen ligger på en nordsluttning inklämd mellan kajer, väg och järnväg. Det är långt till all service som förskolor, skolor,



affärer, kollektivtrafik etc.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter om platsen placering.*

### **Risk för sättningar**

Marken är en delvis utfylld strand. Det kan föreligga betydande risk för skred och sättningar på platsen, viket kan bli dyrt för kommunen.

*Planenhetens kommentar: Efter granskning har plankartan kompletterats med information om grundläggningsförutsättningar.*

### **Risk för översvämningar**

Bebyggelsen ligger inte tillräckligt högt över havets nivå för att man ska undvika risk för översvämningar, platsen är således även av detta skäl olämplig.

*Planenhetens kommentar: På plankartan regleras att grundläggning och konstruktion ska vara vattensäker upp till länsstyrelsens rekommenderade +2,7 m.*

### **Promenadpassagen längs vattnet problematisk**

Promenadpassagen längs vattnet kan förmodas blir dyr att underhålla för kommunen. Den har ingen anslutning till stränderna i öster och väster. Strandpromenaden skulle få visst värde om den fortsatte förbi båtklubben och anslöt till naturstranden i öster.

Den nås bara av från Saltsjöbadsvägen i väster och i öster. I öster finns ingen gångväg längs Saltsjöbadsvägen. Den har inga tydliga målpunkter inom planområdet. Om Kallbadhuset skulle komma till stånd så är det bostadsrättsföreningens, bryggorna är marinans /båtagarnas. Kajpassagen är omgärdad av privata områden och den som rör sig där kommer känna att man gör intrång i dessa privata sfärer. Troligtvis kommer Gunnebstängsel med grindar krönta av taggråd skydda bårbyggorna, en miljö som blir båtskydd och inte strandskydd för allmänhetens fria tillgång.

*Planenhetens kommentar: Strandpromenaden ska vara tillgänglig för allmänheten.*

### **Uteblivet samrådsmöte**

Nacka kommun brukar under samrådtiden för en detaljplan ordna minst ett samrådsmöte. Vi finner det synnerligen anmärkningsvärt att man i detta fall med ett mycket kontroversiellt detaljplaneförslag inte ordnat någon form av samrådsmöte

*Planenhetens kommentar: Det ställs inte krav på samrådsmöte i Plan- och bygglagen. Yttranden har kunnat lämnas till kommunen under samråd och granskning.*

## **7. Nacka Energi**



Nacka Energi vill ha tillgång till mark (10x10 m) centralt placerat. Schakt för elkablar inom området bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploatören innan byggsatrt sker.

*Planenhetens kommentar E-område har lagts ut i planen.*

## 8. Statens fastighetsverk

SFV avstår från att lämna synpunkter då SFV inte förvaltar några fastigheter som blir berörda av planförslaget.

## 9. Nacka vatten och avfall

Lämnar kommentarer till ändrad text i planbeskrivningen

### Avfall

Av planbeskrivningen framgår att avfall kommer att sorteras i restavfall och matavfall vilket är bra. Även källsortering nämns, gissningsvis innebär det möjlighet till utsortering av förpackningar och tidningar, bra det också. Lösningar för den planerade avfallshämtningen behöver beskrivas tydligare, gärna med bild eller ritning. Av den citerade texten nedan framgår inte vilken typ av behållare som planeras och inte heller var sopbilen ska angöra och eventuellt vända.

Att marinans gäster ska använda samma avfallsbehållare som de boende är inte helt lämpligt, det riskerar att bli en del nedskräpning som stör de boende. Vi rekommenderar att marinan har en separat avfallshämtning, detta gör även betalningsansvaret tydligare.

”Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering.

Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlden ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlden är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av Marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.”

*Planenhetens kommentar: Avfallshanteringen utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.*

## Inkomna synpunkter från föreningar

**10. Saltsjöbadens hembygdsförening** anser att projektet är oacceptabelt om det finns risk för att tågen tvingas sakta in längs bebyggelsen på grund av bullerproblem så det blir svårt att upprätthålla den planerade 12-minuterstrafiken. Hembygdsföreningen anser också att säkerheten för cyklister till och från Saltsjöbaden/Fisksätra inte är tillfredställande tillgodosedd. Det finns stor risk att den ökade biltrafiken på Saltsjöbadsvägen mellan Marinan och Storängen kan leda till olyckor för cyklister om dessa inte får en separerad cykelväg hela denna sträcka.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 11. Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening

### Formaliafel

Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening anser att ett formaliafel begåtts då exploateringsavtalet inte finns med i planbeskrivningen, i strid med Plan- och bygglagen, 4 kap, 31,33 §§ och kräver att processen görs om. Det som finns med i planbeskrivningen är i så allmänna ordalag att det inte ger någon inblick alls. Där står i princip att ett avtal skall ingås under det att det i 4 kap, 31 § står: *En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen.*

I 4 kap, 33 § står det att: *Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.* Det enda som framgår är att kommunen avser att ingå exploateringsavtal men inte konsekvenserna av avtalet.

Att i efterhand få ta del av hur parterna reglerat ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvaret är orimligt och i strid med lagstiftarens intentioner. Hur detta regleras är centralt för att kunna bedöma vilka risker exploateringen utgör för de närboende.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter angående exploateringsavtal.*

### Plankarta, planbeskrivning och gestaltningsprogram

Plankartan är det huvudsakliga dokumentet när bygglovsansökan skall hanteras av kommunens bygglovshandläggare. Planbeskrivningen hjälper till att förtydliga och utveckla plankartan. Om gestaltningsprogrammet är ett separat dokument, vilket det nu är, är det inte osannolikt att bygglovshandläggarna inte uppmärksammas på villkoren i gestaltningsprogrammet.

- Därför är det ett oavvisligt krav från vår sida att gestaltningsprogrammet är sammankopplat med planbeskrivning och plankarta och inte ett separat dokument.

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### Villkor som måste skrivas in

Vi har tidigare yrkat på att det inte bör byggas mer än totalt tre våningar och inte fyra, som i nuvarande plan. Vi vidhåller att tre våningar bör vara maximum, vilket då också skapar en helhet till de detaljplanekrav som gäller för Saltsjö-Duvnäs, förutom att bebyggelsen då smälter in i bakomliggande natur.

Erfarenheterna från t.ex. Tollare måste ha medvetandegjort kommunen om vikten av att inte lämna något åt slumpen eller att ge exploatören fria händer. Därav följer i sin tur vårt oavvisliga krav på att det både i planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet explicit skrivs in:



- att det maximalt får byggas fem hus med angiven byggnadsaria enligt nuvarande ritningar.
- att det maximalt får byggas en suterrängvåning plus två våningar.
- att den högsta nockhöjden är angiven. Vi vill uppmärksamma kommunen på att det står i samrådsredogörelsen att nockhöjden regleras i gestaltungsprogrammet, vilket inte skett.
- att dagens omfattning av båtplatser vid bryggorna inte får minska.

*Planenhetens kommentar: Total bruttoarea anges nu i planen för att säkerställa att det endast blir tre våningar med bostäder mot Saltsjöbadsvägen och lokaler i suterrängplan. Plankartan anger en högsta totalhöjd. Det är ett önskemål att båtplatserna ska finnas kvar och detta möjliggörs också i planen. Området är dock privatägt nu och kommer i framtiden att tillhöra bostadsrättsföreningen och det är upp till ägaren hur området används.*

### **Kallbadhuset, den marina verksamheten och framtida havsnivå**

Vi anser att kallbadhuset skall tas bort helt och hållet då det är missvisande att ta med ett kallbadhus i gestaltungsprogrammet då det *de facto* inte ingår. Det bereds bara plats. Det är otillbörligt att förleda dem som granskar dokumentationen att rita in något som exploatören inte är förpliktad att uppfylla.

Det är också ytterst missvisande att omtala eventuella framtida verksamheter i suterrängplanen som ”marin verksamhet”. Det kommer inte att vara möjligt att bedriva sjöfartsverksamhet i dessa lokaler. Dessutom ligger dessa lokaler under den av Länsstyrelsen utpekade nivån på 2,95 meter (höjdsystem RH 2000). Vem försäkrar och står för framtida kostnader för verksamheter som byggts i strid med nuvarande regelverk? Genom att vi inte delges innehållet i exploateringsavtalet får vi inte svar på dessa centrala frågor och kan därmed inte ta ställning och påverka utfallet. Ansvarsfrågan måste utredas och anges i klartext.

*Kommentar: Detaljplanen medger att ett kallbadhus kan uppföras på utpekad plats. Vidare se kommentarer kring exploateringsavtal.*

### **Gator och trafik**

Enligt planbeskrivningen är vägen 5,5 – 7,5 meter bred och förslaget är att det skall bli en gångbana på sjösidan och en körbana på 6,5 meter. Enligt Natur- och trafiknämnden behöver gångbanan ”vara 2,20 meter för att säkerställa för driftfordon att kunna snöröja”. Körbanan föreslås inkludera cyklister. Denna vägsträckning utnyttjas oerhört frekvent av cykelklubbar där stora skaror tävlingscyklister tränar i mycket hög hastighet, över 30 km/timme. Hur skall de kunna samsas med biltrafikanterna? Avsmalningarna med en körbana på 3,5 meter har endast hastighetsdämpande effekt på biltrafik, inte cykling. Vi förstår inte heller hur kalkylen ser ut om gångbanan skall vara 2,20 meter och körbanan 3,5 respektive 6,5 meter. Då krävs ett utrymme på 5,7 – 8,7 meter. Detta måste förtydligas.

Vi saknar en analys av effekterna av att ytterligare ca 80 bilar kommer att trafikera Saltsjö-Duvnäs dagligen. Tillskottet av ytterligare bilar kommer påverka Saltsjöbadsvägen väster ut, Strandpromenaden samt Stationsbacken/Duvnäsvägen. Bristen på infartsparkering för



Saltsjö-Duvnäsborna är redan idag total. Vi kräver en redovisning av påverkan av denna ytterligare trafik.

*Planenhetens kommentar: Av förstudien framgår att Saltsjöbadsvägen kommer att byggas ut med gångbana och att avsmalningar kommer att innebära att hastigheten på vägen sänks.*

## 12. Nacka Naturskyddsföreningens yttranden kan sammanfattas i dessa punkter:

- Planarbetet bör avbrytas då platsen på flera sätt är mycket olämplig för bostadsbebyggelse.

*Planenhetens kommentar: Planenheten noterar uppmaningen. Det är Kommunfullmäktige som beslutar om detaljplanen ska antas eller inte. Se vanligt förekommande synpunkter om bebyggelsens placering.*

- Den föreslagna bebyggelsen innebär en stor negativ påverkan på landskapsbilden inom riksintresse kust- och skärgård
- Bostäder i dåligt kollektivtrafikläge strider mot miljömålen
- Planförslaget riskerar att negativt påverka trafikeringen på Saltsjöbanan.

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 13. Duvnäs vikens Båtklubb

Detaljplanen för Morningside Marina omfattar Erstavik 25:38 och en granne är Erstavik 25:15, kommunalägt. Duvnäs vikens Båtklubb DVBK har där i mer än 30 år arrenderat mark/vatten för brygga med plats för 33 båtplatser. Existensen av planförslaget har blivit känt för mig genom en "kungörelse om granskning" i en dagstidning. Har inte blivit delgiven någon information direkt.

Har i nuläget inga synpunkter på detaljinhållet i planförslaget. En väsentlig orsak till detta är att innehållet inte uttrycker något med direkt konsekvens för DVBK. Såvitt känt efter granskning.

*Planenhetens kommentar: Duvnäs vikens båtklubb ska få information om vad som händer med planen.*

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare

### 14. Ett antal fastighetsägares ombud har skrivit en omfattande skrivelse.



De anser att förslaget i sin helhet ska förkastas eller att planen ska omarbetas så att den följer översiktsplanen med högst två våningar.

Detta med hänsyn till att:

- Marinan inte kommer kunna vara kvar
- Planen strider mot strat-PM och översiktsplan
- Marken är inte lämplig att bebygga
- Angränsande fastighetsägare mister sjöutsikt
- Planen följer inte bullerriktlinjer
- Angränsande fastigheter kommer få buller som studsar
- Saltsjöbadsvägen tål inte den ökade trafiken
- Otydligheter i planhandlingarna

Sammanfattningsvis kan konstateras att den föreslagna bebyggelsen strider mot den översiktsplan för området som föreskriver att bebyggelsen bör ha högst två våningar. Bebyggelseområdet strider mot i princip varje riktlinje som kommunen eller annan myndighet har utfärdat såsom borttagande av marinan, för höga bullernivåer, för höga hus, för tät exploatering, för låg grundläggningsnivå för lokaler i förhållande till översvämningsrisken samt dålig håll fasthet/hög sättningsrisk på marken där byggnaderna ska uppföras. Det är oförståeligt varför kommunen väljer att tillmötesgå en exploatör trots att detta står i strid mot alla de principer som kommunen anser ska gälla. Kostnaderna för den olämpliga bebyggelsen kan antas slutligen få bäras av kommunen eftersom kommunen är ansvarig för att bebyggelse placeras på mark som är olämplig för bebyggande.

Det får konstateras att angränsande fastighetsägare anser sig förda bakom ljuset av kommunens agerande. De angränsande fastighetsägarna var positivt inställda till den bebyggelse som inledningsvis framställdes till de boende genom ett start pm att inleda detaljplanprocessen. Det som nu föreslås är dock dubbel så stor exploatering där den marina miljön försvinner för de kringboende till förmån för den kommande bebyggelsen. Den planerade bebyggelsen är stadslignande och passar inte in i den befintliga miljön. De angränsande fastighetsägarna har haft rätt att förlita sig på att Översiktsplanen ska följas när detaljplaner utarbetas.

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### **15. Boende Saltsjöbadsvägen Erstavik 25:11**

Berörd fastighetsägare vill kommentera föreslagen detaljplan.

Fastighetsägaren är positiv till byggande på marinan, och ser uppenbara mervärden för området, och hoppas att byggandet kommer igång så snart som möjligt.

Fastighetsägarens enda synpunkt är att färgen på de hus som ska byggas är väldigt mörk, om man betänker skärgårdskänslan i viken. Den kan ljusas upp.

*Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.*

**16. Boende Erstavik 25:17** skriver i ett omfattande yttrande.



Sammanfattningsvis vill fastighetsägaren att kommunen tar ett steg tillbaka och arbetar om förslaget innan det är för sent

- Den föreslagna bebyggelsen strider mot översiktsplanen och start-PM
- Den planerade bebyggelsen riskerar att bli mycket värre än vad som visas i gestaltningsprogrammet och strider därigenom mot lagen
- Gestaltningsprogrammet ska knytas till plankartan
- Platsen är inte lämplig utifrån översvämningsrisk och sättningsrisk.
- Bullsituationen kommer att förvärras för grannar.
- Den marina verksamheten kan försvinna

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

### 17. Boende Ersatvik 25:38

- Närhet till Skärgården, vackra omgivningar och goda kommunikationer till Stockholm är Nackas signum – mellan Storstad och Skärgård. Trycket på nya bostäder är stort, och många vill vara nära det som är vackert. Vacker natur och/eller kulturhistoriska värden skapar trivsel, stolthet, glädje och själsfrid. Ett komplement till stadens larm. De unika närmiljöerna behöver vårdas så att Nacka behåller sin attraktivitet och fina grundatmosfär även när tunnelbanan ger så många fler en möjlighet att komma hit. Den attityd som förefaller rådande i föreliggande plan ger intryck av okunnighet om riksregaliernas värde, vilket är ett resultat av mångas engagemang, kunskap och arbetsglädje.
- En unik tillgång som Nacka har är möjlighet att leva ett marint liv utan långpendling till båt. Många friluftsläskare och kapitalstarka personer lockas hit av det skälet. Viktigt att vårda och gärna utöka tillgängligheten för båtägare och segelklubbar. I förlängning påverkas även turismen av skönhet.
- Oaserna i Nacka ger harmoni och andhål, om de tas bort eller förstörs kommer det att visa sig i misstrivsel och ohälsa hos invånarna. Det kostar för alla parter. Anpassa volym efter platsens art. Blir det inte ekonomiskt hållbart så borde det leda till byggstopp på den platsen.
- Storleken på det föreslagna för Morningside Marina skulle berika några få personer på bekostnad av ett sammanhållande natur-, sport- och kulturområde helt nära där "Nacka bygger stad". Lägenheter inklämda mellan tåg, väg och vatten kommer att kosta mer än de flesta villor. Duvnäs attraktivitet kommer minska till följd av ökad trafik med krånglig logistik då infartsparkeringar knappast finns. Därtill oljud, stark belysning och missnöje med byggets okänslighet för platsen och miljön intill.
- Villkor för gestaltning framgår inte. Överlämnar Nacka Kommun åt framtida byggherre att avgöra gestaltningen? Om planerna mot alla odds går i verket så låt oss slippa en ny skandal likt den då Klarakvarteren revs eller då byggherrarna fick övertaget i Tollare. Det är lätt att förstöra ovärderliga värden på en plats. Det blir sår i

folksjälen. Läget vid Duvnäsvisken passar utmärkt för varsam exploatering parallellt med bibehållen marin service.

- ”Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan”. Hur definieras miljöpåverkan i detta sammanhang?
- Hur höga hus får byggas för att smälta in i den lantliga villamiljön i Sägtorp? Reglerna för Nacka är väl etablerade och har tydligt formulerats i flertalet Översiktsplaner. Om nytt regelverk finns, eller avsteg föreslås skall detta redovisas och förklaras.
- Den ökande biltrafiken är ett problem. Med byggnation av ett lägenhetsområde på Morningside Marina skulle bil- och cykeltrafiken komma att öka på alla anslutande vägar. Vägar som inte är tänkta som genomfartsleder kommer att bli det. Duvnäsvägen med skola är ett exempel.
- Saltsjö-Duvnäs är mycket barntätt. Uppmanar er nu att fundera över Churchills kloka tankar, sammanfattade i en utgåva av Time från 1960: "We shape our buildings; thereafter they shape us.... In the beginning, buildings reflect the qualities of the people who design and construct them. Once built, the people who live and work in them take on the qualities of the buildings they inhabit."

Hoppas att ni som bär ansvaret lyfter blicken och ser med en infallsvinkel som inkluderar såväl det historiska perspektivet som det framtidsvisionära när ni ser på Nackas utveckling i stort och smått. Låt närdemokratin få leva vidare, så att samhället utvecklas i dialog för bevarande av Nackas själ, med sina naturliga förutsättningar och medmänsklighet *parallellt* med att "Nacka bygger stad". Med lyhördhet, klokskap och professionalism kan det bli en framgångssaga

*Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 18. Boende Kristinavägen

Skriver ett omfattande yttrande som sammanfattas i följande punkter.

- Markförhållanden innebär att det är en risk att bygga
- Det kommer att vara risk för översvämning
- Strider mot översiktsplanen
- Marinan säkras inte
- Antal parkeringsplatser är för få
- Höjdangivelserna medger fler våningar än redovisat
- Exploateringsavtalet redovisas inte i planhandlingar
- Kostnadsfördelning saknas
- Trafiksituationen försämras
- Det saknas en seriös trafikstudie
- Antal lägenheter är oklart

- Bullerfrågan är inte tillräckligt utredd
- Materialet är missvisande
- Planförslaget tar inte hänsyn till områdets karaktär

*Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter*

## 19. Boende Ersatvik 25:38 har följande synpunkter

Intrång på fastigheten avseende ledningsrätt

Enligt planförslaget planeras en ledningsrätt för VA över vår fastighet. Fastigheten besitter en stor area vatten vilket också var en av anledningarna till att fastigheten köptes. Fastighetsägaren motsätter sig starkt att inskränkning av fastigheten i form av en ledningsrätt sker då det påverkar fastighetens värde samt vår möjlighet att nyttja och utveckla fastigheten i framtiden. Det påverkar också fastighetens värde vid en framtida försäljning då framtida köpare kan ha planer för att utveckla fastigheten som kan påverkas av en eventuell ledningsrätt.

Den planerade ledningsrätten kommer att beröra vår fastighet av en bedömd sträcka på ca 160 meter i längd och 15 meter i bredd, totalt ca 2 400 kvm. Det utgör en väsentlig del av vår totala tomt, närmare bestämt ca 11 % av fastighetens totala yta. Vårt förslag är att ledningen avseende VA förläggs utanför vår fastighet så att den inte berör fastigheten, vilket troligtvis också är mer fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv för kommunen och

Morningside Marina-projektet.

Ljudnivå under byggtiden

Enligt planförslaget och tillhörande dokument framkommer att miljöaspekten utifrån ett bullerperspektiv har utretts. Det framkommer i planförslaget att "En god bullermiljö" är viktig för att detaljplanen skall kunna genomföras. Det pratas här om att bullerdämpande åtgärder måste vidtas för att få ner bullret från Saltsjöbanan utifrån de framtida boendes aspekt i de aktuella husen. Dock tas inte hänsyn till det buller som kommer att uppstå i samband med byggnationen av Morningside Marina. För att kunna genomföra denna byggnation framkommer enligt planförslaget att exempelvispålning kommer att behöva ske. Detta tillsammans med de ljud som uppstår i samband med transporter och själva byggnationen kommer att bli väldigt störande för oss alla som bor runt Duvnäsvisken i allmänhet och för oss som bort rakt över vattnet i synnerhet. Ljud transporteras lätt över vattnet och vi kommer att störas mycket av detta. Detta innebär att boendemiljön i området kommer att försämrats avsevärt under de år som en eventuell byggnation sker och vår vackra lunga miljö kommer att förstöras under genomförandetiden. Förutom att detta medför obehag för oss boende i området kommer det också påverka fastigheternas värde om en eventuell försäljning skulle ske under genomförandefasen. De kräver att kommunen tar hänsyn till detta och säkerställer att ljudnivån håller sig inom gällande normer under byggtiden om en detaljplan antas.

Slutligen vill fastighetsägaren framföra att de motsätter sig planförslaget avseende Morningside Marina på ovanstående grunder samt på de grunder som vi framförts av oss



under granskningen samt på de grunder som vi framfört separat tillsammans med en grupp intressenter i området.

*Planenhetens kommentar: Ledningsrätten bedöms nödvändig och hanteras av Lantmäteriet i en förrättning. Ett av syftena med detaljplanen är att förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duwnäsviken. I övrigt se vanligt förekommande synpunkter*

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Anine Rondén  
Planarkitekt

2017-11-22

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2010/502-214  
Projekt 9335  
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

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

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

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

### **Ärendet**

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

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

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

Detaljplaneförslaget syftar till att:

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

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

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

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

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

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

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

## Konsekvenser för barn

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

## Ekonomiska konsekvenser

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

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

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

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

## Tidplan

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

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

Planenheten

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén  
Planarkitekt



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

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





19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 46




Dnr KFKS 2010/280-050

## Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön

### Beslut

Ärendet utgår och behandlas på kommunstyrelsens extra sammanträde den 5 mars 2018.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2018-01-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2010/280-050

Stadsbyggnadsprojekt 9216  
Nobelberget

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön**

*Informationsärende inför antagande*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Förhandling om exploateringsavtal med Atrium Ljungberg AB pågår för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget. Förslag till exploateringsavtal planeras läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

### **Ärendet**

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska anläggas och denna kommer att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området. Exploatören är Atrium Ljungberg AB.

Förhandlingen om exploateringsavtalet pågår med exploatören. Exploateringsenheten Nacka stad planerar att lägga fram ett förslag till exploateringsavtal för Nobelberget till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen och exploateringsavtalet för Nobelberget kan behandlas av kommunstyrelsen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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



## **Konsekvenser för barn**

Ärendet innebär konsekvenser för barn. Konsekvenserna kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

För exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo  
Tf exploateringschef

Caroline Cederholm  
Projektledare

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 47




Dnr KFKS 2017/195

## Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön

### Beslut

Ärendet utgår och behandlas på kommunstyrelsens extra sammanträde den 5 mars 2018.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att - under förutsättning att 1) tillhörande och påskrivet exploateringsavtal tagits fram och att 2) Trafikverket och Stockholms läns landsting kommer överens om skyddsavstånd mellan tunnelbanan och Södra länken - föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Nobelberget.

### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget för Nobelberget är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 550 bostäder och cirka 2500 kvadratmeter för verksamheter, en ny förskola samt en ny gång- och cykelförbindelse. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bland annat utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal ligger till. Enheten anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

Då det exploateringsavtal som är en förutsättning för att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen, inte är helt färdigt vid tiden för beredningen i utskottet, har förslaget om att anta detaljplanen gjorts beroende av att exploateringsavtalet skrivs på av exploatören. Ytterligare en förutsättning är att Trafikverket och landstinget kommer överens om skyddsavstånd mellan Södra länken och tunnelbanan, som båda berörs av den föreslagna detaljplanen.

## Ärendet

Den nu föreslagna detaljplanen omfattar Akzo Nobels gamla lokaler och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att skapa förutsättningar för kontor och bostäder i ett läge med goda kommunikationer och närhet till såväl allmän som kommersiell service. Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera samt en förskola med 6-7 avdelningar. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017, § 268, och planeras att tas upp för beslut i kommunstyrelsen den 19 februari 2018 och sedan i kommunfullmäktige den 5 mars 2018.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Projekt ska skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för boende och verksamheter.
- Området ska vara en integrerad del i en sammanhängande stadsdel, med blandade användningar.
- Projektet ska följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Sickla och stadsbyggnadsidén Entré Sickla.
- En andel av bostäderna i området ska upplåtas som hyresrätter.
- Projektet ska skapa en gen förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan Hammarby sjöstad i väster och Sickla köp kvarter i öster. Förbindelsen kräver en samordning med angränsade projekt.
- Projektet ska täcka behovet av förskolor inom området och eventuellt bidra till behovet i närliggande områden.
- Byggnader i området ska ha en effektiv energianvändning.
- Industrihistorien ska vara avläsbar i utformningen av planområdet.

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen<sup>1</sup> detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med den översiktliga och strategiska planeringen för Nacka kommun och skapar goda förutsättningar för att den framtida stadsdelen Nobelberget kan leva upp till visionen för Nacka stad.

Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att de kommunala intressena i allt väsentligt tillgodoses av planförslaget, men noterar ändå att planhandlingarna inte helt ändrats i enlighet med kommunstyrelsens samrådsyttrande. Bland annat eftersökte kommunstyrelsen ytterligare fokus på säkerställandet av ytor för arbetsplatser och ett tydliggörande av det förväntade behovet av skolplatser. Planförslaget belyser inte dessa frågor och inte heller hur skolplatser ska kunna tillgodoses i anslutning till planområdet.

---

<sup>1</sup> Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 28 mars 2017.



Kommunstyrelsen skrev även om de ekonomiska konsekvenserna av planen och påpekade vikten av att områdets allmänna anläggningar byggs med hög kvalitet för att på så sätt säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi, liksom att man förutsätter ett kostnadseffektivt genomförande. Enheten för strategisk stadsutveckling noterar att planbeskrivningen inte har kompletterats med dessa frågor, men kan konstatera att ekonomin för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget regelbundet följs upp och redovisas, bland annat i samband med tertialrapporteringarna.

Kommunstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande även att projektet i dialog med exploatören ska verka för en variation i lägenhetsstorlekar inom området. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detta inte är en fråga som kan regleras i detaljplan och frågan lyfts följaktligen inte heller i planhandlingarna.

Kommunstyrelsen förutsatte vidare en fortsatt synkronisering mellan planeringen av Nobelberget och tunnelbanan och att planerad tidpunkt för antagandet för Nobelberget under kvartal 4 kan hållas. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detaljplanen nu planeras att antas i mars 2018, vilket innebär att tidplanen i princip har kunnat hållas.

### **Bostäder**

I start-PM gjordes bedömningen att detaljplanen för Nobelberget skulle kunna tillskapa 300–500 bostäder. Vidare framgår att dåvarande fastighetsägaren ställt sig positiv till att en del av dessa skulle bli hyresrätter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom området har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Dock innehåller planförslaget inga hyreslägenheter. Detta kan dock förklaras med att området sedan start-PM antogs har fått en ny fastighetsägare, och planeringen har därmed fått en delvis ändrad inriktning.

### **Välfärdsfastigheter**

Planförslaget innehåller en förskola om 6–7 avdelningar.

### **Arbetsplatser**

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 2500 kvadratmeter planeras för verksamhetsytor. Av start-PM framgår att projektet avsåg pröva kontorslokaler om cirka 15000 kvadratmeter. När start-PM antogs hade den dåvarande fastighetsägaren för avsikt att behålla Akzo Nobel som hyresgäst och komplettera området med ytterligare kontorslokaler samt bostäder. Sedan dess har inriktningen för området förändrats, bland annat i och med att området fått en ny fastighetsägare.

Antalet arbetsplatser som kan tillskapas är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.

## **Avtal**

Innan planförslaget kan antas ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkännas av kommunfullmäktige. Kommunen avser även att teckna avtal med Trafikverket avseende bland annat den planerade gång- och cykelvägen över Trafikverkets fastighet och eventuella arbeten inom skyddszonen för Södra länken.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste även en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Hela Nobelberget är ett byggherreprojekt, vilket bland annat innebär att byggherren kommer att erlägga exploateringsersättning och bidra till finansieringen av tunnelbaneutbyggnaden. Kommunens kostnader kommer endast vara framtida driftskostnader för de allmänna anläggningarna.

Exploateringsavtal som säkrar ovanstående är ännu inte tecknat och har därför inte funnits som underlag till denna tjänsteskrivelse.

## **Konsekvenser för barn**

I planförslaget föreslås en allmän park och lekplats. Planförslaget ger även utrymme för lekrområden på kvartersmark. Som nämns ovan innehåller planförslaget även en förskola på 6–7 avdelningar. Planförslaget har utformats för att skapa säkra vägar med breda trottoarer.

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling

§ 268

KFKS 2009/574-214

## Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

### Beslut

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

### Ärendet

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. För att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området, planeras en genomfart för gång- och cykeltrafik. Byggnaderna planeras i huvudsak vara kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt planeras befintlig bebyggelse rivas. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Mellan kommunen och exploatören, Atrium Ljungberg AB, ska exploateringsavtal tecknas som ska hantera frågor om exploateringsersättning och medfinansiering för tunnelbanan.

### Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-11-22 Rev 2017-12-05

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning




Gestaltningprogram

Därutöver finns ett stort antal utredningar som utgör underlag till planen.

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/nobelberget](http://www.nacka.se/nobelberget)

### Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.



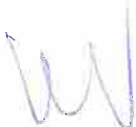
Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
--	---	---

## Protokollsanteckningar

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

”Flera justeringar har gjorts till det bättre från den ursprungliga planen. En viktig sak är att cykel- och gångbanorna har tillräcklig bredd för att trafiken ska löpa smidigt och säkert. Självklart måste riksintresseanspråken tillgodoses för Södra länkens trafik vad gäller skyddzoner. Lika självklart är att markföroreningar avlägsnas för de funktioner som planeras på den förorenade marken. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna som finns på platsen ska så långt som möjligt bevaras. Gårdarna är relativt trånga och de måste utformas med mesta möjliga barn- och seniorvänlighet för att ändå vara attraktiva platser att vistas på. Nackalistan är positiva till exploateringen med hänsyn till ovanstående synpunkter och att bebyggelsen görs på redan ianspråktagen mark.”

-----

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



2017-11-22  
Rev 2017-12-05

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2009/574-214  
Projekt 9216  
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. För att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området, planeras en genomfart för gång- och cykeltrafik. Byggnaderna planeras i huvudsak vara kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt planeras befintlig bebyggelse rivas. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Mellan kommunen och exploatören, Atrium Ljungberg AB, ska exploateringsavtal tecknas som ska hantera frågor om exploateringsersättning och medfinansiering för tunnelbanan.

### **Ärendet**

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. Området har mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshuset mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivs befintlig

bebyggelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under samråd och utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöförroreningar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtydligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Trafikförvaltningen innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Mellan kommunen och exploatören ska exploateringsavtal tecknas. Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsersättning från exploatören. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

## **Konsekvenser för barn**

Området som idag endast innehåller verksamheter, kontor med mera kommer att i huvudsak omvandlas till ett bostadsområde. I och med det kommer ett flertal funktioner inrymmas för barn. Det inbegriper till exempel säkra gator med trottoarer och fartsänkade åtgärder, närlek på bostadsgårdar och en park i norra delen. En ny förskola placeras inne i området där närheten till parken varit viktig men även med en förskolegård med goda möjligheter till utevistelse. Hämtning och lämning ska ske säkert och med goda angöringsmöjligheter.



## Handlingar i ärendet

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Därutöver finns ett stort antal utredningar som utgör underlag till planen.

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: [www.nacka.se/nobelberget](http://www.nacka.se/nobelberget)

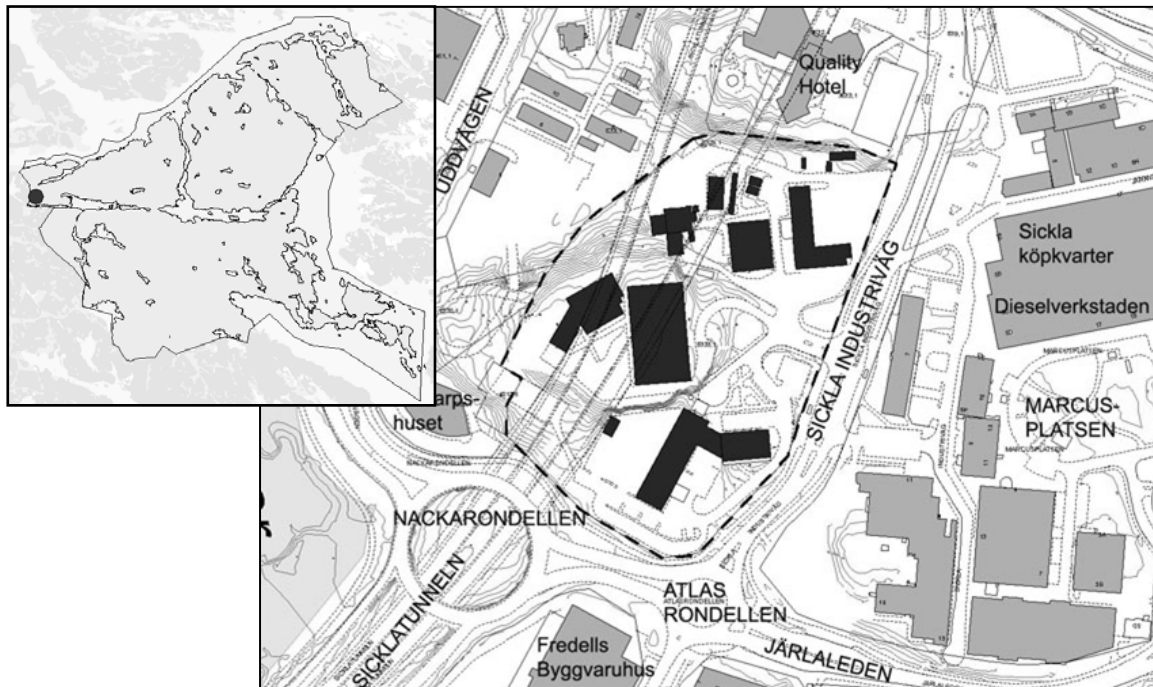
Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

## Översikt Nobelberget projektnummer 9216, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2009-12-09 § 377	MSN	
✓	Start-PM, godkännande	2010-03-29 § 49	KS	
✓	Planavtal godkänt	2010-03-29 § 50	KS	
✓	Detaljplan, samråd 1	101203-110314	Planchef	Delegation
✓	Detaljplan, samråd 2	170113-170214	Planchef	Delegation
✓	Yttrande, samråd	170328 § 64	KSSU	
✓	Detaljplan, utställning	170830 § 165	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Expl.avtal, tillstyrkan?		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
✓	Expl.avtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads- PM tillstyrkan		NTN	
	Utbyggnads -PM		KSSU	
	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	



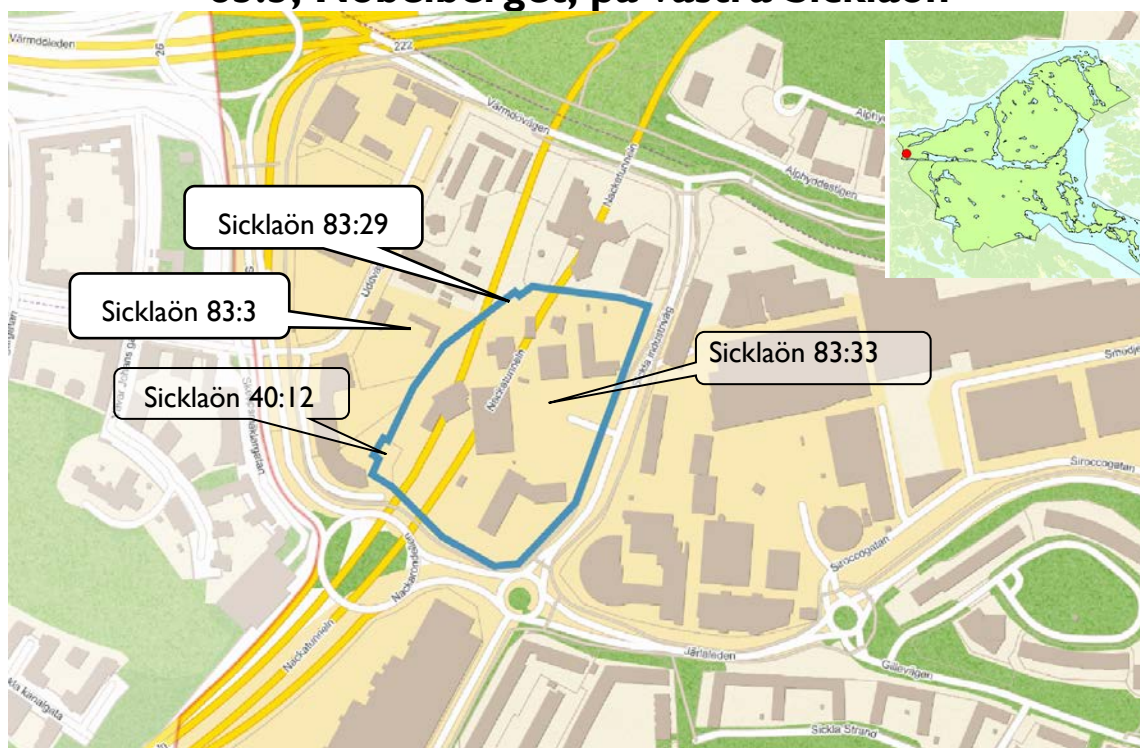


Plan- och  
genomförandebeskrivning  
**ANTAGANDEHANDLING**  
Normalt planförfarande  
Upprättad augusti 2017  
Justerad november 2017

Dnr: KFKS 2009/574-214  
Projekt: 9216

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön



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

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bebyggelse för bostäder, handel, kontor med mera inom fastigheten Sicklaön 83:33, i ett läge med mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. Nya gator ska knyta samman målpunkter i området samt bidra till att fastigheten integreras i stadsdelen. Byggnader och gator ska utformas stadsmässigt, vilket bland annat innebär att entréer ska placeras mot gatorna, verksamhetslokaler ska finnas i strategiska lägen och det ska finnas väl gestaltade offentliga miljöer. Två byggnader med värden för kulturhistoria och stadsbild ska bevaras och ingå som en del i den nya stadsmiljön. Byggnaders placering och utformning mot Sickla industriväg är särskilt viktigt och ska bidra till att stärka gatan som en stadsgata, med god framkomlighet för alla trafikslag. I kvarteret närmast Atlasrondellen ger planen möjlighet att inrymma en högskola.

Fastigheten Sicklaön 40:12 utgör ett område för möjligt avluftningstorn till motorvägstunnlar (Östlig förbindelse).

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Planförslaget är upprättat enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun)
- Områdesillustration (White 2017-06-27)
- Bullerutredning (Structor 2017-05-19)
- Dagvattenutredning (Golder 2017-06-21)
- Luftutredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, maj 2016)
- Riskanalys (Brandskyddslaget 2017-04-19)
- Miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2011-01-12), Översiktlig åtgärdsutredning och riskvärdering (WSP 2011-04-29)
- PM Trafikanalys (Sweco 2016-12-08)
- PM Trafikutformning (Sweco 2017-05-31)
- PM Trafikräkning (Sweco 2017-04-07)
- Avfallsutredning (Sweco 2017-05-31)
- Antikvarisk förundersökning (Nacka kommun 2010-02-04)
- PM VA- och ledningsamordning (Sweco 2017-05-19)
- Avluftningstorn utredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015)
- Dagsljusstudie (White 2016-10-31)
- Solstudier (White 2016-10-31)
- PM Bergteknik (WSP 2011-08-15)
- PM Geoteknik (WSP 2011-02-03)
- Granskning PM Bergteknik och Geoteknik (Sweco 2011-09-22)
- Inspektionsrapport befintlig skorsten panncentralen (Entreprenad Erab reparationer AB 2017-04-06)
- PM Brandtekniska förutsättningar (Brandskyddslaget 2017-05-03)
- PM Servitutsutredning (NaiSvefa 2017-04-11)
- Parkeringsutredning (White 2017-06-20)
- PM förskola: Hämta och lämna (Sweco 2017-04-21)
- Miljöundersökning panncentralen (WSP 2017-06-13)
- Markundersökning (WSP 2017-06-13)

## Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	14
4. Konsekvenser av planen.....	34
5. Så genomförs planen.....	40
6. Medverkande i planarbetet.....	44

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Området rymmer Akzo Nobels gamla lokaler för kemikalietillverkning, forskning och kontor.

Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera. Byggnaderna är mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Verksamhetslokaler och bostadskomplement planeras längs Sickla industriväg samt inom området vid vissa strategiska lägen som bland annat den norra parken. Förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar är placerade i en av de två bevarade byggnaderna panncentralen eller Formalinfabriken.

Längs Sickla industriväg byggs en kvartersstruktur medan bebyggelsen i de inre delarna tar topografin och de befintliga sparade byggnaderna som avstamp. Gestaltningen ska återspegla terrängen genom varierat våningsantal och hus som följer marknivåerna. Olika byggnadsvolymer får skilda fasadfärger/material/struktur, vilket på så vis ger en variation i utformning och uttryck. Sockelvåningen längs Sickla industriväg accentueras.

Två bilinftar samt gång- och cykelvägar leder in i området. Den angelägna öst-västra gång- och cykelvägen genom området avses att förlängas mot Uddvägen (genom avtal med Trafikverket). Den binder då ihop viktiga cykelstråk. Ett relativt stängt område öppnas upp och kan erbjuda ett mycket centralt och kollektivtrafikhärbort boende samt ge besökare och förbipasserande möjlighet till aktiviteter.

En negativ konsekvens är att den så kallade Konsthartsfabriken, som har ett särskilt kulturhistoriskt värde, rivs för att få en fungerande gatustruktur.

Område betecknat med park i norr planeras att ingå i ett större sammanhängande parkområde runt villan Fanny udde när Trafikverket bedömer att marken inte behövs för det planerade infrastrukturprojektet Östlig förbindelse.

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Denna detaljplan är en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom den är ett delprojekt av ett stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Planområdets läge är mycket gynnsamt för en blandning av användningar. I stadsdelen finns ett behov av offentliga platser, torg och parker, vilket kan tillföras i planområdet.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Bevarande av vissa industribyggnader skapar tillsammans med industribyggnader i det angränsande Sickla köp kvarter en förståelse för den historiska användningen på platsen.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 83:33 och 83:29 (4 kvm) samt del av Sicklaön 40:12 (gatumark och teknisk anläggning) och del av Sicklaön 83:3 på västra Sicklaön. I öster avgränsas det av Sickla industriväg och i söder av Nackarondellen och Järtaleden. I väster gränsar planområdet till kontorsbyggnader längs Sicklavägen samt till Trafikverkets fastighet med kontorslokaler, depå och studentbostäder. Norr om planområdet ligger ett hotell samt villan Fanny Udde. Planområdet omfattas idag av industri- och kontorsbebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco.

Fastigheten Sicklaön 83:33 ägs av Atrium Ljungberg AB, Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och Sicklaön 40:12 och 83:29 ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över Nobelberget och omgivningen.

## Översiktlig planering

### *Regionplan och översiktsplan*

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFSS 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan. Detta befästs i gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012), där kommundelen innefattas av stadsbyggnadsstrategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor, som grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner.

En utvecklad strukturplan för Nacka stad antogs 2015. Den utgår i från översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön" och visionen "Nära och nyskapande". Ett större område runt Fanny udde har i strukturplanen illustrerats som park. Sickla Industriväg pekas ut som en viktig koppling att utveckla mellan Sicklasjön och Svindersviken. Prioriterade platser för offentlig konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar. Kommunen vill även arbeta med tydlig tematisk och konstnärlig gestaltning i utpekade nord-sydliga stråk. Detta ska ske i samspel med medborgare, exploatörer och andra intressenter i medskapande processer. Ett exempel är Sickla allé – Sickla industriväg. Avståndet mellan Svindersviken och Nackareservatet är endast 700 meter - ett rimligt avstånd för promenad för flertalet. Stråket kommer i framtiden fungera som en sluss in till Markusplatsen och till Sickla köpkvarter och vara en viktig länk från Kvarnholmen till Sickla köpkvarter.

## Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Samråd om Nobelberget hölls kring årsskiftet 2010/11. Atrium Ljungberg AB, köpte i februari 2014 fastigheten Sicklaön 83:33. Nytt samråd hölls januari-februari 2017.

## Andra projekt/beslut som påverkar planen

### *Närliggande planprojekt*

På fastigheten Sicklaön 82:1, Klinten, pågår planarbetet för bostäder och kontor/verksamheter. Samråd planeras till 2018.

För fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3 (Quality hotell) har ett positivt planbesked givits och planarbete beräknas att påbörjas under 2017. Planering och projektering av Sickla industriväg pågår för att omvandlas till en gata med mer stadslig karaktär



*Strukturplan för Sickla-Plania*

### *Vägreservat för Östlig förbindelse*

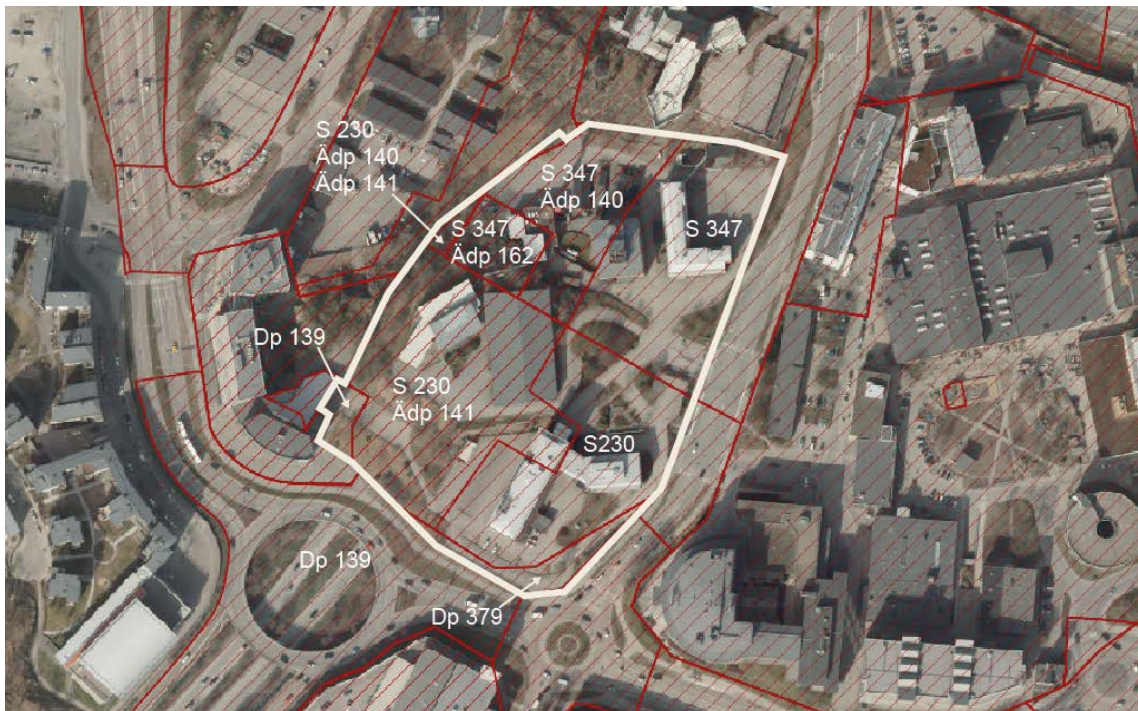
Genom planområdet går Södra länken i tunnel mellan Nackarondellen och Värmdöleden. På grund av tunneln finns vissa restriktioner för byggande i anslutning till denna. Nordväst om och under planområdet finns ett vägreservat för framtida Östlig förbindelse, en motorvägstunnel som är tänkt att kopplas samman med Södra länken i detta läge.

### *Tunnelbana*

I en politisk överenskommelse mellan Stockholms läns landsting, Stockholm stad samt Nacka och Värmdö kommuner beslutades 2012 om en förstudie för tunnelbana till Nacka. 2013 års Stockholmsförhandling resulterade i att tunnelbaneutbyggnaden till Nacka kommer utgöras av en förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården. Planerad byggstart är 2018/19 och planerad byggtid är sju till åtta år. I januari 2014 träffades ett avtal mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm om utbyggnad av tunnelbanan. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnel för tunnelbana kommer delvis att byggas under planområdet för Nobelberget i dess norra del. Sträckningen går under Södra länken.

### Detaljplaner

För planområdet finns ett antal gällande detaljplaner.



*Gällande detaljplaner inom planområdet.*

- **S 230** från 1971 omfattar fastigheten Sicklaön 83:3 och anger trafikområde.
- **S 347** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:33 och anger industriändamål.

- **Dp 140** från 1995 och **Dp 141** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:3. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra för en utbyggnad av Södra länken och Österleden, delen mellan Järlaleden och Värmdöleden. Detaljplanerna innehåller skyddszoner kring vägtunnlarna, se nedan.
- **Dp 162** från 1998 är en ändring av Dp 140 med samma syfte.
- **Dp 379** från 2005 möjliggjorde en mindre markreglering vilket innebar att en bit mark (tidigare gatumark) tillfördes Sicklaön 83:33.
- **Dp 139** medger inom planområdet en byggrätt för ett avluftningstorn för Östlig förbindelse (högsta tillåtna höjd +40 meter) inom fastigheten Sicklaön 40:12. Söder om Nobelberget anger den i huvudsak huvudgata för del av Södra länken fram till Nackarondellen.

#### *Detaljplaner för Södra länken och Östlig förbindelse*

Trafiklederna för Södra länken och Östlig förbindelse planlades till och med Nackarondellen i Dp 139. Tunnlarna genom Nobelberget planlades i Dp 140 och Dp 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan S 230 och S 347. Alla dessa detaljplaner vann laga kraft 1996-04-03. Alla höjder enligt RH00 (0,5 meter lägre än RH2000).

Tilläggsplanerna Dp 140 och Dp 141 redovisar skyddszoner kring befintliga och planerade bergtunnlar. I höjd anges inom olika delar av planen nivåerna +6,6 m, +12 m, +9,1 m, +10,6 m och +11,6 m. Det motsvarar en skyddszon på 10 meter över tunnelrören och 15 meter i sidled.

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnlarerna är cirka 8 meter och bergtäckning ovanför tunnlarerna varierar mellan cirka 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnlarerna ligger på -7,6 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelstråket). Marknivån ligger här på runt +9 meter, vilket innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Vid den södra tunnelmynningen vid Nackarondellen och i svackan norr om berget är tunneln en betongkonstruktion. För betongkonstruktionerna gäller ytterligare restriktioner. Ingen bebyggelse får uppföras ovanpå eller inom en zon på 15 meter runt om tunnlarerna. År 1998 antogs en tilläggsplan, Dp 162, med större skyddszon (till +16 meter) kring betongkonstruktionen för tunneln i svackan. Den innebär att schaktning eller annat ingrepp inte får göras under höjdnivån +16 meter i detta område.



*Aktuella begränsningar i meter över havet, för schaktning och andra ingrepp, med hänsyn till vägtunnlar. Höjder ovan angivna enligt det äldre höjdsystemet RH00.*

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kommunikationer enligt 3 kapitlet miljöbalken (MB) gällande Södra länken samt planerad sammanbindning av Södra och Norra länken, den så kallade Östlig förbindelse. Södra länkens tunnel går genom den västra delen av planområdet, här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse. Även skyddszonerna hör till riksintresset. Löpande kontakt med Trafikverket har pågått under planarbetet. Bebyggelsens placering och övriga bestämmelser har anpassats för att tillgodose riksintresset.

### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

### Mellankommunala intressen

Planområdet ligger nära kommungränsen mot Stockholm. Tvärbanan byggs för närvarande ut längs Uddvägen för att kopplas samman station Sickla Udde med Saltsjöbanan vid Sickla station.

### Området idag

Planområdet ligger söder om en sprickdal som utgör en naturlig gräns mot hotellet i norr. Sprickdalen, här kallad Nobelstråket, är en trång dalgång utsträckt i nordost - sydvästlig



riktning, med marknivåer varierande mellan +8 och +13 meter. Inom planområdet finns en höjd som reser sig cirka tio meter över Sickla industriväg och 17 meter över Sicklavägen. Planområdet omfattas idag av bebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco, som anlades på fastigheten under 1930-talets. Bland de bevarade byggnaderna finns den så kallade formalinfabriken, och konsthartsfabriken. Arkitekt var Dag Ribbing på Kooperativa Förbundets arkitektkontor. Husen gavs en saklig funktionalistisk tegelarkitektur. Under kriget byggs också en panncentral. 1950-1960-talen var en expansiv period för fabriken, en kontors- och matsalsbyggnad uppfördes 1961 och en stor lagerbyggnad på "Nobelberget" strax därefter. Åren 1970-71 uppfördes ett kontorshus i sydöstra delen av området.



*Flygvy från syd-öst.*

Industrilandskapets bebyggelse karaktäriseras av både låga och höga byggnader i en lös bebyggelsestruktur. Stadsbilden inom området kring Fanny Udde, där Nobelberget ingår, är varierad.

I väster ligger Hammarby sjöstad med en tydlig kvartersstruktur och i öster ligger Sickla köp kvarter, ett sammanhängande område som tidigare utgjordes av Atlas Copcos industri.



### Områdets historia och kulturhistoriska värde

Området ingick ursprungligen som en del i Stora Sickla gårds odlingsmarker. Fram till att vattennivån i Hammarby sjö sänktes 1918, nådde sjön fram till foten av det vi kallar Nobelberget. Sommarnöjet Fanny Udde, uppfört av bagarmästare Westerdahl 1877, låg då vid Hammarbysjöns strand. Enligt tidens sed döptes villan efter hustrun. Villan hörde till Sicklas mer magnifika med en rikt utsirad trähusarkitektur omgiven av en park, angränsande mot Hammarby sjös dåvarande strand.

Senare lät bagarmästaren bygga en jästfabrik intill sin sommarbostad, på platsen där Akzo Nobel har sin verksamhet idag. På 1930-talet förlade den expansiva lim- och kemikalieindustrin Casco (nuvarande Akzo Nobel) sin verksamhet i jästfabrikens gamla lokaler. På 1940-talet uppfördes formalin- och konstharthartsfabriken, vilka används för laboratorium idag. Huvudkontoret uppfördes 1971, sammanbyggt med matsalsbyggnad från 1961.

Som en del i planarbetet har en antikvarisk förundersökning gjorts ”En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla” (2010). I rapporten beskrivs och klassificeras de enskilda byggnadernas kulturvärden. Två motiv lägger grunden för klassningen: **dokumentvärden** – historiska egenskaper, ”kunskapsvärden”, och **upplevelsevärden** – egenskaper som rör stadsbild, landskapsbild och platsens identitet och arkitektur.

Skalan för klassningarna är tregradig:

Klass I – kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, vars bevarande är synnerligen angeläget (ÄPBL 3:10 och 3:12 är tillämpligt)

Klass II – kulturhistoriskt intressant byggnad, vars bevarande är väl motiverat (ÄPBL 3:10 är tillämbart)

Klass III – byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse, men med arkitektonisk verkan och/eller miljömässigt värde



*Konsthartsfabriken, klass II*

Konsthartsfabriken (bild 1, 1944-45, 1948) hör till områdets kärnbyggnader med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnaden bedömdes som en kulturhistoriskt intressant vars bevarande är väl motiverat.

*Matsalsbyggnaden, klass III*

Matsalsbyggnaden från år 1961, har ett visst kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt intresse.

*Kontorslamellen, utan större värden*

Den höga kontorsbyggnaden i söder (bild 4, 1971) bedömdes inte ha några större värden. Volymen har dock betydelse för stadsbilden på grund av det framträdande läget och storleken.

*Formalinfabriken, utan större värden*

Formalinfabriken (bild 3, 1942, 1954, 1989) bedömdes inte ha några större kulturhistoriska värden då den är så ombyggd att dess ursprungliga gestalt och historia är svår att uppfatta. Den har dock värden för stadsbilden och är med sin tegelarkitektur en del i helhetsmiljön.



under jord. Även vissa byggnader är förorenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem.

#### *Radon*

Planområdet ligger inom normalradonområde.

#### *Fornlämningar*

I planområdets östra del mot Sickla industriväg finns ett fornminne registrerat som en gårdstomt från Sickla säteri enligt karta från 1774. Idag är platsen bebyggd och Länsmuseet har bedömt att fornlämningen är söndergrävd.

### **Skyddszoner för Södra länken och Östlig förbindelse**

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnarna är cirka 8 meter och bergtäckning ovanför tunnarna varierar mellan cirka 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnarna ligger på cirka -7 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelstråket). Marknivån ligger här på runt +9 meter, det innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Detaljplanerna Dp 140 och Dp 141, laga kraft 1996-04-03, säkrar Södra länkens och den ännu ej utbyggda Östlig förbindelses underjordiska utrymme. Det utrymme som säkras omfattar vägtunnlarna samt skyddszoner på 10 meter över och under och 15 meter i sidled.

### **Service**

I Sickla köp kvarter och Hammarby sjöstad finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Förutom butiker, livsmedelsaffärer och restauranger finns i Sickla köp kvarter bland annat skolor, bibliotek och en konsthall.

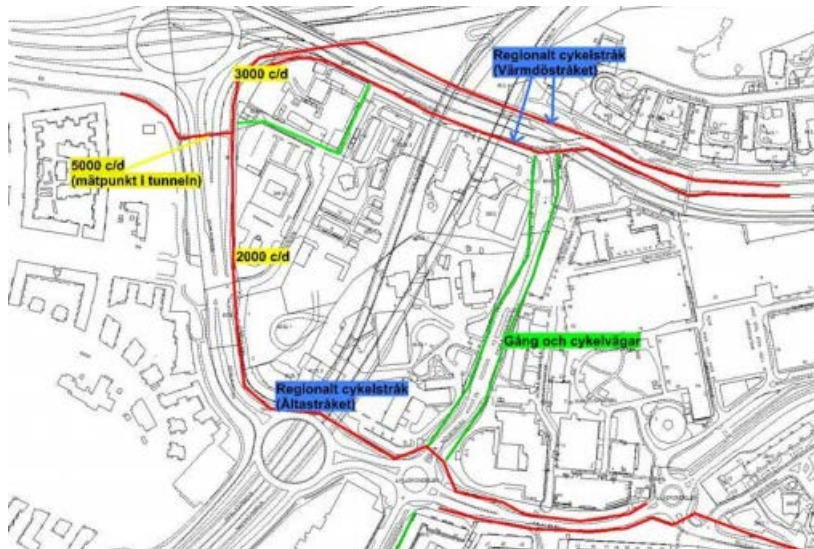
### **Gator och trafik**

#### *Biltrafik*

Planområdet försörjs via en infart från huvudgatan Sickla industriväg, vilken knyter samman Järlaleden och Södra länken med Värmdövägen.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Planområdet ligger nära Värmdöstråket och Ältastråket som är två regionala cykelstråk. Stråken är en del av den regionala cykelplanen och är av särskild betydelse för arbetspendlingen. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till Sickla industriväg som ingår i Nacka kommuns huvudcykelstråk som en viktig länk mellan de regionala cykelstråken.



*Karta som visar gång- och cykelvägar samt antal cyklar per dygn ( $\times c/d$ )*

#### *Kollektivtrafik*

Inom 400 meter från planområdet finns hållplatser för bussar, Tvärbanan (Sickla udde) och Saltsjöbanan (Sickla station). En framtida tunnelbanelinje till Nacka kommer få en station i Sickla Köp kvarter liksom den förlängda tvärbanan som beräknas vara klar under senare delen av 2017.

När tvärbanan har förlängts och tunnelbanan har byggts ut kommer Sickla station vara en viktig bytesplats för gång-, cykel- och busstrafikanter som ska resa vidare med Saltsjöbanan, tvärbanan eller tunnelbana.

#### **Teknisk anläggningar**

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten samt ledningsnät för värme och el finns utbyggt i området, med anslutningspunkter i Sickla industriväg.

### **3. Planförslaget**

#### **Nya byggnader**

Exploateringen omfattar cirka 550 lägenheter samt 2500 kvadratmeter verksamhetslokaler till exempel kontor, handel, förskola, eventuellt högskola med mera. För större delen av området möjliggörs för bostäder, centrum och kontor vilket kan påverka hur många bostäder som byggs.



Områdesillustration (White Arkitekter 2017)

Den föreslagna bebyggelsen kan delas in i tre karaktärer:

-Mot Sickla industriväg bildas en tydlig stadsfront med högre bebyggelse om huvudsakligen sju våningar med översta våningsplanet indraget minst 1,5 meter, med undantag av kvarteret mot Atlasrondellen (kvarter 5) där de två översta våningarna (7-8) dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata. I detta kvarter kan högskola inrymmas, och om så görs, finns bygggrätt även för innergården. Illustration nedan visar ett förslag med sju våningar på kvarter 5, men där är en bygggrätt för åtta våningar.

I och med Sickla industrivägs lutning bildas ett trappande uttryck. Bakom husen skapas kvarter men med uppbruten utformning med lägre byggnader mot söder för att ge bättre ljusförhållanden både till bostäder och gårdar. Gårdarna är upphöjda i olika grad med

parkering under. I entréplan mot Sickla industriväg tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel. Sockelvåningen mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatumiljö.



-Längs det så kallade "Nobelstråket" (lokalgata där gång- och cykelväg ansluter till Uddvägen) anknyter den nya bebyggelsen till de två äldre bevarade husen (Formalinfabriken och panncentralen) genom att utformas som solitärer. I entréplan mot parken ska verksamheter inrymmas, till exempel café eller liknande. Den upphöjda gården för kvarteret norr om "Nobelstråket" ger även utrymme för verksamheter ut mot lokalgata/gång- och cykelväg.

-I den inre delen av området (kvarter 7 och 8, se illustration föregående sida) klättrar bebyggelsen uppför höjden med en uppbruten form och större mellanrum mellan husen med fina utblickar. Dessa har en samlad gestaltning med sadeltak och exponerade gavlar. Vissa bostadsbyggnader har en smal remsa förgårdsmark vilket möjliggör planteringar och cykelparkeringar framför och förstärker den mer uppbrutna småskaliga karaktären.

#### *Allmänt om gestaltning inom hela planområdet*

Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram (White 2017-06-27)

Bebyggelsen ska utföras med gatufasader som varierar trapphusvis avseende material, färg eller struktur.

Balkonger tillåts över lokalgata med högst 1,5 meters utkragning från fasadliv och minst 4,7 meter ovan mark.

Fasader utförs med variation, till exempel tegel och puts. Mot kringbyggda gårdar bör inslag av trä finnas för att ge ett varmt inslag och ge bättre akustik. I övrigt ska ljusa färger eftersträvas mot gårdar.

Byggnader placeras med entréer mot gata och i huvudsak mot kvartersgräns.

Där de upphöjda socklarna för gårdarna (med underliggande garage) blir högre än cirka 1-1,5 meter behöver bostadskomplement och liknande inrymmas med till exempel glasade fasader för att gaturummet inte ska upplevas som slutet, alternativt kan en terrassering mot gården utföras.

Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.



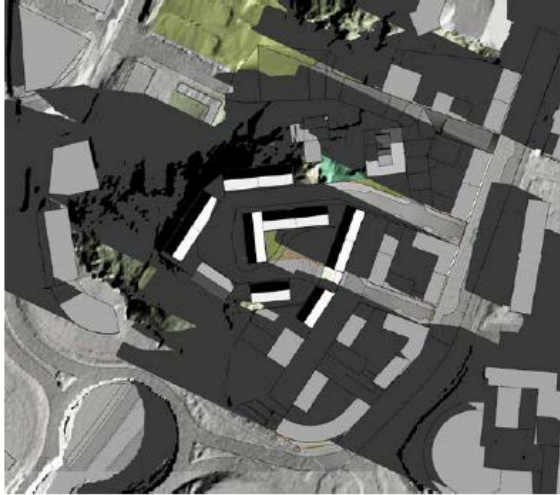


*Modellbild från sydost (White Arkitekter 2016)*



*Modellbild från sydväst (White Arkitekter 2016)*

## Solstudier



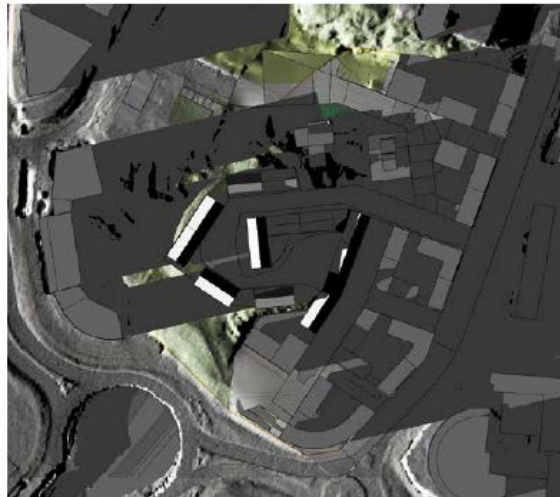
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 13.00



Kl. 17.00

*Höst- och vårdagjämning 22 mars och 22 september (White Arkitekter 2016)*

### Mark och växtlighet

I slänterna kan träd sparas men en urgallring kommer ske. I parkmarken kan eventuellt vissa träd sparas efter en inventering och beroende på gestaltungsförslag. Planförslaget tar vara på platsens naturliga topografi. Sanering av planområdet kommer att krävas särskilt i den norra delen.

### Lek och utevistelse

I norra delen av området föreslås ett mindre parkområde. I intilliggande byggnad kan café eller liknande med fördel inrymmas. Denna del ska i ett senare skede ingå i ett större sammanhang som stadsdelspark vilket även är utpekad i den fördjupade strukturplanen. Trafikverket äger merparten av den tänkta parken och Atrium Ljungberg AB äger marken som inkluderar byggnaden Fanny udde. Trafikverkets mark kommer som tidigast bli tillgänglig då Östlig förbindelse är färdigställd. Intill parken är en förskola planerad.

Avsikten är att förskolan också har nära till att nyttja parken. Ytan kommer främst att gestaltas för lek och umgänge. Parken orienteras mot eftermiddagssolen och planeras med sittgradängar i öster. En utförligare beskrivning och illustration finns i gestaltungsprogrammet sidorna 12-15.

Inom kvarteren ska möjlighet till närlek att finnas.

I södra delen av planområdet finns också parkmark. På grund av luftkvalitén ska området inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, men platsen ska gestaltas så att en positiv upplevelse uppnås både vid betraktande på håll och på plats. En mer detaljerad beskrivning finns i gestaltungsprogrammet på sidorna 16-17.

### **Konst**

I det så kallade Nobelstråket och anslutande parkområde planeras för konst på allmän plats. Även det södra området betecknat med park avses att utformas med konst som del i det. Dessa idéer finns beskrivna i gestaltungsprogrammet.

### **Kulturmiljö**

Två byggnader behålls, Formalinfabriken utan större kulturhistoriskt värde, och panncentralen (inklusive skorsten) med kulturhistoriskt värde enligt klass II. Konsthartsfabriken enligt klass II, rivs. I panncentralen och i Formalinfabriken kan förskola inrymmas. Därutöver kan även verksamheter med mera inrymmas. De bevarade byggnaderna förses med k- och q-bestämmelser genom sitt bevarade sammanhang. Panncentralen har en senare tillkommen tillbyggnad på södra sidan, vilken avses att rivas och ersättas av en för verksamheten mer funktionell del som placeras ovanpå panncentralen samt med utbredning söderut. Ny tillbyggnad ska fräshäva befintlig byggnad genom ett indrag eller liknande från fasadliv. Var förskolan placeras har även att göra med vilka saneringsåtgärder som måste vidtas på grund av tidigare verksamheter. Panncentralens skorsten kommer kräva åtgärder för att behållas då dess användning ändras. En inspektionsrapport (Entreprenad Erab reparationer AB 2017-04-06) har tagits fram som visar på nuläget samt vilket underhåll som kommer att krävas. På Formalinfabriken planeras en mindre terrass på befintligt tak, vilken finns beskrivet i gestaltungsprogrammet.

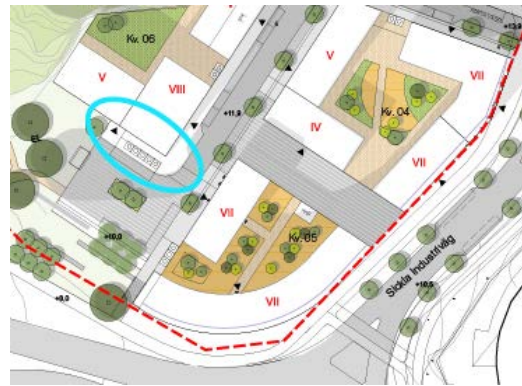
### **Avfall**

Avfallshantering sker utifrån principerna i den separata avfallsutredningen och dokumentet ”Avfallshantering i Nacka stad” som är en bilaga till den utvecklade strukturplanen.

Att beakta är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

Mat- och restavfall planeras att tas omhand i underjordsbehållare, av typen helt underjordiska behållare med endast inkast ovan mark, placerade på kvartersmark. Behållarna placeras så att tömning med kranbil kan ske, avstånd till bebyggelse, gator, cykelbanor och trottoarer beaktas. Kvarteret längst mot norr behöver dock soprum på grund av angöringsförhållandena. Målsättningen är att boende ska ha högst 50 meter från port till behållare för mat- och restavfall.

Inom området föreslås en så kallad mini-ÅVC (återvinningscentral) för mottagning av alla avfallsfraktioner (men med begränsning avseende storlek) som uppstår i ett hushåll, inkluderat föremål för återbruk, förpackningar och tidningar. Målsättningen är att boende ska ha högst 500 meter till en mini-ÅVC inom Nacka stad. En mini-ÅVC inryms i bottenvåning på ett kvarter, behovet av yta är cirka 200 m<sup>2</sup>.



*Möjlig plats för mini-ÅVC*

Verksamheter kan behöva utrymmen för sin avfallshantering. Dessa utrymmen bör vara separerade från de boendes hantering och anpassas till verksamheternas behov.

### Service

Inom området finns många möjligheter att etablera verksamheter. I direkt anslutning ligger Sickla köpquartier som erbjuder ett stort utbud av varor och tjänster. I samband med utbyggnad av Nacka stad kommer ytterligare ett stort antal verksamheter att tillkomma.

### Buller

#### Riktlinjer

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 där det finns tydliga riktvärden som inte bör överskridas. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Dessa beskrivs i Trafikbuller och planering<sup>1</sup>. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

I april 2015 gav Boverket ut en ny vägledning om industri- eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder<sup>2</sup> som tillämpas i denna plan.

<sup>1</sup> Trafikbuller och planering II, 2004. Framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stad m fl.

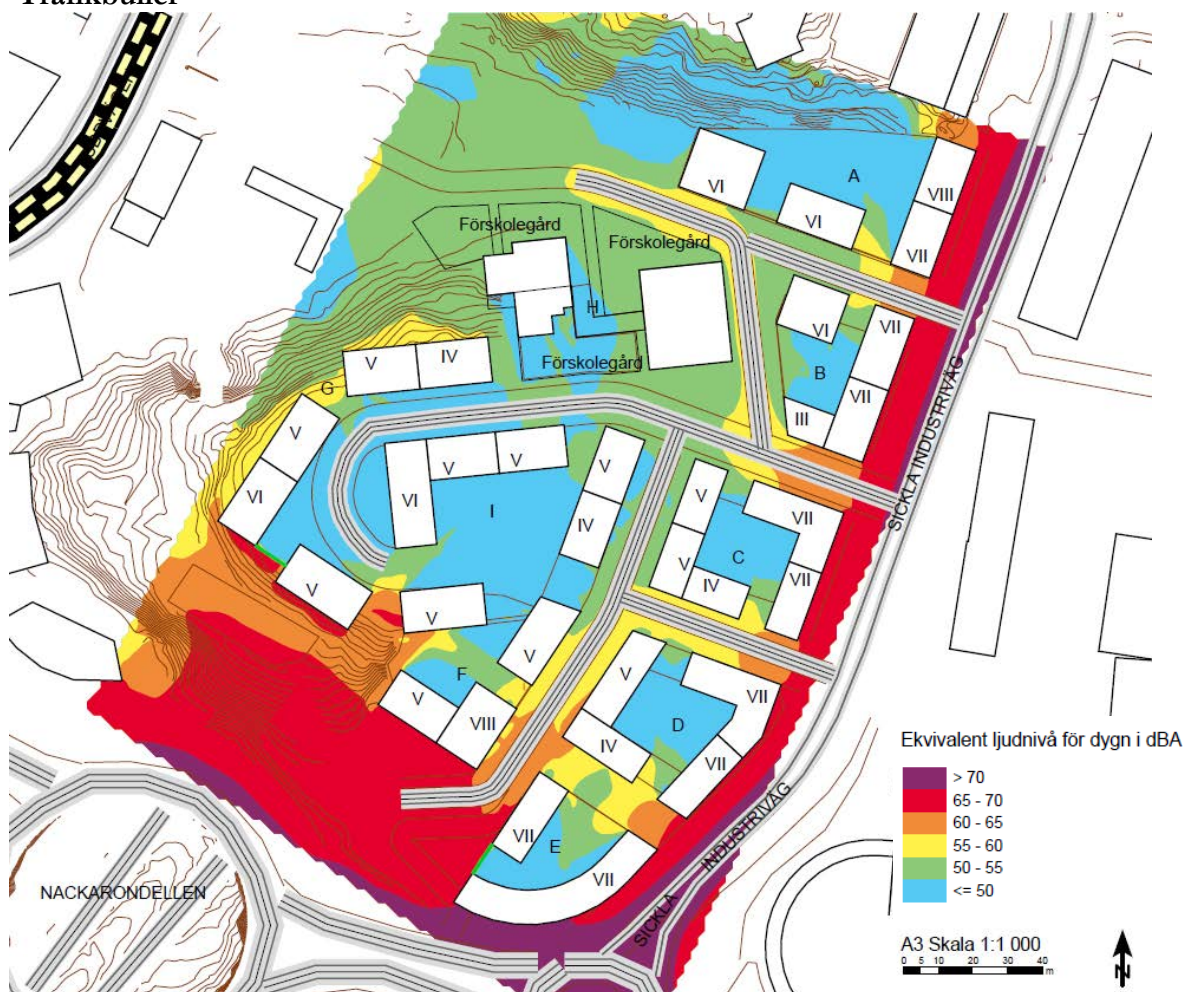
<sup>2</sup> Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”, Boverket rapport 2015:21

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. I detaljplanen har Boverkets allmänna råd<sup>3</sup> för planering av skol- och förskolegårdar använts som riktlinjer.

### Utbyggnadsförslaget

Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (*Structor 2017-05-19*). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande byggnader.

#### Trafikbuller



Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Bild: Structor

Samtliga bullerberäkningar utgår från Swecos trafikanalys som baserats på kommunens trafikuppgifter som prognostiserats till år 2030. En särskild trafikallsträng för lokalgatorna har gjorts med Trafikverkets trafikallsträngsverktyg. Bullerutredningen delar in området i 9 delområden, område A-I. Ljudutbredning 2 meter över mark visas i bild ovan. I område A, B, C, D och I är kvarteren utformade så att det i de flesta lägen går att få hälften av boningsrummen mot luddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå med hjälp av genomgående lägenheter eller byggtekniska lösningar. I några hörnlägenheter kan det

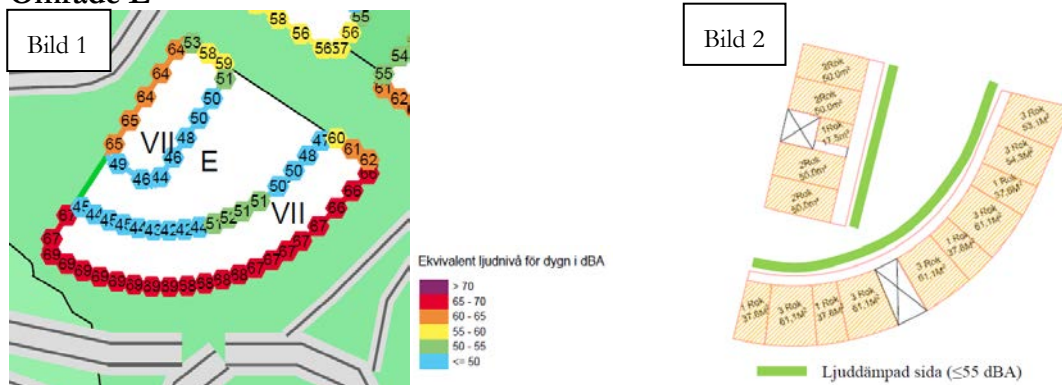
<sup>3</sup> "Gör plats för barn och unga!" Rapport 2015:8

behövas mer komplicerade byggtkniska lösningar för att klara detta. I övriga delområden E, F, G och H finns mer specifika lösningar för att klara riktlinjerna för buller och dessa beskrivs mer utförligt nedan.

Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärde kan anläggas vid respektive kvarter på valfri plats där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA, inom grönt och blått område i utbredningsberäkningen i bilden ovan. Nedan beskrivs de områden där ytterligare speciallösningar behövs för att klara riktvärden för buller. I största möjliga mån ska rum mot ljuddämpad sida vara sovrum eller vardagsrum, förslagsvis orienteras kök mot sida med höga ljudnivåer.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 48 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 51 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). 1 % av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida.

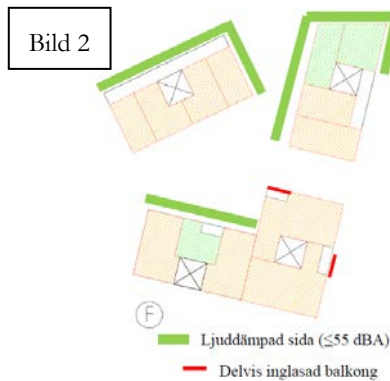
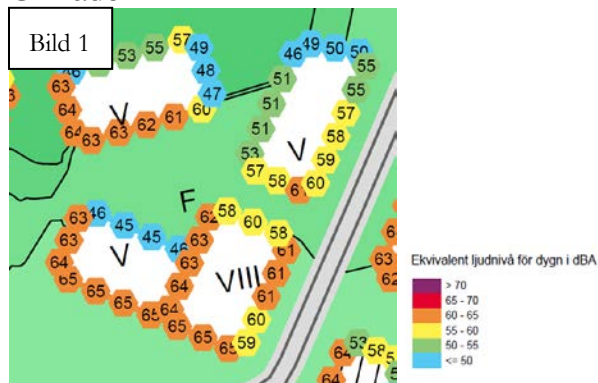
### Område E



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område E ligger närmast rondellen vid korsningen Sickla industriväg - Järlaleden och blir utsatt för höga bullernivåer. För att kunna få en bullerskyddad sida för alla lägenheterna krävs en bullerskyddsskärm mellan de två byggnaderna, se grönmarkerad skärm i bild 1 ovan. De sidor som blir bullerskyddad visas i bild 2.

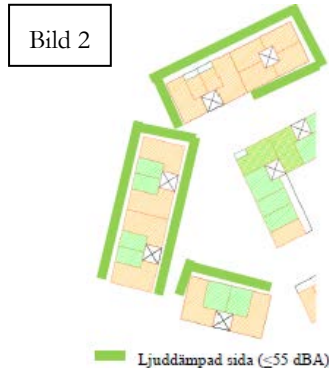
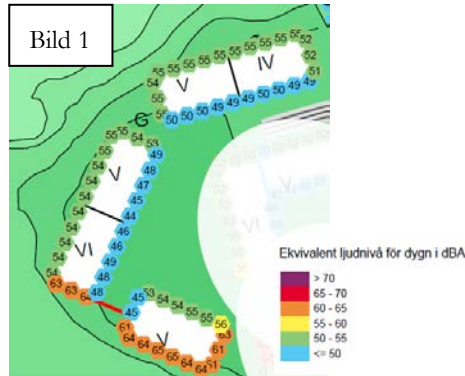
### Område F



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område F ligger i Nobelbergets södra del mot södra länken. Med föreslagen lägenhetsplacering kan de flesta lägenheterna innehålla riktvärdena där minst hälften av boningsrummen har tillgång till bullerskyddad sida, se bild 2. För några lägenheter behöver extra byggtekniska lösningar tillämpas, se bild 2 ovan. Den indragna balkongen åt öst kan behöva förses med 75% delvis inglasning och absorbent i tak för att klara riktvärdena. Detta gäller även för balkongen i norra hörnet av samma byggnad på våning 7 och 8.

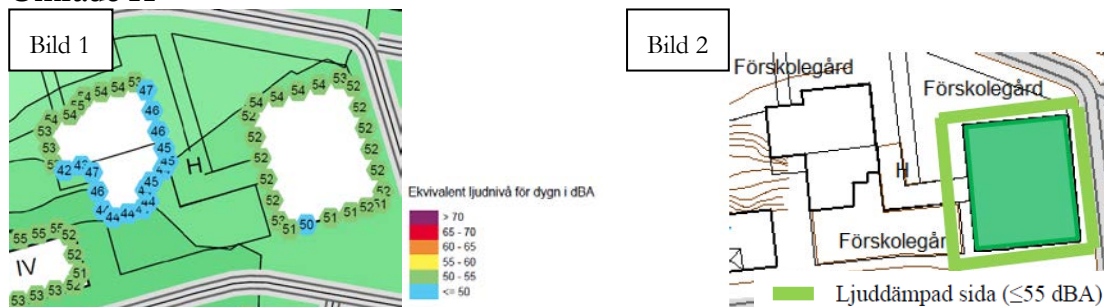
### Område G



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område G ligger i Nobelbergets sydvästra del mot södra länken. För att klara hälften av boningsrummen mot bullerskyddad sida behövs en skärm mellan husen, se röd linje bild 1 ovan. Skärmen är lika hög som husen. Genom att bygga en skärm mellan husen förbättras ljudmiljön såväl på torget som vid fasad och det möjliggör även gemensam uteplats vid kvarteret.

## Område H



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivå vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område H består av två befintliga byggnader. I den västra byggnaden planeras om- och tillbyggnation till i första hand förskola. I den östra byggnaden planeras en förskola eller verksamhetslokaler. Slutlig lösning beror på vilka saneringsåtgärder som krävs.

Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan enbart mål om ljudnivå på skolgård. Boverkets mål är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, dock högst 55 dBA .

I frågan om vägen norr om området ska öppnas eller inte för biltrafik bör bullersituationen på skolgården beaktas. Olika alternativ på åtgärder har föreslagits för att förbättra ljudmiljön på förskolegården. Mer detaljer om dessa kvarter återfinns i bullerutredning ”Bullerutredning till detaljplan”, Structor, reviderad 2017-05-19”. I nuläget planeras inte för en förlängning för biltrafik.



Ljudutbredning 1,2 m över mark vid förskolegård. Ingen genomfartsväg vid Svackan. Bild: Structor

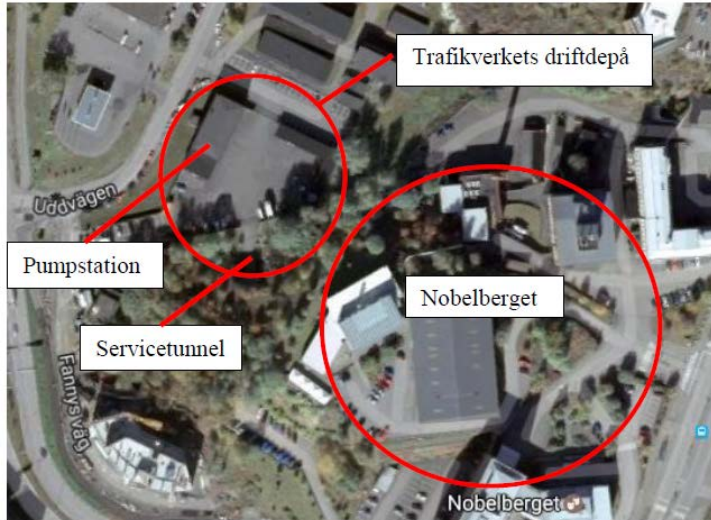
## Verksamhetsbuller

Trafikverkets driftdepå till Södra Länken

Väster om området har Trafikverket en driftdepå till Södra Länken. På området finns nedfart till en servicetunnel till Södra länken samt en pumpstation. Fordonsrörelser på



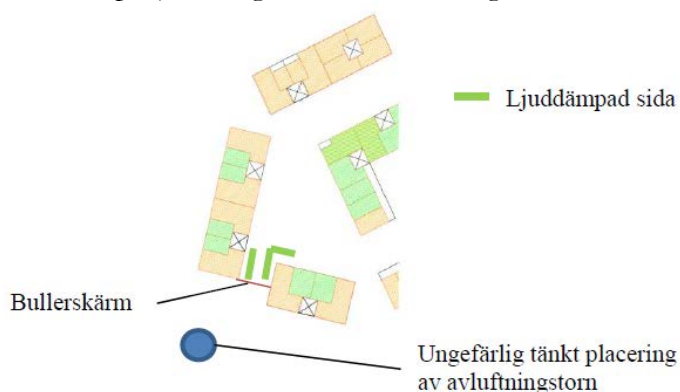
området sker från 1-2 fordon per dygn samt fordon för tunneltvätt 4 gånger per år. Pumpstationen bedöms inte bullra så att det påverkar ny bebyggelse på Nobelberget.



Placering av Trafikverkets driftdepå för Södra Länken. Bild: Structor

### Avluftningstorn

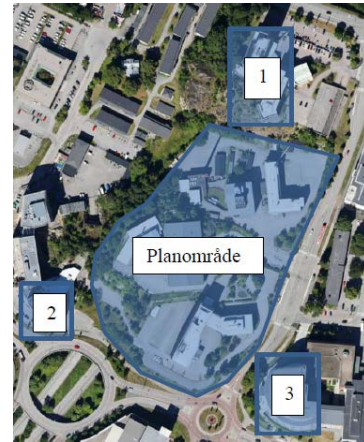
Ett avluftningstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornet är placerat söder om kvarter G. Inmätning av liknande torn har använts som underlag för att beräkna trolig ljudnivå vid bostäder i Nobelberget. Ljudnivån beräknas bli upp mot 48 dBA ekvivalent ljudnivå. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbuller i zon A överskrids och bostäderna måste anpassas och byggas med bullerdämpad sida för att klara riktlinjerna för zon B. Med hjälp av skärmen mellan bostadshusen i kvarter G kan en ljuddämpad sida klaras. Bullret från mätningen av avluftningstorn gav ett lågfrekvent ljud, och detta måste beaktas vid projektering av både avluftningstornet och närliggande bostäder.



Ungefärlig placering av avluftningstorn med markering av ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. Bild: Structor

### *Ventilation på tak*

Fläktar med verksamhetsbuller förekommer på flera tak i närheten av Nobelberget. Norr om området ligger ett hotell med fläktar, nummer 1 på bild nedan. Väster och öster om planområdet finns kontorsbyggnader, nummer 2 och 3 på bild nedan. Ljudnivåer från ventilation på dessa byggnaders tak har kontrollerats för att visa på att Boverkets och Naturvårdsverkets vägledningar för verksamhetsbuller klaras. Ljudnivåerna från samtlig ventilation klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket visar att vägledningar för ljudnivåer från verksamhetsbuller nattetid innehålls. De ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst upp mot 40 dBA i norra delen av planområdet.



*Källor kring Nobelberget. Bild: Structor*

### *Vibrationer och stomljud*

Bullerutredningen visar att det är liten risk för stomljud och vibrationer från Södra länken. Om det uppstår vibrationer och stomljud från installationer kopplade till Södra länken kan det avhjälpas i efterhand med åtgärder vid till exempel infästningar av installationerna. Det finns risk för vibrationer och stomljud från den kommande tunnelbanan. Tunnelbanan ska förses med vibrationsdämpande matta under bostäderna i Nobelberget. För att säkerställa att riktvärden klaras bör ytterligare utredning göras vid projektering av byggnaderna. I planen anges störningsskydd för vibrationer och stomljud.

## **Planbestämmelser buller – störningsskydd**

### *Trafikbuller*

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i området införs ett störningsskydd som skydd mot trafikbuller i detaljplanen:

Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.
- vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skola/förskola eller andra verksamheter.

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivå på lektyor från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00

- ljudnivå på lekytor från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

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

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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

### **Gator, trafik och parkering**

#### *Biltrafik*

Med motorfordon nås området via två olika anslutningar från Sickla industriväg.

Gatustrukturen inom planområdet består av ett lokalgatunät med varierande gatubredder mellan 13,5-15,5 meter. I körbanan samsas cykeltrafik med motortrafik, körbanans bredd är generellt minst 5,5 meter. På en sträcka (lokalgata 3) intill förskolan föreslås en avsmalning där körbanan då blir 3,5 m.

I slutet av återvändsgator anläggs vändplatser. Vändplatserna inom området är utformade för att 12 metersfordon ska kunna ta sig runt (typfordon LBn).

### Gång- och cykeltrafik

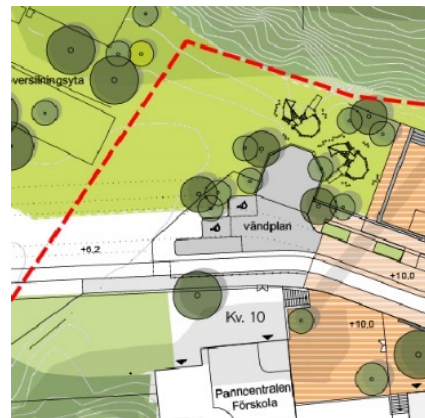
Gång- och cykeltrafik når i huvudsak området via de två lokalgatorna som ansluter från Sickla industriväg eller den gång- och cykelkoppling som planeras tillskapas mellan Sickla industriväg och Uddvägen (där västra delen ligger utanför planområdet och måste regleras genom avtal med Trafikverket). Inom området hänvisas fotgängare till 3 meter breda trottoarer medan cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Möblering- och planeringszoner möjliggörs också i gatusektionen och kombineras i vissa fall med angöringsparkering och lastplatser.



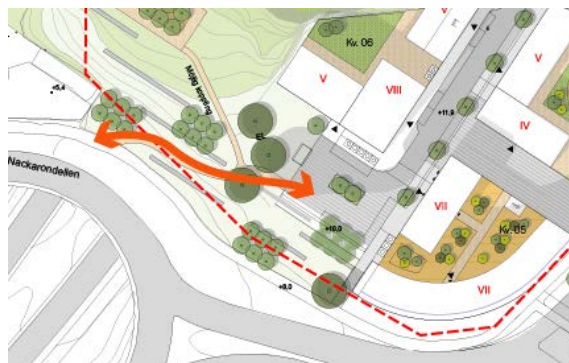
*Planerad förlängning av gc-väg mot Uddvägen*

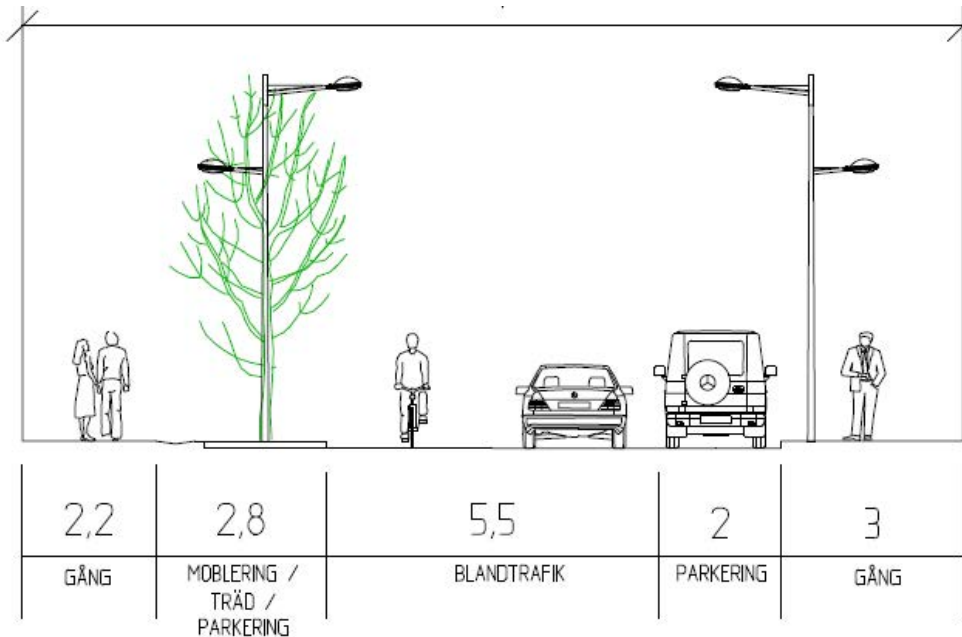
I slutet av Nobelstråket är vändplatsen utformad med utrymme för angöring till förskolan som planeras i området. Se bild till höger.

Där Nobelstråkets gång- och cykelväg korsar lokalgata, föreslås en hastighetsänkande åtgärd i form av en upphöjning av körbanan.

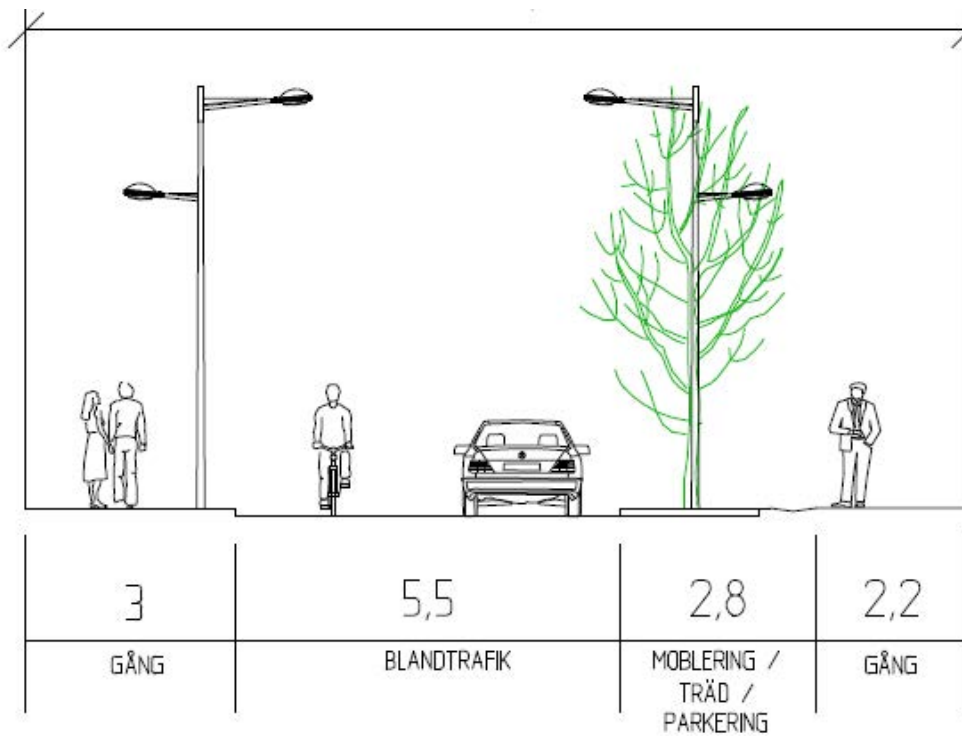


I söder planeras en gång- och cykelanslutning som kopplar samman planområdet mot Järlaleden.

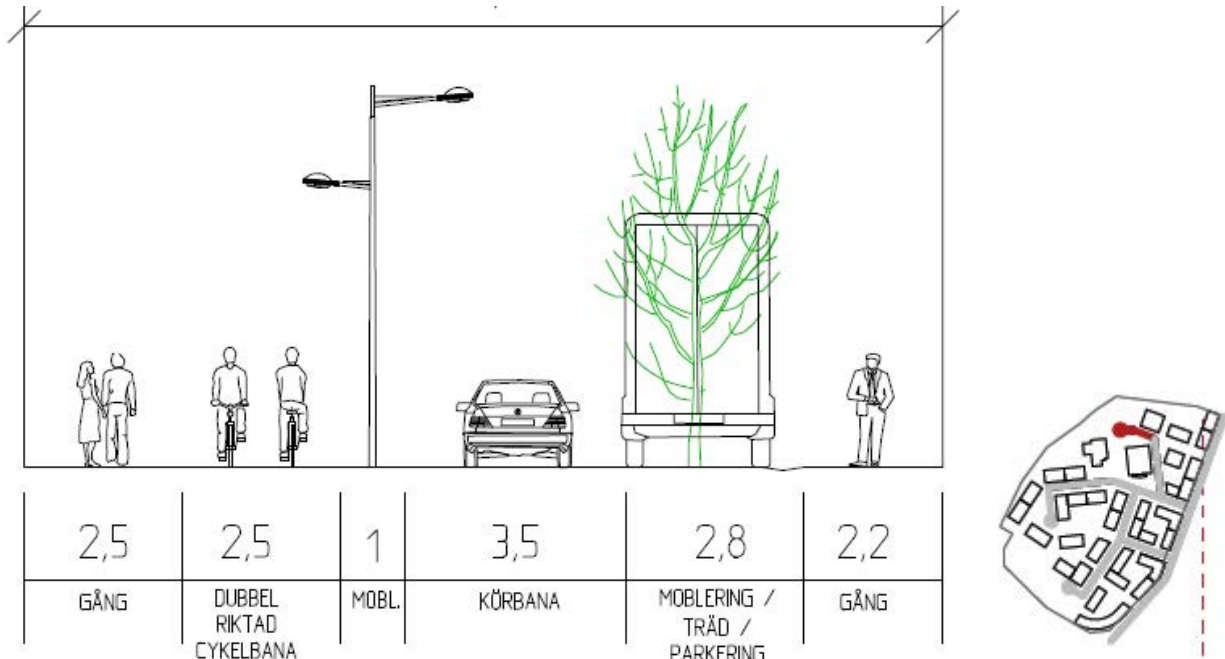




Principsektion gatubredd 15,5 meter, lokalgata 1 (Ssweco)



Principsektion gatubredd 13,5 meter, lokalgata 2 (Ssweco)



Principsektion gatubredd 14,5 meter, lokalgata 3. (Sweco)

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafik kan nå längs Sickla industriväg och Järlaleden där busshållplatser finns. Ytterligare kollektivtrafikslag finns vid Sickla station där bussar, Saltsjöbanan och Tvärbana (hösten 2017) finns att tillgå. Tunnelbana till Sickla har planerad byggstart 2018/2019 och planerad byggtid är sju-åtta år. Boende och verksamma inom Nobelberget kommer att ha väldigt goda kollektivtrafikförutsättningar då Sickla station kommer bli en av kommunens viktigaste kollektivtrafikknypunkter.

#### Parkering och angöring

Trafik PM redovisar diagram över handikapparkering (enligt BBR) för boende och besökare samt angöring både på allmän plats och på kvartermark. För boende gäller handikapparkering i garagen (med angöring till bostad via hiss) och på kvartermark med parkering på bostadsgård.

Parkeringsplatserna har tänkts tillskapas i garage i huvudsak som ligger under kvarteren som ligger längs Sickla industriväg. Cykelparkering tillskapas i förråd i byggnaderna samt på gårdar där så är möjligt.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer för boendeparkering och cykelparkering (antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28). Det nya parkeringstalet för boendeparkering är dynamiskt och flexibelt och fås fram genom en beräkningsmodell. Den nya modellen innebär även att parkeringstalen kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. Parkeringsstalet följs upp i bygglovskedet utifrån vilka åtgärder som vidtas.

Det nya parkeringstalet för cykel till bostäder är 1 cykelparkeringsplats per lägenhet + 1 cykelparkering per sovrum. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalitet, cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50 % av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Behov av parkeringsplatser för förskolornas personal beräknas till 4 stycken i intilliggande garage. Därutöver 1 parkering för rörelsehindrad samt 2 för hämta/lämna. Det är även planerat för barncykelparkering, hämta/lämna samt personalcykelparkering. Cykelparkeringar till förskolor ska enligt Nacka kommuns riktlinjer vara 0,4 cykelparkeringsplatser per elev (vilket inkluderar cykelparkering för personal). Personalparkering för bil ska vara minst 0,2 per personal.

Angöring till lokaler och plats för sophämtning sköts från lokalgatorna samt från lastzoner längs Sickla industriväg.

#### *Sickla industriväg*

Sickla industriväg ingår inte i planområdet men vägen planeras förändras och få en mer stadsmässig karaktär. Gående och cyklister kommer få mer yta och möbleringszon med trädplantering planeras på båda sidorna om körbanan. Det planeras även för angöringsytor på gatans västra sida som möjliggör leveranser till lokaler i kvarterens bottenplan. Den södra av Sickla industrivägs två busshållplatser planeras utgå. Projektering av gatan pågår och samordnas med planerna för Nobelberget.

#### *Saltsjöbanan*

Det pågår planarbete vars syfte är att Saltsjöbanan ska kunna höjas upp vid Nacka station för att kunna minska Saltsjöbanans barriäreffekt. Två kopplingar planeras under Saltsjöbanan, en för bara gående och cyklister vid Simbagatan och en för motorfordon, fotgängare och cyklister där Planiavägen kopplas samman med Värmdövägen. Den nya kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen innebär att Sickla industriväg avlastas från motortrafik.

#### *Tunnelbanan*

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Det innebär att tunnelbanans övre skyddszon ligger cirka 25 meter under mark. Tunnelbanan planläggs genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot en gällande detaljplan används (T<sub>1</sub>), Trafikändamål i tunnel, som bestämmelse på plankartan. På delar av sträckan ligger tunnelbanan under Södra länken. Trafikverket och landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) diskuterar för närvarande hur den planerade tunnelbanan i vissa avsnitt ska kunna dela skyddszon med Södra länken. För att

detaljplanen inte ska omöjliggöra en sådan delad skyddszon ligger Södra länkens undre skyddszon inom det område som planläggs som kvartersmark för trafikändamål i tunnel ( $T_1$ ). För att säkerställa att Södra länkens skyddszones funktion kvarstår kompletteras bestämmelsen ( $T_1$ ) med ett markreservat,  $t_1$ , som anger att utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Syftet med bestämmelserna ( $T_1$ ) och  $t_1$  är alltså att Södra länkens skyddszon ska kvarstå samt att föreliggande detaljplan inte ska utgöra något hinder för att tunnelbanans skyddszon hamnar inom detta område.

En planbestämmelse reglerar lägsta tillåtna schaktdjup till -10 meter relativt nollplanet (RH2000) för det område där tunnelbanan inte ligger under Södra länken. Nivån får underskridas vid byggande av tunnlar för tunnelbanan.

### **Tillgänglighet**

Terrängen inom planområdet är kuperad vilket leder till att vissa lokalgator får lutningar upp till 8%, lokalgata till den högre delen av området samt "Svackanvägen" får lokalt sämre tillgänglighet än övriga gator i området. Gatunätet sammanbinds med trapplösningar där större nivåskillnader förekommer.

Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra gata via innergård eller garage och hiss kommer vara möjligt. Parkering för rörelsehindrade ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till park inom området kommer att vara möjlig.

### **Tekniska anläggningar**

Området avses att anslutas till fjärrvärmenätet samt kommunalt vatten och avlopp. Område för ett eventuellt avluftningstorn för väg 222 ska ha en höjd på minst 5 meter ovan närliggande bebyggelse. Utifrån detta anger planbestämmelsen en lägsta tillåtna totalhöjd. Planerad bebyggelse ligger minst 20 meter från tornets möjliga placering, vilket varit en utgångspunkt för utredning av Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015.

Plats för en nätstation är planerad centralt i området vid panncentralen samt en i södra delen av planområdet.

### **Risk och brand**

Avseende risk med hänsyn till transporter av farligt gods gäller att: Obebyggda områden inom 25 meter från Nackarondellen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Inom 75 meter från Nackarondellen ska bostadshus samt byggnader med svårutrymda verksamheter som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utföras med:

- Friskluftsintag placerade bort från vägen alternativt placerade på tak.
- Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från vägen.



Avseende brand har ett brandtekniskt PM tagits fram. Där uppställningsplatser för höjdfordon inte är möjligt måste bostäderna utföras med Tr2-trapphus.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Golder, 2017-06-21).

Dagvattnet från området avrinner mot två håll. Det ena, vilket är merparten av vattnet, via Sickla kanal och Sicklasjön till Hammarby sjö. Det andra troligen via Uddvägen med grundvattnet vidare till Hammarby sjö.

Planförslaget med förslag på fördröjning och rening av dagvattnet innebär att avledning av dagvatten till Hammarby sjö (Strömmen) kommer att minska. Vidare kommer andelen hårdgjorda ytor att reduceras i jämförelse med nuvarande situation. Detta talar för att även områdets föroreningsbelastning på Hammarby sjö kommer att minska eftersom en ökad fastläggning av dagvattenföroreningar sker inom planområdet. Se vidare sidan 36-38.

### Markföroreningar

Fastigheten i sin helhet och byggnad 40 (Formalinfabriken) kan efter saneringsåtgärder göras lämpliga för bostadsändamål och förskola. Om panncentralen används som förskola måste markförorening under byggnaden avlägsnas. I annat fall måste byggnaden användas för ett mindre känsligt användningsområde.

Slamkassunen med kvicksilverhaltigt slam bör tas bort i samband med att fastighetens användningsområde ändras från industri till bostadsändamål.

Efter en saneringsåtgärd i område A (se bild till höger från Markundersökning Nobelberget WSP, sid 14 figur 5) kan infiltration av dagvatten vara möjligt inom området, men hänsyn behöver tas till föroreningar nedströms. Förekomst av föroreningar nedströms fastigheten behöver därför utredas närmare innan en infiltrationsanläggning kan bli aktuell. För utförligare beskrivning hänvisas till



Miljöredovisningen. Övergripande åtgärds mål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk. En planbestämmelse finns att bygglov inte får ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

### Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektets hållbarhetsmål är följande:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Park och ett antal verksamhetslokaler i ett centralt läge främjar möten. Bebyggelsen är dock homogen då inga hyreslägenheter föreslås. Lägenheter kommer variera i storlekar.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Panncentralen och formalinfabriken bevaras.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

### Grönytefaktor

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Det ska gälla vid försäljning av kommunal mark men kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i exploateringsavtalet. Under planprocessen har Nacka presenterat hur modellen för beräkningar används och hur uppföljning kan ske. Då detaljplanen avser utveckling på privat mark kan Nacka kommun inte ställa krav på att uppnå ställda nivåer men Atrium Ljungberg kommer använda grönytefaktor under projektet med ambitionen att nå eller överstiga kommunen riktlinjer för grönytefaktor

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Sociala konsekvenser och trygghet

Från att ha varit ett delvis inhägnat verksamhetsområde utan aktivitet kvällar, helger och nätter, så skapas en stadsdel som befolkas med boende, förbipasserande och aktiviteter under större delen av dygnet.

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala aspekter är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Bostäderna kommer med stor sannolikhet upplåtas med fri upplåtelseform vilket kan innebära en begränsning avseende en blandning av olika boendekategorier. Ett gruppboende om 6 lägenheter planeras att inrymmas inom området.

### Rekreation

Då området tidigare varit privat och delvis inhägnat, kommer situationen avsevärt förbättras avseende parkområde, utblickar och nya gång- och cykelvägar genom området.

### Trafik och tillgänglighet

Den trafikanalys som gjorts för planförslaget (se PM Trafikräkning 2017-04-07) visar att den trafik som området förväntas alstra när det är färdigt inte kommer innebära några belastningsproblem i korsningarna där lokalgatorna ansluter mot Sickla industriväg. Den

största belastningen och risk för köbildningen bedöms uppstå på Sickla industriväg mot Atlasrondellen. Belastningsgraden bedöms där hamna på omkring 0,8 vid maxtimme vilket är högt men kan anses som acceptabelt för en cirkulationsplats i tätort.

Den nya gång- och cykelvägen som ska koppla ihop Sickla industriväg och Uddvägen, kommer troligen locka fler gående och cyklister genom området då det blir en tydligare koppling mellan Sickla och Hammarby Sjöstad.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsbidrag från exploitören. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Det är positivt att Formalinfabriken och panncentralen med dess skorsten bevaras. Konsthartsfabriken hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnadens nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla. Rivningen av byggnaden påverkar den kulturhistoriskt intressanta industrimiljön negativt liksom den industrihistoriska kopplingen mellan Nobelberget och Sickla industriområde, nuvarande Sickla köp kvarter. Initialt prövades att behålla Konsthartsfabriken genom att riva del av norra huskroppen, för att anlägga den viktiga öst-västliga gång- och cykelvägen genom området. Genom att även Sickla industriväg ska höjas blev konsekvensen att Konsthartsfabriken skulle ligga nersänkt och därmed inordna sig onaturligt i förhållande till omkringliggande vägstruktur. Konsekvensen har blivit att byggnaden inte planeras att sparas..

Landskapsbilden förändras från flera väderstreck. Framförallt genom att höjden i området bebyggs med hus i huvudsak 5-7 våningar.

### **Buller**

Trafikverket anser att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trafikverket anser därmed att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om installationer med mera från Södra länken orsakar stomljud och därmed påverkar ny bebyggelse, är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Exploatören har då ansvar att bekosta detta.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten**

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp och kväveoxid i området. Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför

inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med nollalternativet och i stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något.

Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras år 2030, för årsmedelvärde,  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , och dygnsmedelvärde,  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . För kväveoxid klaras MKN för årsmedelvärde,  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , dygnsmedelvärde,  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , och timmedelvärde,  $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

För kvävedioxid riskerar dygnsnormen att överskridas i vägområde utanför planområdet. Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM10 och NO<sub>2</sub>, däremot riskeras årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet.

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden tas tilluften in via taknivå eller via fasader som vetter bort från trafiken.

Vid byggnation av avluftningstorn behöver detta vara minst fem meter högre än planerade bostadshus. Under dessa förutsättningar beräknas att gällande gränsvärden underskrids för PM10 och NO<sub>2</sub> både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget.

Dagvattenutredningen har gjorts så att jämförelse görs direkt mot miljökvalitetsnormer och aktuell status och åtgärdsbehov hos recipienter istället för mot riktvärden. Utsläppshalter för prioriterade ämnen ( däribland bly, PAH och näringsämnen) har beaktats och reningsåtgärder föreslagits så att föroreningsutsläpp från området inte överskrider miljökvalitetsnormer vatten. Beräkningar har baserats på Stormtacs schablonhalter från 2016, vilket bedöms vara branchstandard. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.

En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs, bestämmelser i detaljplanen ska reglera detta.

### *Sicklasjön*

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen (en PAH-förening), kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar.

Gällande status för Sicklasjön: måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De främsta anledningarna till att sjöns ekologiska status har klassats som måttlig är stora morfologiska förändringar, framför allt av sjöns närområde (30 m från strandkant) som till

stora delar är bebyggd eller aktivt brukad mark, övergödningssproblematik (fosfor) och förekomst av särskilt förorenande ämnen (ammoniak).

### *Strömmen*

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar (TBT).

Ekologisk status för Strömmen är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Att god ekologisk status inte nås beror på övergödning (fosfor och kväve) där tillförseln främst sker från näraliggande vattenförekomster. I VISS anges att de nödvändiga och mycket omfattande åtgärderna är tidsödande att genomföra och att det saknas tillräcklig offentlig finansiering och administrativ kapacitet. Ett annat skäl till att god status inte nås är morfologiska förändringar i vattenförekomsten på grund av hamnverksamhet. Enligt information i VISS utgör hamnverksamheten ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs. Skäl till att god kemisk status inte uppnås är höga halter av PDBE, kvicksilver, antracen, bly och TBT. För PDBE och kvicksilver gäller samma som för Sicklasjön. Undantag med tidsfrister till 2027 har satts för TBT, bly och antracen. Bland de möjliga åtgärder som diskuteras i VISS och som har koppling till Nobelberget anges även här dagvattendammar för att fördröja dagvattenflöden och rena dagvattnet. För att miljökvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 40 % och kväve med 38 %.

### **Dagvatten**

Generella principer för dagvattenhanteringen i området:

- Dagvatten från kvartersmark fördröjs och renas lokalt inom varje kvarter i täta fördröjningsmagasin med filterbrunnar.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i gaturummet fördröjs och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan. Där växtbäddarnas kapacitet ej räcker till kompletteras med fördröjningsmagasin med filter.
- Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartersmark och i gaturummet leds till täta allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad fördröjning. Detta för att kunna kontrollera utflödet ur området som släpps på nedströms liggande ledningssystem.
- Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelstråket dit dagvatten från område A leds. I övrigt bedöms infiltration inte som en lämplig dagvattenlösning i någon del inom området på grund av förekomsten av markföroreningar, det ytliga bergläget i stora delar av området samt planerade källarvåningar.

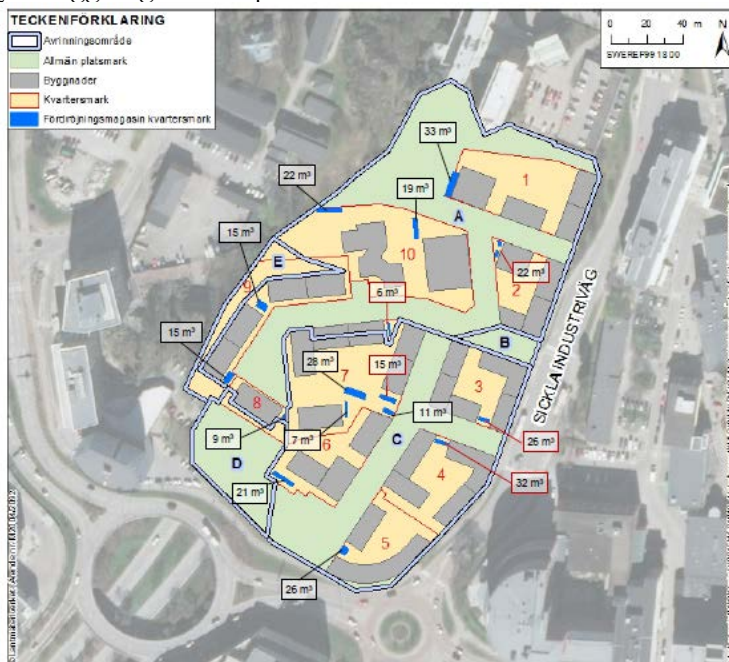
Principer för dagvattenhanteringen inom kvartersmark och allmän platsmark anges under kapitel 5 i dagvattenutredning (Golder 2017-06-21):

- Där det är möjligt föreslås att ytlig avrinning av dagvatten prioriteras på både kvartersmark och allmän platsmark. Där inte tillgänglighetsaspekter sätter stopp kan takvatten ledas ut från byggnader i rännor.
- Verksamheten inom planerat område förväntas generera låga föroreningshalter i dagvattnet. En betydande källa till förorening av framför allt metallerna koppar och zink är utvändiga ytskikt av metall (tak, fasader, stolpar, räcken m.m.). För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör icke-metalliska eller ytbehandlade material användas.
- Parkeringsgarage föreslås torrsopas och kommer därmed inte belasta dagvattnet. Eventuellt vatten som samlas leds till pumpgröpar varifrån det pumpas upp till spillvattnet.

Den utjämningsvolym som skapas på grund av det ökade flödet måste fördröjas/infiltreras till dagens nivå på kvartersmark innan anslutning sker till det allmänna ledningsnätet.

Föreslagna dagvattenåtgärder enligt illustration nedan är möjligt att genomföra inom ramen för föreslagen bebyggelse. I dagvattenutredningen föreslås gröna tak på ca 30 % av takytan inom kvarter 2-5 (se bild nedan). Taken är beräknade utifrån att ha 100 mm substrat för att ha en tillräckligt låg avrinningskoefficient (0,5). Ovan garagens takbjälklag ska ett jord täcke om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten samt lek. På allmän platsmark anordnas i huvudsak växtbäddar, skelettjordar/fördröjningsmagasin.

Ett lågpunktsområde ligger utanför planområdet. Inga byggnader planeras i närheten och området närmast är planerat som park. Vändplats för fordon planeras lämpligen med ytbeläggning som är permeabel.



*Förslag på placering av fördröjningsmagasin på kvartersmark och erforderliga magasinsvolymer (Dagvattenutredning Golder 2017-06-21, sid 15 figur 9).*

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.

Enligt utförda beräkningar, baserade på schablonvärden, minskar belastningen av fosfor från området med 45 % och kväve med 13 % jämfört med befintliga förhållanden. För Sicklasjön där främst fosfor utgör ett problem och för Strömmen är minskningen något högre än den som föreskrivs i miljökvalitetsnormen. Detta kan bidra till att den ekolo-giska kvalitetsfaktorn näringsämnen förbättras, vilket krävs om miljökvalitetsnormen ska kunna följas. Då belastningen av samtliga studerade föroreningar i den kemiska statusklassningen minskar bidrar detaljplaneförslaget till en förbättrad föroreningsituation i recipienterna. Sett till problembeskrivningen i VISS är det främst belastningen av antracen, kadmium och bly (Sicklasjön) samt antracen, bly och TBT (Strömmen) som bör prioriteras. Man kan anta att antracen, bly och TBT i sedimenten främst beror på historiska utsläpp och att tillförseln via dagvatten av dessa ämnen i nuläget inte är ett problem. Halterna av kadmium och bly beräknas båda minska med 70-80 % jämfört med befintliga förhållanden. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs, bestämmelser i detaljplanen reglerar detta.

#### **Planbestämmelser dagvatten:**

- Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och gården ska i huvudsak utformas och planteras för rening och fördröjning av dagvatten samt lek.
- Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas enligt principer och magasinsvolymer illustrerat på sidan 37 i planbeskrivningen.

#### **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet**

Den mark som exploateras ligger på en före detta industrifastighet och är redan ianspråktagen.

Området får en mycket god tillgänglighet till lokal service och tät kollektivtrafik. Såväl Saltsjöbanan, bussar och Tvärbanan finns inom en radie på 400 meter från Nobelberget. Med avseende på möjligheten att resa kollektivt, istället för med egen bil, kan planförslaget innebära en mindre påverkan på klimatet. Detta är i jämförelse med andra bostadsområden som byggs och planeras inom Nacka kommun.

Dagvattenutredningen anger ett antal åtgärder med bland annat gröna tak, fördröjningsmagasin, beläggning med natur- eller betongsten med genomsläppliga fogar alternativt permeabel beläggning, trädplanteringar med skelettjord samt gröna innergårdar med så låg hårdgörandegrad som möjligt där dagvatten fördröjs. Om dagvattenhanteringen

utförs enligt förslagen finns en möjlighet att dessa åtgärder kan bidra till att minska risken för att urbana värmeöar uppstår under varma perioder.

Flerbostadshus är generellt bättre ur energisynpunkt, då det krävs mindre energi för uppvärmning än för småhus. Byggnaderna ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering.

## **5. Så genomförs planen**

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

### **Tidplan**

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras av Nacka Vatten och Avfall AB efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

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

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

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det kommunala VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten i Nacka kommun.

Fastighetsbildningsfrågor som avstyckning, markinlösen, servitut med mera handläggs, efter ansökan från exploatören eller kommunen, av lantmäterienheten i Nacka kommun.



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

### Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Nobelberget kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer hanteras i avtalen. I avtalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Avseende förlängning av gång- och cykelväg västerut över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 avser kommunen att teckna avtal med Trafikverket. I övrigt måste ett antal avtal reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket. Ett kontrollprogram för grundvatten ska tas fram i genomförandeskedet. Alla eventuella arbeten inom Trafikverkets skyddszon måste regleras genom avtal.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser vid Sickla industriväg. Del av fastigheten Sicklaön 40:12 (gatumark) överförs till Sicklaön 83:33 (kvartersmark), enligt orange markering. Därutöver överförs del av fastigheten Sicklaön 83:33 till Sicklaön 40:12, enligt gul markering. Del av fastigheten Sicklaön 83:3 (kvartersmark), enligt blå markering, överförs till Sicklaön 40:12 (lokalgata och park).

Fastigheten Sicklaön 83:29 (4 kvm) ligger vid en ledningsrätt i norra delen av området i föreslagen park (röd ring).



Marken från Södra länkens övre skyddszon ner till strax under vägbanan planläggs som allmän plats genomfart. Under Södra länkens vägbanan planläggs marken för Trafikändamål i tunnel (T<sub>1</sub>) för att möjliggöra ett samutnyttjande av tunnelbanans och Södra länkens

skyddszon i enlighet med befintlig vägplan för Södra länken och kommande järnvägsplan för tunnelbanan. Detta bör regleras med servitut/avtal. 3D-fastighetsbildning får göras för Södra länken enligt nivåer angivna på plankartan.

Park och lokalgator inom området avses att vara kommunala och ingå i fastigheten Sicklaön 40:12. Även områden för tekniska anläggningar (transformatorstationer) övergår efter fastighetsbildning i kommunal ägo.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av till exempel ytor för kommunikation/passage/sophantering/garage för boende inom området. De gröna områdena i kartan ska möjliggöra gångpassage. Exploatören ska söka lantmäteri-förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Fastigheten Sicklaön 83:33 belastas av ett antal avtalsservitut för ledningar med mera, se vidare Servitutsutredning (NaiSvefa 2017-04-11).

Avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att garantera en koppling för gång och cykel över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3. Ett servitutsavtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket när gång- och cykelvägens exakta läge är fastställt. Avtalet kan skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Kommunen ansvarar för framtagandet av servitutsavtalet samt att avtalet inlämnas till inskrivningsmyndigheten.

## **Tekniska åtgärder**

### **Trafikanläggningar**

Gatorna inom planområdet kommer ligga på allmän platsmark. Det kommunala gatunätet ska försörja samtliga bostäder och verksamheter i Nobelberget.

### **Sanering**

I samband med utbyggnaden av området ska utförligare undersökningar och sanering av området ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark anges på plankartan. Övergripande åtgärds mål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

### **Park**

I Nobelstråket föreslås en allmän park och lekplats anläggas. Den ska byggas ut i samband med övrig utbyggnad i Nobelberget. Inom kvartersmark kommer lek, grönområden och andra öppna ytor anordnas. Även i området södra del ska park anläggas. Denna ska dock inte utformas för stadigvarande vistelse på grund av luftföroreningar.

### **Parkering**

Parkering sker i parkeringsgarage under vissa gårdar och byggnader samt som gatuparkering.

### **Vatten och avlopp**

Det kommunala vatten- och spillvattennätet ska byggas ut i området från befintliga anslutningspunkter i Sickla industriväg. Alternativt kan anslutning ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackaondellen. Ledningarna ska läggas i de allmänna gatorna i området och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvarterersmark. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och inkoppling. Under kvarter 5 (kvarteret mot Atlasrondellen) planeras att förlägga vatten- och dagvattenledning under byggnad och ansluta till befintliga ledningar på Sickla industriväg. Dragningen genom ett garage innebär ett avsteg från kommunens generella princip om att förlägga ledningar på allmän platsmark. För att säkerställa att lösningen kommer att fungera krävs särskilda tekniska krav såsom placering av rören, tillträde till garaget och rören samt skydd mot driftproblem (läckage från ledningarna). Avtal och ledningsrätt måste tas fram för att säkerställa åtkomst. Om anslutningen, så som nämnts, istället kan ske vid Nackarondellen behöver inte rören förläggas i garage.

### **Dagvattenhantering**

Även i utbyggnadsskedet måste dagvattenhanteringen fungera. Denna i tiden begränsade hantering behöver också redovisas i dagvattenutredningen eller senast i samband med projektering av området. Om det blir omfattande sprängningar kan det bli aktuellt att rena dagvattnet innan det släpps ut i recipient.

Vid detaljprojektering av magasin för samlad fördröjning ska status på befintlig stenkista i Nobelstråket utredas så att magasinet dimensioneras utifrån stenkistans faktiska kapacitet och funktion.

### **Avfallshantering**

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser.

Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### **Ekonomiska frågor**

Mellan kommunen och exploatören ska exploateringsavtal tecknas. Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för eventuell omläggning av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

### VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med Nacka Vatten och Avfall AB VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av VA-verksamhetsområdet finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används.

### Markinlösen

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* ska genom fastighetsreglering överlätas till lämplig kommunal målfastighet. Ersättning och kostnader för fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet mellan parterna.

### Bygglovsavgift

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

### Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## 6. Medverkande i planarbetet

#### Nacka kommun:

Caroline Cederholm	projektledare, exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt, planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare, enheten för planering och tillstånd
Mats Ericsson	avfallshandläggare, Nacka vatten och avfall AB
Per Johnsson	projekteringsingenjör, Nacka vatten och avfall AB
Erika Västberg	VA-ingenjör, Nacka vatten och avfall AB
Alice Ahoniemi	miljöhandläggare, miljöenheten
Sofia Sjölander	bullerexpert, miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt, enheten för planering och tillstånd
Niclas Olofsson	projekteringsledare, enheten för anläggningsprojekt
Kristina Nilsson	förrättningslantmätare, lantmäterienheten
Elise Ljung	bygglovhandläggare, bygglovenheten
Maria Legars	kommunantikvarie, planenheten
Helena Joseph	kommunikatör, kommunikationsenheten

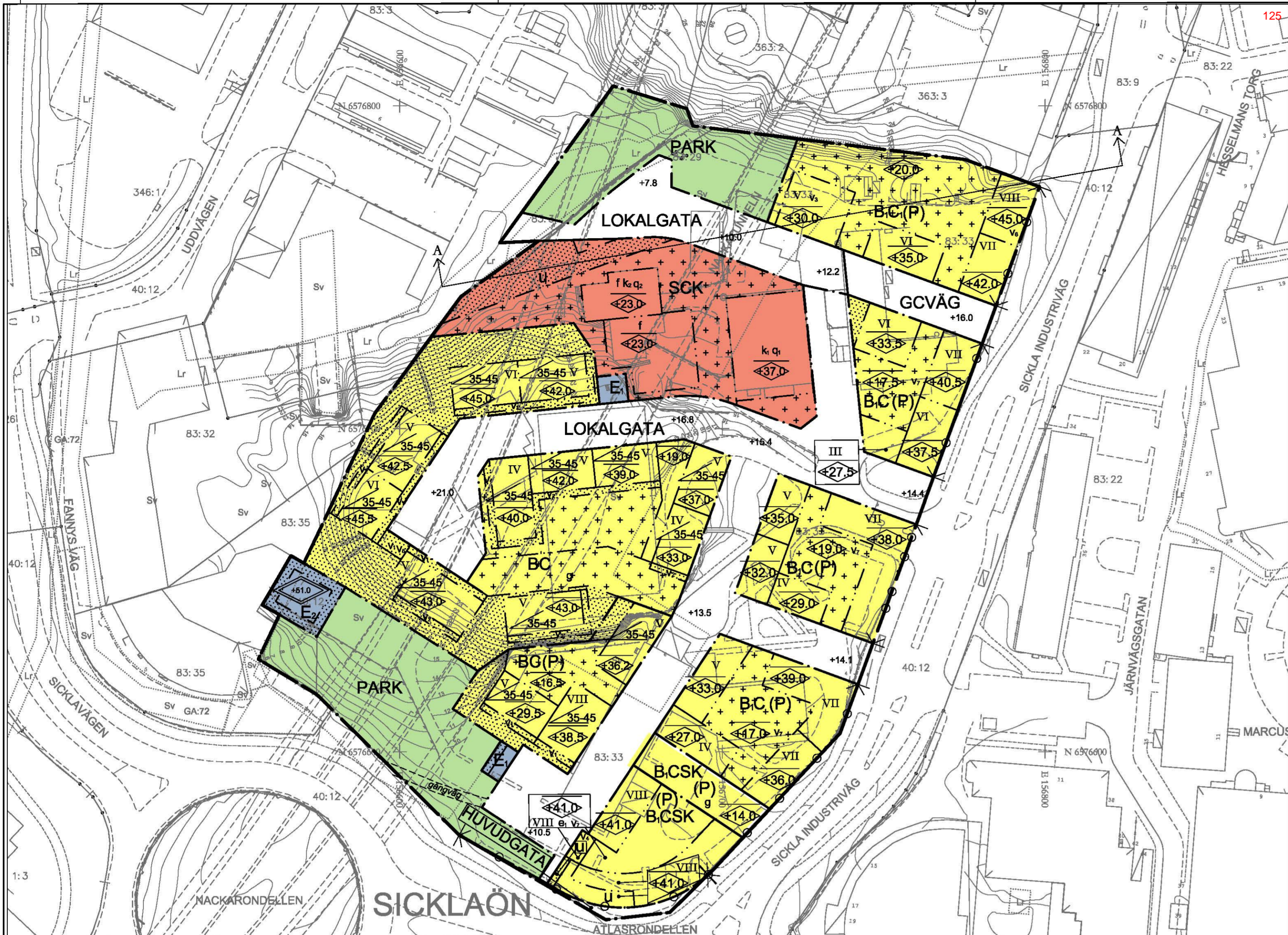
#### Övriga:

Håkan Hyllengren	projektledare/fastighetsägare ALAB
Anna Öhlin	arkitekt, White Arkitekter AB
Magdalena Lundborg	Sweco Society AB
Linnéa Olofsson	planeringsarkitekt, Landskapslaget AB

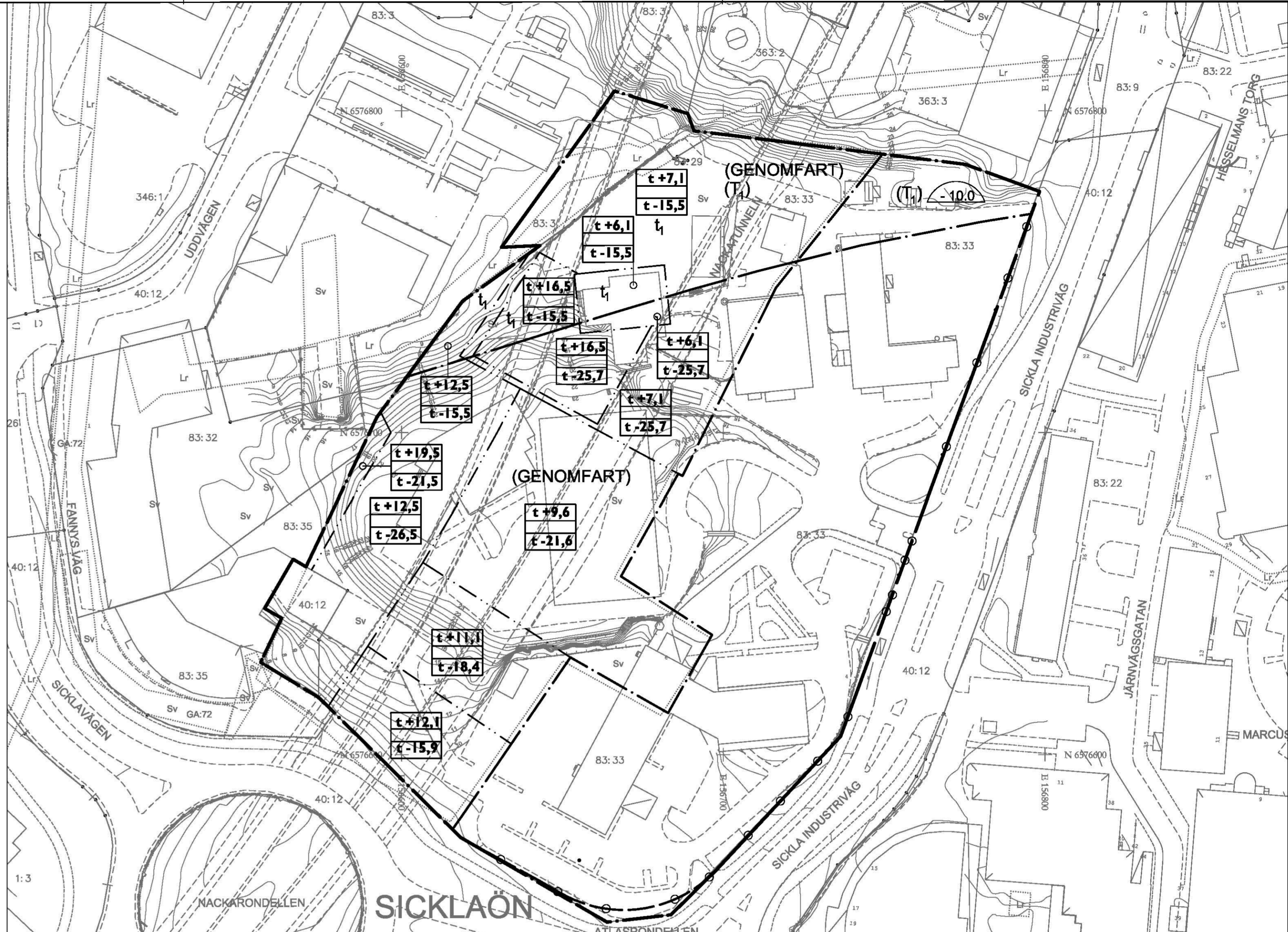
Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt



Plankarta 1. Bestämmelserna gäller tillsammans med plankarta 2.



Plankarta 2. Bestämmelser på kartan ovan anger begränsningar till följd av underliggande vägtrafik tunnlar och tunnlar för tunnelbana.

**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 MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- GCVÅG: Gång och cykelväg
- (GENOMFART): Väg för genomfart i tunnel

**Kvartersmark**

- BC: Bostäder och centrum. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- BC: Bostäder och centrum. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Sickla industriväg. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg och Atlasrondellen.
- BCSK: Bostäder, centrum, högskola och kontor. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg och Atlasrondellen.
- BC: Bostäder och centrum.
- E: Elnätstation
- E: Avluftningstorn
- SCK: Förskola, skola, centrum och kontor.
- (T): Trafikändamål i tunnel.
- (P): Parkering under mark/upphöjd gård.

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Högst två komplementbyggnader per bostadsgård med högst sammanlagd byggnadsarea på 20 kvm och högst 3,0 meters nockhöjd.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 (i meter relativt nollplanet) ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik.

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- Om inte högskola uppförs är högsta nockhöjd +16,5 meter över nollplanet.

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Lägst totalhöjd i meter över nollplanet
- Minst resp. största taklutning i grader
- Högst antal våningar
- Balkong får anordnas med en minsta frihöjd på 3,0 meter
- Balkong får anordnas
- Översta våningen ska dras in minst 1,5 meter.
- Bullerskärm som är indragen minst 1,5 meter mot gård ska anordnas.
- Bulleravskärmning ska anordnas.
- Byggnad mot fastigheten Sicklaön 36:3 ska utformas så att motbyggnad möjliggörs.
- Balkonger får anordnas på högst 2 sidor av bostadsgård med minsta frihöjd på 3,0 meter och får kraga ut högst 1,5 meter från fasadiv.

**Gestaltning hela planområdet**

- Entréer ska placeras mot huvud- och lokalgator.
- Där byggrätten är placerad mot allmän plats ska byggnad placeras mot kvartergräns.
- Översta våningen mot Sickla industriväg ska dras in minst 1,5 meter förutom kvarteret närmast Atlasrondellen, B.CSK(P), där de två översta våningarna (våning 7 och 8) ska dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata. Trapphus och därtill tillhörande installationer undantaget.
- Sockelväning mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatumiljö.
- Balkonger får ej kraga ut från fasadiv över Sickla industriväg men får kraga ut högst 1,5 meter från fasadiv över allmän plats med en minsta frihöjd på 4,7 meter.
- Balkonger mot allmän plats får inte glassa in förutom i den omfattning som där krävs för att uppnå riktvärden avseende buller.
- Burspråk får kraga ut över allmän plats högst 1,0 meter med en minsta frihöjd på 4,7 meter.
- Bebyggelsen ska utformas så att fasaderna mot gata varierar trapphusvis.
- Om prefabricerade byggnadselement med snygga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Ljusa färger med tränslag ska företrädesvis användas mot kringbyggd gård.
- Lekplatser ska anordnas på bostadsgårdar.

**Utseende**

- Tillbyggnad ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag, proportioner och kubiska form.

**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**

- Byggnadens grundform med f.d. destillationstorn i mitten ska kunna avläsas. Utvändig underhållsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningstekniker, fönstersättningar och fönstertyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag.
- Utvändiga underhållsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningstekniker, fönstersättningar och fönstertyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag och kubiska form.

**Värdefulla byggnader och områden**

- Byggnaden får inte rivras
- Byggnad (inkluderat skorsten) får inte rivras. Särskilt värdefull byggnad vars huvudkaraktär från 1940/50-talet skall bevaras, därtill skorstenen av rund konisk typ, ståendes på kvadratisk bas.

**Byggnadsteknik**

- Lägst tillåtna schaktningnivå i meter relativt nollplanet
- Mellan angivna höjder (i meter relativt nollplanet) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras. Mellan angivna nivåer får 3D-fastighetsbildning ske.

Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan, och gården ska i huvudsak utformas och planteras för rening och fördrjning av dagvatten. Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas enligt principer och volymer illustrerat på bild sidan 38 i planbeskrivningen.

**STÖRNINGSSKYDD**

- Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:
  - 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då ska inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför fönster (frifältsvärde).
  - Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
  - stomiljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer, skola/förskola eller liknande verksamheter.
  - vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skola/förskola eller liknande verksamheter.
- Skola och förskola ska utformas så att:
  - ljudnivå på lektyr från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-23.00
  - ljudnivå på lektyr från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-23.00

- Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:
  - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-23.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
  - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
  - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.

Obebyggda områden inom 25 meter från Nackarondellen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Obebyggda områden inom 20 meter från ett eventuellt framtida avluftningstorn ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

- Inom 75 meter från Nackarondellen ska bostadshus samt byggnader med svårutrymda verksamheter som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utformas med:
  - Friskluftstak placerade bort från vägen alternativt placerade på tak.
  - Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från vägen.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

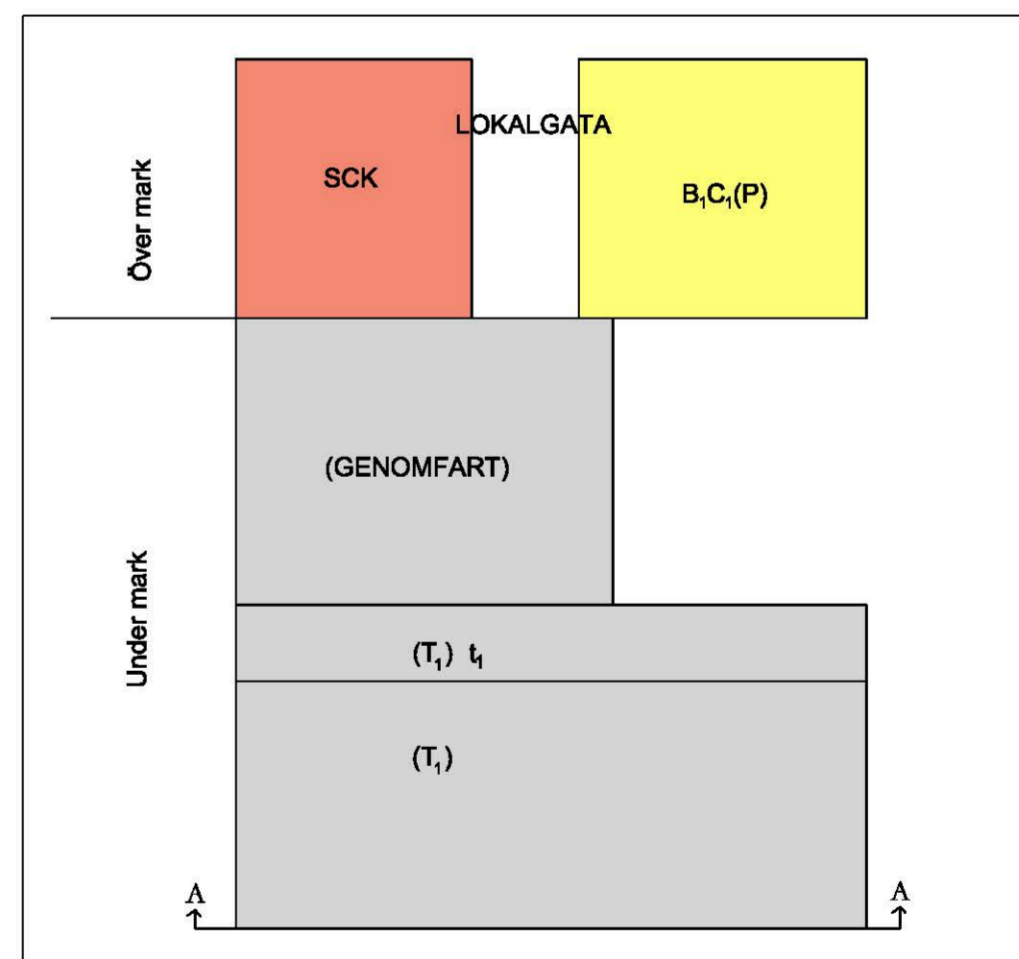
**Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft  
Bygglov ska inte ges förän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföreningar.

**ILLUSTRATION**

- Illustrationslinje
- Illustrationsstekt

Uppdaterad datum: 2016-07-05  
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Grundkarta över Sicklaön 83:33, Nobelberget  
Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
Höjdsystem RH2000



Principsektion, ej skalenlig

**ANTAGANDEHANDLING**

UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10)

**Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på Sicklaön Nacka Kommun**  
Normalt planförfarande  
Planenheten i augusti 2017, justerad november 2017

Nina Aman Planchef  
Alexander Erixson Planarkitekt  
Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

**TECKENFÖRKLARING**

Grundkarta

- Kommungräns
- Plangräns
- Fastighetsgräns
- 383:10 Fastighetsbeteckning
- Ö: Ömänningsbeslut
- Sv: Servitutskännetecken
- Lr: Ledningsrättskännetecken
- F: Föreläggning
- V: Vägmark
- T: Tunnel
- GC: Gång och cykelväg
- Pl: Plank, skadet
- M: Mur
- S: Sidomur
- H: Höjdpunkter, höjdstext
- X: Husnivå inre bostadsrum
- H: Husnivå inre industri- eller verksamhetsbyggnad
- H: Husnivå inre komplementbyggnad
- T: Takhöjd
- T: Takhöjd byggnad från plankartan
- T: Trappa

Till planen hör:  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Gestaltningsskissprogram

KFOS 2009/574-214  
Projektnr. 9216



## UTLÅTANDE

2017-11-17

Dnr KFKS 2009/574-214

Projekt 9216

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## UTLÅTANDE

### Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

#### Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högstskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshuset mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen.

Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivs befintlig bebyggelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöföroreningar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtydligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.



## Bakgrund

En samrådsredogörelse upprättades den 11 augusti 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om utställning den 30 augusti 2017, § 165. Utställningen pågick mellan den 8 september till och med den 6 oktober 2017.

## Justeringar efter utställning

Synpunkterna under utställningen har föranlett följande justeringar av planförslaget. Dessa har inte bedömts som väsentliga:

### *Plankarta:*

- Schaktnivåer avseende Södra länken och tunnelbanan har förtydligats med att ange meter relativt nollplan.
- Bestämmelse om schaktning eller annat ingrepp utan tillstånd från Trafikverket har utgått.
- Några höjder avseende underliggande vägtunnlar har ändrats till att överensstämma med rh2000.
- Prickmark elnätsstation har minskats marginellt.
- Bestämmelse om sutterängvåning är borttaget
- Bestämmelse om material mot gård har förtydligats att gälla kringbyggd gård.
- Bestämmelse om indragen våning mot Sickla industriväg har fått ett tillägg till att inte omfatta trapphus och därtill tillhörande installationer.

### *Planbeskrivning:*

- Text om tunnelbanan har förtydligats
- Text om förorenad mark har förtydligats enligt förslag från länsstyrelsen.
- Synpunkter från Lantmäteriet har inneburit vissa omformuleringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.
- Benämningen "Nobelsvackan" är ersatt med "Nobelstråket".
- Kompletterande text avseende stomljud från vibrationer alstrade av installationer. Om eventuellt stomljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploatörens ansvar att bekosta detta.

## Inkomna synpunkter under utställning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget eller avstår från att yttra sig.

- Stockholms stad
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Försvarmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholm
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen



- Lantmäterimyndigheten
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi
- Nacka miljövårdsråd

En synpunkt från en boende på Atlasvägen har inkommit.

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** framför i huvudsak följande.

*Riksintresse.* Det finns risk att riksintresseanspråken för Södra länken inte tillgodoses avseende hänsyn till skyddszonerna. Utifrån Trafikverkets synpunkter kan Länsstyrelsen inte avgöra om planen blir lämplig vilket gör att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

*Förörenad mark.* Om panncentralen används som förskola är det en förutsättning att markföroreningar under byggnaden avlägsnas. Länsstyrelsen anser att följande formulering, som återfinns i miljöredovisningen ska lyftas in i plan- och genomförandebeskrivningen för att säkerställa att kvarlämnade föroreningar inte innebär en hälsorisk: Övergripande åtgärds mål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

*Kulturmiljö.* Länsstyrelsen upprepar sina synpunkter från samrådet att planförslaget innebär en försvagning av de kulturhistoriska värdena. Ett bevarande av den kulturhistoriskt högt klassade bebyggelsen bör utgöra en utgångspunkt i planarbetet.

**Planenhetens kommentar.** Avseende riksintresset Södra länken har planhandlingarna förtydligats på ett sätt som enligt planenheten säkerställer riksintresset. Samtal har förts med både Trafikförvaltningen och Trafikverket men det är fortfarande oklart hur Trafikverket ställer sig. Detaljplanekartan har förtydligats avseende markföroreningar enligt Länsstyrelsens förslag. Avseende kulturmiljön har kommunen vid en avvägning av olika intressen kommit fram till en helhetslösning som tyvärr innebär att viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte bevaras.

2. **Trafikverket (Trv)** framför i huvudsak följande.

*Riksintressen.* Trv anser att det fortfarande finns delar i detaljplanen som gör att de inte kan utesluta att detaljplanen kan komma att påverka riksintresse för väg 75-Södra Länken negativ

*Avstånd till bebyggelse.* Järnleden är en primär länsväg där bebyggelsefritt avstånd bör vara 8 meter från beläggningkant till kvartersgräns och 5 meter från kvartersgräns till byggnad. Även om inga direkta utbyggnadsplaner av väg 260 idag finns på aktuell sträcka anser Trv att det rekommenderade byggnadsfria avståndet ska uppnås. Förutom minskad handlingsfrihet anser Trv att det korta avståndet är olämpligt utifrån miljöskäl. Det är särskilt viktigt att tillkommande bebyggelse intill funktionellt viktiga vägar tål konsekvenser av trafiken.

*Södra länken.* Den planerade tunnelbanan gör intrång på Södra länkens skyddszon. Trv anser att konsekvenser av förslaget är svårt att helt kunna överblicka men bedömer att det kan innebära att Trv får mindre rådighet över vägområdet. En förutsättning för vidare diskussion om förslaget och gräns för (GENOMFART) är



att korsningspunkten för tunnelbanan och Södra länken redovisas utförligare och att avtal tecknas mellan Trv och Landstinget/ Fut för att detaljplanen ska kunna antas. Därutöver föreslås två alternativa lösningar. Avseende bebyggelsen ovanpå Södra länken ser Trv att det är möjligt, men en riskanalys med tillhörande tekniskt PM måste upprättas innan detaljplanen antas. Utifrån riskanalys och tekniskt PM kan avtal som reglerar genomförandeskede och bevakningsuppdrag tecknas.

*Buller, stömljud, vibrationer* Trv vidhåller att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trv anser att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Trv framhåller att stömljud ska hanteras utan åtgärder på installationer som hör till Södra Länken.

*Luftkvalitet.* Trv vidhåller synpunkter från samrådsskedet att bebyggelseområden bör planeras så att miljö kvalitetsmål inte överskrids och om kommunens ansvar om normer överskrids.

*Dag- och grundvatten.* Ett kontrollprogram ska tas fram som Trv ska ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på. Trv ser att frågor kring dagvatten och kontrollprogram blir en del av det avtal om bevakningsuppdrag som kommunen och Trv kommer teckna.

*Fastighetsfrågor.* Trv har en dialog med kommunen om de fastighetsfrågor som planen aktualiserar i markplan. Avtal kring dessa behöver tecknas innan detaljplanen antas.

*Avtal.* Ett antal avtal mellan kommunen och Trv kommer behöva tecknas innan antagande.

**Planenhetens kommentar.** Avseende Södra länkens korsningspunkt med tunnelbanan har planbestämmelse ”t<sub>1</sub>” tillkommit för att förtydliga område för skyddszone.

Planbeskrivningen har förtydligats i stycke om tunnelbanan också med hänsyn till mötet mellan Södra länken och tunnelbanan. Planenheten gör bedömningen att tillräcklig hänsyn tagits till riksintressena för kommunikationer. Trafikförvaltningen har efter samrådet tagit fram en teknisk beskrivning för korsningspunkten som Trv mottagit. Samtal pågår mellan dessa båda parter.

Avseende bebyggelsefri zon om 8+5 meter delar inte kommunen Trafikverkets synpunkt. Avståndet är 8 meter till kvartersgräns och husfasad. De utredningar som gjorts om Atlasrondellen har inte visat på behov av ytterligare markområden. Hastigheten är lägre vid en cirkulationsplats och avståndet som hävdas är inte anpassat utifrån den stadsbebyggelse som västra Sicklaön kommer att bestå av.

Om eventuellt stömljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploitörens ansvar att bekosta detta.

Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM<sub>10</sub> och NO<sub>2</sub>, däremot riskeras årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM<sub>10</sub> i vägområde och mark *utanför* planområdet.

SLB-analys bedömer i luftutredning att miljömålet för PM<sub>2,5</sub> kommer att klaras inom planområdet år 2030. Fraktionen PM<sub>2,5</sub> består till en del av förbränningspartiklar/



avgaspartiklar från lokala utsläpp, det är också den fraktion av partiklar som är farligast för hälsan.

Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med i nollalternativet, i stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något. Det innebär att människors exponering för luftföroreningar från trafikens utsläpp i området är relativt likartad i ett nollalternativ år 2030 och i utbyggnadsalternativ med planerad bebyggelse år 2030.

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden tas tilluften från taknivå eller via fasader som vetter från trafiken.

Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att miljömålen alltid bör uppnås, planområdet ligger dock inom ett mycket kollektivtrafiktätt läge där även annan infrastruktur t ex vatten, avlopp och fjärrvärme är utbyggt. Kommunens sammanvägda bedömning är att området därför är lämpligt att utnyttja för föreslagen bebyggelse. Ett antal avtal behöver reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket.

3. **Trafikförvaltningen** anför i huvudsak följande. Samordning krävs med utbyggnaden av tunnelbanan i genomförandeskedet. Planbestämmelse avseende om lägsta schaktningsnivå kompletteras med "Lägsta tillåtna schaktningsnivå i meter relativt nollplanet. Nivån får underskridas vid byggande av tunnelbana." Plankartan innehåller en bestämmelse som föreskriver att "schaktning eller annat ingrepp får ej ske utan tillstånd från Trafikverket". Trafikförvaltningen bedömer utifrån rättsfall att det inte är något som kan regleras i en detaljplan.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende samordning. Planbestämmelserna har justerats utifrån Trafikförvaltningens synpunkter.

4. **Nacka vatten och avfall AB** anför i huvudsak följande. Enligt planbeskrivningen ska området ansluta till befintliga serviser i Sickla industriväg avseende vatten, avlopp och dagvatten. I genomförandeskedet ska dock utredas om anslutning kan ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackarondellen istället.

**Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.

5. **Nacka Energi** anför följande. Med prickmarken vid det södra stationsläget är det osäkert om transformatorstationen får plats.

**Planenhetens kommentar:** Plankartan har justerats i samråd med Nacka Energi.

6. **Lantmäterimyndigheten** anför i huvudsak följande. Befintliga servitut mm behöver utredas och klargöras hur hantering sker med hänsyn till planförslaget. Beteckningen "B<sub>1</sub>CK" saknas. Den sydöstra gemensamhetsanläggningen behöver förtydligas avseende ändamål. Några förändringar av ordval föreslås i planbeskrivningen.

**Planenhetens kommentar:** Servitutsutredningen (NAISwefa 2017-04-11) redogör uttömmande för befintliga servitut. Planbeskrivningen har kompletterats för att tydliggöra

att exploatören bekostar alla åtgärder som behövs för att flytta befintliga ledningar. Planbestämmelserna och planbeskrivning har ändrats enligt synpunkterna. Bestämmelsen B<sub>1</sub>CK har ändrats till B<sub>1</sub>CSK, ändringen innebär ingen praktisk betydelse då det inbegriper en passage med underbyggt garage.

### Inkomna synpunkter från föreningar

7. **Nacka miljövårdsråd** framför ett stort antal punkter men anför i huvudsak följande. Invändningar framförda under samrådet kvarstår i huvudsak. I stort sett all industribebyggelse rivs och ersätts med ensartad bebyggelse med för lite arbetsplatser (framförallt i bullerutsatta områden). Exploateringen kräver mycket bergsschakt. Byggandet är energislukande. En blandning av ny och gammal bebyggelse och blandning av bostäder för olika åldrar, bl a äldreboende möjliggörs inte. Luftkvaliteten behöver utredas ytterligare. Förutsättningar att bygga ut laddplatser för elbilar bör säkras.

*Planenhetens kommentar.* Kommunen har prioriterat bostäder i denna detaljplan men lämnar samtidigt öppet för etablering av verksamheter mm. För att kunna utnyttja området på bästa sätt och därmed väga in en långsiktig planering, kommer ett antal byggnader att rivas. Ett äldreboende är inte föreslaget i området däremot kommer närhet till service, kollektivtrafik mm innebära ett boende som möjliggör för äldre att ha ett eget boende i stor utsträckning. Med hänsyn till de luftutredningar som gjorts avseende partiklar bedömer planenheten att bostäder är möjligt så som planförslaget föreslår. Elnätskapaciteten är dimensionerad utifrån att alla parkeringsplatser i garage ska kunna ha laddstolpe.

### Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

8. **En boende på Atlasvägen** anför i huvudsak följande. Kulturella verksamheter av det slag som bl a arrangerats och givit utrymme på Nobelberget går inte att bevara då byggrätter för bostäder planeras. Ytan för förskolan bör utvidgas och frigöras mot höjden där barn kan klättra och röra sig friare. Lokaler i bottenvåningar bör 3D fastighetsindelas istället för att säljas till bostadsrättsföreningar. En markfördelning som ger plats till intressenter som vill bidra till markutveckling.

*Planenhetens kommentar.* Områdets historik har varit att kontor, industri och liknande har inrymts och därmed varit slutet för andra än personer kopplade till verksamheterna. Fastighetsägaren har under senare år öppnat delar av lokalerna för publik verksamhet vilket varit positivt ur den synvinkeln att planprocessen ofta sträcker sig över många år och lokaler ibland står oanvända. Detaljplanen för Nobelberget påbörjades våren 2010 med start-PM. Planförslaget anger verksamheter mm i delar av bottenvåningarna vid viktiga stråk. I många fall hindrar inte detaljplanen tredimensionell fastighetsbildning. Den frågan avgör lantmäteriet i en förrättning.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 50

Dnr KFKS 2011/37-251

## Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

### Ärende




Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (§6, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överlåta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträtts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträtts- och sidoavtal kommer överlåta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträtten. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (§6, exploateringsavtalet).

Tomträtts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståndet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 19  
Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018  
Föreslaget tomträttsavtal

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Föreslaget sidoavtal  
Överlåtelse av delar av exploateringsavtalet

## Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2018 § 19**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar




Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att bostäderna i det aktuella området avses byggas som hyresbostäder. Dock vore det mycket bättre om kommunen hade kunnat bygga dem i kommunal regi genom ett eget kommunalt bostadsbolag. Då hade det varit mycket enklare att försäkra sig om att bostäderna fortsätter att vara hyresbostäder men också möjlighet att pressa hyresnivån.”

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi noterar försöken i avtalet att hindra ombildning av hyresrätter. Det är klokt. Vi konstaterar att äganderätten är stark som det ska vara i en rättsstat och bästa sättet att långsiktigt kunna garantera Nackaborna tillgång till hyresrätter och förhindra oönskade ombildningar är genom att äga, dvs ett kommunalt bostadsbolag.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

### Sammanfattning

Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (§6, Exploateringsavtalet).

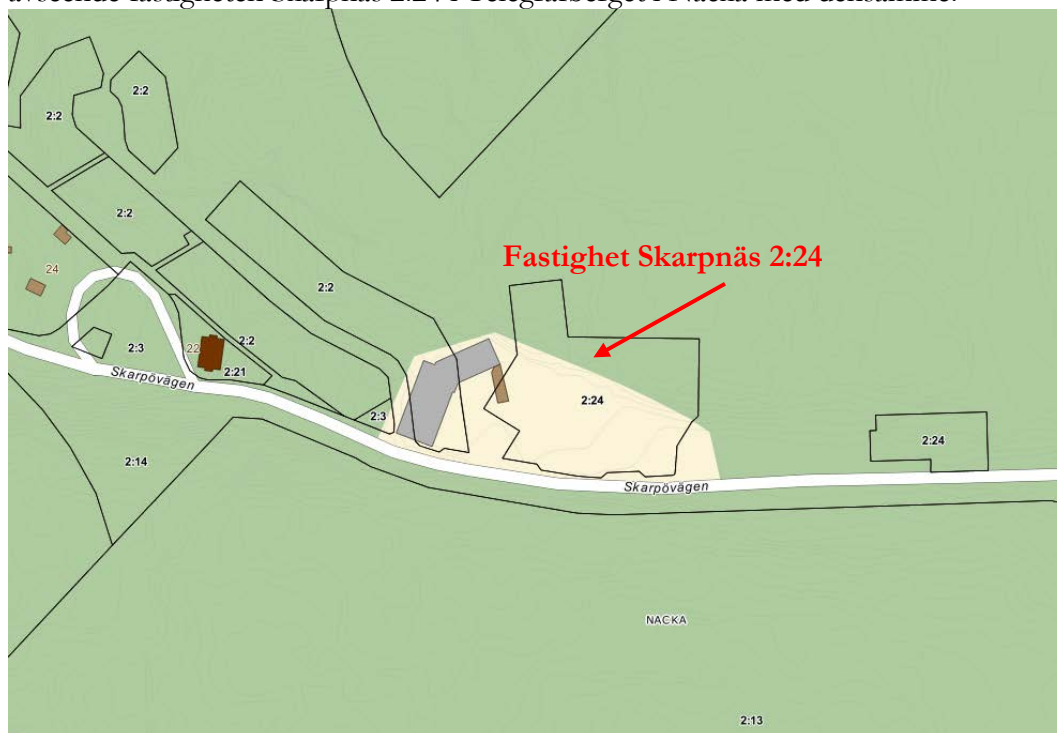
TF AB önskar överlåta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträtts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträtts- och sidoavtal kommer **de** (vart syftar "de", bolaget är singularis) överlåta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträten. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (§6, exploateringsavtalet). **HM begriper inte.**

Tomträtts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska

hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståndet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

## Ärendet

Ärendet avser dels överlåtelse av delar av exploateringsavtalet av den 29 september 2015 ("Exploateringsavtalet") avseende tomträttsoption från TF AB till Grafnäs, dels upplåtelse genom ett förslag på tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med densamme.



## Bakgrund och behov

I september 2015 antog kommunen en detaljplan för Telegrafberget och i samband med det ingicks ett exploateringsavtal med TF AB.

Exploateringsavtalet innehöll en option om tomträtt för flerbostadshus (§6 i exploateringsavtalet) och innebar att ett separat tomträttsavtal samt sidoavtal skulle upprättas den dag exploatören kunde uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna.

Tomträttsavgälden för upplåtelsen ska enligt exploateringsavtalet värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna var vid exploateringsavtalets ingående överens om att tomträttsavgälden för närvarande var värderad och beräknad till 135 kronor/kvadratmeter BTA per år.



Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningsställda lokaler och utemiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara tre avdelningar och cirka 600 kvadratmeter LOA. Utemiljön till förskolan ska vara cirka 400 kvadratmeter och inhägnas med staket.

### **Överlåtelse av tomträttsoption samt delar av exploateringsavtalet**

TF AB önskar överlåta del av Exploateringsavtalet avseende option om tomträtt till sitt systerbolag Grafnäs Hyresrätt AB, org. nr. 559073-2334.

Enligt exploateringsavtalet ska TF AB kunna uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna innan ett tomträttsavtal kan upprättas. TF AB föreslår Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") HM; Hur kan det bli ALM? som uppförare och förvaltare av hyresrätterna inom tomträten. ALM och TF AB:s moderbolag har ingått ett avtal om att ALM ska överta samtliga aktier i Grafnäs när Grafnäs har inskrivits som tomträttsinnehavare i fastighetsregistret.

ALM har därmed åtagit sig att, såsom tillkommande ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträten i enlighet med vad som föreskrivits i exploateringsavtalet samt tomträttsavtalet med tillhörande sidoavtal. ALM avser att långsiktigt både äga och förvalta de hyresrätter som uppförs på tomträten. ALM:s intentioner och föreslagen överlåtelse kan därför anses ersätta det krav som ställs på uppvisande av samarbetsavtal enligt § 6 Exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet kräver överlåtelsen av delar av exploateringsavtalet kommunens medgivande.

### **Tomträttsavgäld**

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 1 473 750 kronor per år, under förutsättning att samtliga bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Sidoavtalet medger en nedsättning av avgälden under exploateringen, vilket innebär att de första två åren från upplåtelsedagen, 2018-03-26, är avgäldsfria.

Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsrätter gäller den högre avgälden i tomträttsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

En värdering genomfördes i början av 2017 och fastställde markens värde till 5000 kronor/kvadratmeter BTA bostäder samt 1750 kronor/kvadratmeter BTA förskola. Avgälden har sedan beräknats utifrån ett sammanvägt pris för bostäder och förskola, utifrån en avgäldsränta om 4,5 procent.



## Huvuddrag av föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan.



Det föreslagna sidoavtalet gäller vid sidan av de villkor som framgår av tomträttsavtalet. Enligt föreslaget sidoavtal ska Grafnäs inom fastigheten Skarpnäs 2:24 låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvadratmeter LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvadratmeter.

Föreslaget sidoavtalet innehåller även bestämmelse om sociala bostäder, det vill säga att Grafnäs ska upplåta minst 5 procent av hyresrätterna som byggs inom fastigheten till kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna bostad.

Grafnäs åtar sig att förmedla minst 50 procent av hyresrätterna via HSB Bosparskö. HSB Bosparskö utgör en öppen bostadsförmedling som är öppen för alla att gå med i, och bedöms utgöra ett likvärdigt alternativ till Stockholms bostadsförmedling AB.

I övrigt innehåller föreslaget sidoavtalet bland annat bestämmelser om att Grafnäs ska erhållit slutbesked inom fyra år från upplåtelsedagen. Om bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år ska Grafnäs utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden för varje påbörjad månad som slutbesked försenas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer, så länge bostäderna upplåts med hyresrätt, en årlig avgäld om 1 473 750 kronor inkomma till kommunen från och med två år efter upplåtelsedagen. Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsrätter gäller den högre avgälden i tomträttsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Kommunen står ingen risk.

### **Konsekvenser för barn**

Föreslaget tomträttsavtalet och sidoavtalet innebär att Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan.

### **Bilagor**

Bilaga 1: Föreslaget tomträttsavtal

Bilaga 2: Föreslaget sidoavtal

Bilaga 3: Överlåtelse av delar av exploateringsavtalet

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare

Mellan Nacka kommun (org. nr 212000–0167), genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org. nr 559073–2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt ”**Tomträttsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

### § 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till Skarpnäs 2:24 (”**Fastigheten**”). Kommunen upplåter från och med den 2018-03-26 (”**Upplåtelsedagen**”), eller den senare dag som parterna kommer överens om, Fastigheten i befintligt skick till Tomträttshavaren med tomträtt på de villkor som framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomträttshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

### § 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor. Avgäld utgår från och med Upplåtelsedagen.

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### § 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio (10) år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

### § 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [5219] kvadratmeter. Mindre avvikelser från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

## **§ 5 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan, beviljat bygglov och i överensstämmelse med bilagt gestaltungsprogram, bilaga 1.

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med förskola i bottenplan. Byggnationen ska uppgå till minst 6910 kvm BTA. I enlighet med detaljplanen ska lokaler för förskoleändamål uppföras i bottenvåning och ska utgöra minst 600 kvm LOA med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

## **§ 6 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE**

Ändring av det i § 5 bestämda nyttjandet får inte ske utan kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

## **§ 7 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

## **§ 8 UPPLÅTELSER**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

## **§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

## **§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala

marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

#### **§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomträtten från och med Upplåtelsedagen.

#### **§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER M. M.**

Samtliga kostnader för anslutning av t.ex. vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

#### **§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

#### **§ 14 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations eller ombyggnadsarbeten.

**§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 16 TRÄD, BUSKAR OCH INTILLIGGANDE NATURRESERVAT**

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Kommunen. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvär för grannar, trafik och liknande.

Tomträttshavaren ska ta särskild hänsyn till anslutande naturreservat och naturmark. Inga ytor utanför fastighetsgränsen får ianspråkats. Inga åtgärder får vidtagas utanför Fastighetens gränser utan medgivande från Kommunen.

**§ 17 YT- OCH GRUNDVATTEN**

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om Tomträttshavaren ändrar Fastigheten från dess ursprungliga skick på ett sådant sätt att det påverkar avrinningen från intilliggande allmän plats, ansvarar Tomträttshavaren för att ombesörja detta. Ersättningskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt och bebyggts.

**§ 18 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

**§ 19 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN**

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt.

Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

## **§ 20 FRISKRIVNING**

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal i en särskild handling lämnat garanti avseende Fastighetens skick. Med undantag för denna garanti upplåts Fastigheten i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garanti. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådfhetsfel och s.k. dolda fel.

.....

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

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Grafnäs Hyresrätt AB

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevitnas:

.....

.....

.....

.....



Mellan Nacka kommun (org.nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs 2:24 (**"Fastigheten"**), nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org.nr 559073-2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## SIDOAVTAL

Nedan benämnt **"detta avtal"**

### § 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal av den [datum] (**"Tomträttsavtalet"**). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde. Den i Tomträttsavtalet angivna definitionen för **"Upplåtelsesdagen"** ska även gälla för detta avtal.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2018-03-26 till 2028-03-26, har i tomträttsavtalet bestämts till TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor.

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostads- och förskoleändamål, med upplåtelseformen bostadsrätt för bostäderna.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset (genomsnittliga priset) per ljus BTA (för förskola och bostäder), d.v.s. **(kvm ljus BTA \* kronor per ljus BTA = beräknad årlig avgäld)**

### § 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt. Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden (tio år från Tomträttsavtalets ingående) vara ENMILJONFYRAHUNDRASJUTTIOTRETUSENSJUHUNDRAFEMTIO (1 473 750) kronor. Denna reviderade avgäld baseras på värdering från oberoende extern värderare för upplåtelseform hyresrätt.

### § 4 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt, ska den årliga avgälden, för den andra avgäldsperioden, nedsättas till ett belopp som beräknas enligt nedan.

Avgälden ska baseras på markens värde med de begränsningar som följer av detta avtal. Värdetidpunkt utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden börjar att gälla. Kommunen ska senast ett halvår före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken och meddela tomträttshavaren den nya avgäld som

ska gälla för kommande tioårsperiod.

#### **§ 5 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.**

Under en period av två år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomträttsavgälden sättas ned till noll (0) kronor.

#### **§ 6 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM**

Om upplåtelseformen förändras från hyresrätt till bostadsrätt utgår utöver ändrad tomträttsavgäld i enlighet med tomträttsavtalet även ett engångsvite om tio (10) miljoner kronor ställt mot Tomträttshavaren.

#### **§ 7 SOCIALT BOENDE**

Tomträttshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent (5%) av de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja dessa lägenheter innan Tomträttshavaren tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att tomträttshavaren lämnat information om lägenheternas utformning och ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som är aktuella att hyra.

#### **§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING**

Tomträttshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresrätter som upplåts via HSB Bosparkö.

#### **§ 9 BEBYGGELSE**

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus, med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvm LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

Bebyggelsen ska i huvudsak ske i överensstämmelse med bilagt gestaltningsprogram, bilaga 1.

#### **§ 10 TIDPLAN FÖR BEBYGGELSE**

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked (interimistiskt eller slutligt) meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skäligen tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt. Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive erhålla slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

#### **§ 11 GARANTI AVSEENDE FASTIGHETENS SKICK**

Kommunen garanterar att Fastigheten på Upplåtelsedagen är sanerad i sådan omfattning att Fastigheten kan användas för verksamhet i enlighet med gällande detaljplan utan att Tomträttshavaren orsakas kostnader för sanering eller andra avhjälpandeåtgärder enligt miljöbalken.

#### **§ 12 LÖPTID OCH GILTIGHET**

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt detta avtal, äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

#### **§ 13 ÖVERLÅTELSE**

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till tio procent (10%) av köpeskillingen av den överlåtna tomträten, dock minst fem (5) miljoner kr, från Tomträttshavaren.

#### **§ 14 INSKRIVNING**

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Nacka den ..... den

För Nacka kommun För Grafnäs Hyresrätt AB

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas: Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

# Överlåtelse av del av exploateringsavtal gällande tomträttsoption

## Bakgrund

Mellan Nacka kommun ("**Kommunen**"), org nr 212000-0167, och Telegrafberget Fastighets AB ("**TF AB**"), org nr 556688-5348, c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, har den 29 juni 2015 träffats exploateringsavtal för del av fastigheten Skarpnäs 2:24, KFKS 2015/803-050 (§204), ("**Exploateringsavtalet**"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som Kommunen kan godkänna (6§, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överlåta rättigheterna och skyldigheterna för delar i Exploateringsavtalet till Grafnäs Hyresrätt AB ("**Grafnäs**"), org nr 559073–2334, c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, som är systerbolag till TF AB och som båda helägs av BÅM 3 Holding AB som i sin tur ingår i HSB BOSTAD AB koncernen.

BÅM 3 Holding AB har ingått avtal med Telegrafberget Holding 4 AB ("**ALM**"), org nr 559073-1997, ett dotterbolag till ALM Equity AB, om överlåtelse av samtliga aktier i Grafnäs. ALM kommer att tillträda aktierna när Grafnäs har inskrivits som tomträttsinnehavare i fastighetsregistret. ALM har åtagit sig att, såsom ny ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträten i enlighet med vad som föreskrivs i Exploateringsavtalet och Tomträttsavtalet med tillhörande Sidoavtal. ALM avser även att långsiktigt äga och förvalta de hyresrätter som uppförs på tomträten. Detta avtal kan därför anses ersätta det samarbetsavtal som villkoras av 6 § i Exploateringsavtalet.

Mot bakgrund av vad som anges ovan träffar Parterna följande överenskommelse om överlåtelse av delar av Exploateringsavtalet rörande option för tomträtt.

Det innebär att Grafnäs ensam får teckna ett tomträttsavtal samt sidoavtal med Kommunen.

## Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet

### 1. Parter

Telegrafberget Fastighets AB, org nr 556688-5348, nedan "**TF AB**"

Grafnäs Hyresrätt AB , 559073–2334, nedan "**Grafnäs**".

Benämns gemensamt nedan "**Parterna**".

## 2. Överlåtelsen

TF AB överlåter härmed samtliga rättigheter och skyldigheter enligt § 6 i Exploateringsavtalet till Grafnäs. Grafnäs åtar sig härmed samtliga rättigheter och skyldigheter i de delar av Exploateringsavtalet som berör del av fastighet Skarpnäs 2:14, enligt nedan.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

§ 3 Ikraftträdande

§ 4 Bolagets garantier

### **§ 6 Option avseende upplåtelse av tomträtt för flerbostadshus – del av Skarpnäs 2:14**

§ 12 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

§ 13 Upplagsplats och vegetation

§ 14 Utbyggnadsordning/Tidplan/etappindelning

§ 15 Byggtrafik

§ 16 Samordning

§ 17 Etablering

§ 18 Svartarbete

§ 24 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 25 Stompunkter

§ 27 Tvist

§ 28 Kontaktorgan

§29 Ändringar och tillägg

§ 30 Överlåtelse fastighet

§ 31 Överlåtelse av avtalet

TF AB utträder därmed som part ur §6 i Exploateringsavtalet och de delar som berör tomträttsoption och Grafnäs ikläder sig samtliga förpliktelser. Rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet kvarstår dock för de övriga av TF AB:s fastigheter som berörs av Exploateringsavtalet.

### 3. Villkor

Parterna är medvetna om att beslut om överlåtelse av delar av exploateringsavtal fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att avtalets giltighet kräver kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som vinner laga kraft.

### 4. Bilagor

Bilaga 1: Exploateringsavtal mellan Kommunen och Telegrafbergets Fastighets AB daterat 29 juni 2015

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

Stockholm den:

Telegrafberget Fastigheter AB

.....  
Jonas Erkenborn  
ordförande

.....  
Stig Ahlén  
styrelseledamot

Nacka den:

Nacka kommun

.....

Stockholm den:

Grafnäs Hyresrätt AB

.....  
Jonas Erkenborn  
ordförande

.....  
Stig Ahlén  
styrelseledamot

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 49

Dnr KFKS 2010/124-373

## Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000-0204.

### Ärende

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med flera nätägare för projektet Stockholms Ström ("Stockholm Ström") som innebär att kommunen bland annat medfinansierar att luftledningar markförläggs med 126 miljoner kronor. Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi Ekonomisk förening ("Boo Energi") luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas men Boo Energi är inte part i projektet Stockholm ström.

I föreslaget medfinansieringsavtal om maximalt 9,6 miljoner kronor föreslås en överenskommelse där Boo Energi, åtar sig att markförlägga sina luftledningar mot medfinansiering från kommunen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2017 § 15

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi AB inklusive följande bilagor:

- Bilaga 1:1: Karta över ledningssträckor
- Bilaga 1:2: Betalplan

Distributionsavtal med Boo Energi från 1985

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 januari 2017 § 15




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000-0204.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2018-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2010/124-373  
Projekt 9424

Kommunstyrelsen

## Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000–0204.

### Sammanfattning

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med flera nätägare för projektet Stockholms Ström ("Stockholm Ström") som innebär att kommunen bland annat medfinansierar att luftledningar markförläggs med 126 miljoner kronor. Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi Ekonomisk förening ("Boo Energi") luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas men Boo Energi är inte part i projektet Stockholm ström.

I föreslaget medfinansieringsavtal om maximalt 9,6 miljoner kronor föreslås en överenskommelse där Boo Energi, åtar sig att markförlägga sina luftledningar mot medfinansiering från kommunen.

### Bakgrund

Inom ramen för projekt Stockholms ström har Kommunen år 2010 ingått ett så kallat intentionsavtal med nätägarna Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB ("Vattenfall"), och Ellevio AB ("Nätägarna"). Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att cirka femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Boo Energi är inte en part i Stockholms ström och ingår därför inte som part för bidrag i projektet. För att fullfölja Stockholm ström krävs att även Boo Energis luftledningar markförläggs.

Intentionsavtalet reglerar kommunens bidrag om 126 miljoner kronor till finansieringen av vissa ombyggnationer i stamnätet och regionalnätet. Ett av intentionsavtalets syften är att frigöra kommunal mark från luftledningar och på så vis möjliggöra en ändrad

markanvändning; frilagda ledningsgator kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggande och för möjliggörande av grönområden.

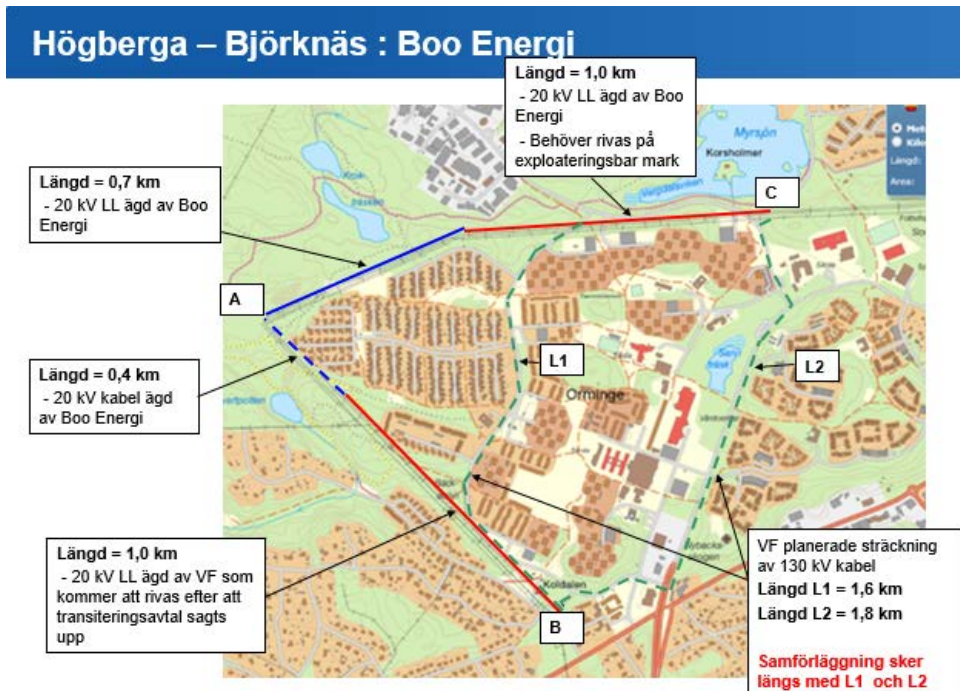
Parallellt med Vattenfalls befintliga regionnätsledning har Boo Energi 20 kV-luftledningar på lokalnätetsnivå. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas.

Det finns ett distributionsavtal mellan Boo Energi och kommunen från 1985 som fastställer förutsättningar för Boo Energis ledningar på kommunal mark. Utgångspunkten i 9 §, distributionsavtalet, innebär att kommunen bekostar flytt av ledningar (i form av markarbeten) och Boo Energi bekostar standardhöjning (i form av ny lokalnätetskabel).

## Ärendet

Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga cirka femton mil luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. I föreslaget medfinansieringsavtal finns en överenskommelse mellan kommunen och Boo Energi om att Boo Energis 20 kV-luftledningarna ska ersättas av markkabel. Överenskommelsen bygger på förutsättningarna i 9 §, distributionsavtalet.

Föreslaget medfinansieringsavtal innebär ett åtagande för Boo Energi att markförlägga Boo Energis lokalnätetsledning längs med sträckan Kummelbergets industriområde till vägkorsningen Mensättravägen och Skarpövägen på en sträcka om cirka två kilometer (A-B-C i kartan nedan). Boo Energi och kommunen är eniga om att ombyggnationen av Boo Energis 20 kV nät om möjligt ska samordnas med Vattenfalls markförläggning av befintlig regionnätsledning längs L1 och L2 i kartan nedan (cirka 3,4 kilometer) för att minimera omgivningspåverkan och olägenheter.



Karta över befintliga luftledning (LL), markkablar och planerade markkablar  
VF är Vattenfall

### Avvecklingar av ledningar

De parallella 20 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (cirka två kilometer), A-B-C.

### **Huvuddrag av föreslaget avtal**

Föreslaget ram- och genomförandeavtal innebär i huvudsak att:

- Boo Energi AB åtar sig att
  - Markförlägga lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i avtalets bilaga. Åtagandet innefattar bland annat projektering, upphandling av entreprenad, material, schakt, kabelförläggning och samordning med Vattenfall och kommun avseende Ny lokalnätskabel samt rasering av befintlig lokalnätledning.
  - Boo Energi ska arbeta för en samförläggning av sina ledningar med Vattenfalls ledningsförläggning och själva ingå avtal med Vattenfall om sådan samförläggning. Om Boo Energi väljer att avbryta samförläggning av en ny lokalnätskabel ska Boo Energi ansvara för att genomföra markförläggning av en ny lokalnätledning fristående från Vattenfalls markförläggning av en ny regionnätskabel.
  - Boo Energi ska löpande och vid efterfrågan delge kommunen information om projektets framdrift. Kommunen ska vara inbjuden på samordnings- och byggmöten samt delges protokoll. Projektet ska samordnas mot kommunens stadsutvecklingsprojekt i närheten av ombyggnation av lokalnät.

Kommunen åtar sig att:

- Medfinansiera markförläggning av befintlig lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i avtalets bilaga 1.1. Medfinansieringens storlek ska bestämmas till ett fast belopp motsvarande 135 procent av det vinnande anbudet i upphandlingen av entreprenad för samförlagd schakt, dock maximalt 9 miljoner kronor. Den överskjutande delen om 35 procent avser merkostnader som kan uppstå, men det fasta medfinansieringsbeloppet får nyttjas fritt av Boo Energi för sitt åtagande enligt 2§. Upphandling får ske gemensamt med upphandling av Vattenfalls ledningsarbeten, men ska ske så att anbudsgivare anger separat belopp för schaktkostnad avseende markförläggning av en ny lokalnätskabel enligt bilaga 1 samt redovisas för avtalets parter.
- Medfinansieringen betalas ut vid tre utbetalningstillfällen, i enlighet med avtalets bilaga 1.2.
- Utöver det fasta medfinansieringsbeloppet bekostar kommunen även projektering och framtagande av upphandlingsunderlag för gemensam schakt vid samförläggning med Vattenfall. Denna kostnad uppskattas till cirka 600 000 kronor.
- En tidsplan avseende markförläggning av en ny lokalnätskabel ska tas fram och godkännas skriftligen av parterna i detta avtal. Måldatum för åtgärder enligt detta avtal är 2019-12-31. Eventuella förseningar hos antingen Vattenfall eller Boo Energi kan medföra att tidsplanen ej kan hållas. I sådana fall ska en ny tidsplan upprättas och överenskommas skriftligen mellan parterna.
- Föreslaget avtal gäller från och med detta avtals undertecknade till och med den tidpunkt då samtliga parter fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, dock senast till 2024-01-01.

## Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har genom tidigare tecknat intentionsavtal förbundet sig till att medfinansiera projektet Stockholm Ström med 126 miljoner kronor. Föreslaget medfinansieringsavtal innebär att kommunen även medfinansierar markförläggning av Boo Energis ledningar med maximalt 9 miljoner kronor för schakt samt cirka 600 000 kronor för projektering och förfrågningsunderlag. Den faktiska medfinansieringen fastställs efter avslutad entreprenadupphandling.

Intäkter förväntas av exploatering av den mark som friläggs genom projektet.



*Karta över möjliga platser under Vattenfalls luftledning att utreda för bostadsändamål. Tre av dessa platser är belägna under Boo Energis parallellgående ledningar.*

Intäkter förväntas av exploatering av den mark som friläggs genom projektet. Totalt väntas försäljning av mark för bostadsändamål kunna generera en nettointäkt om cirka 184 miljoner kronor.

I helhet bedöms projektets intäkter överstiga projektets kostnader, och projektet förväntas generera ett överskott till kommunen.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget medfinansieringsavtal innebär åtagande för kommunen som bidrar till markförläggning av luftledningar och även frigörande av mark som kan utredas för bostads- och förskoleändamål. Bedömningen är att barn kommer att påverkas positivt av beslutet. Ombyggnaden av ledningarna kommer under byggtiden att orsaka tidsbegränsade störningar för berörda delar av kommunens befolkning, men på lång sikt förväntas markförläggningen att bidra till en säkrad elutbyggnad och ett förbättrat lokalnät som syftar till att förenkla barn och vuxnas vardag. Ledningssträckorna är anpassade för att minimera påverkan från markkablar på skolor, förskolor eller annan liknande verksamhet längs vald ledningssträckning.

Bedömningen är att barns bästa har beaktats i beredningen i ärendet då markförläggning av kraftledningen och frigörande av mark som kan utredas för bostads- och förskoleändamål kommer att främja barns välbefinnande.

### **Bilagor**

Bilaga 1: Förslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi AB inklusive följande bilagor:

- Bilaga 1:1: Karta över ledningssträckor
- Bilaga 1:2: Betalplan

Bilaga 2: Distributionsavtal med Boo Energi från 1985



---

Amanda Sterner Nordin  
Projektledare

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

**AVTAL  
OM MEDFINANSIERING  
AV MARKFÖRLÄGGNING  
AV ELANLÄGGNING  
mellan**

**Nacka Kommun  
Org. nr. 212000-0167**

**och**

**Boo Energi Ekonomisk förening  
Org. nr. 714000-0204**

Mellan **Nacka kommun** (org.nr. 212000-0167), nedan kallad **Kommunen** och **Boo Energi Ekonomisk förening** (org.nr. 714000-0204), nedan kallad **Boo Energi**, har träffats följande avtal med tillhörande bilagor 1-2. Avtalet berör förhållanden vid markförläggning av Boo Energis luftledningarna.

Kommunen och Boo Energi kan även gemensamt benämnas som "Parterna" och enskilt som "Part".

## § 1. Bakgrund - Orientering

Inom ramen för projekt "Stockholms ström" har Kommunen år 2010 ingått ett s.k. intentionsavtal med nätägarna Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB, och Ellevio AB (Nätägarna). Boo Energi är inte en part i Stockholms ström.

Intentionsavtalet reglerar Kommunens bidrag till finansieringen av vissa ombyggnationer i stamnätet och regionalnätet. Ett av intentionsavtalets syften är att frigöra kommunal mark från luftledningarna och på så vis möjliggöra en ändrad markanvändning; frilagda ledningsgator kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggnad och för möjliggörande av grönområden.

Parallellt med Vattenfall Eldistributions befintliga regionnätledning har Boo Energi 20 kV-luftledningarna på lokalnätetsnivå ("**Befintliga lokalnätledningarna**").<sup>1</sup> Nacka kommun och Boo Energi är eniga om att 20 kV-luftledningarna ska ersättas av markkabel ("**Ny lokalnätetskabel**"). Mot bakgrund härav har Boo Energi och Kommunen kommit överens om att Kommunen ska medfinansiera Boo Energis ombyggnation av lokalnätet längs med sträckan Kummelbergets industriområde till vägförslaget Mensättravägen och Skarpövägen på en sträcka om cirka 3 400 meter, A-B-C i **Bilaga 1**.

Parterna i detta avtal är eniga om att ombyggnationen av Boo Energis 20 kV nät om möjligt ska samordnas med Vattenfalls markförläggning av befintlig regionnätledning mellan A-B-C (ca 3400 meter) i **Bilaga 1** för att minimera omgivningspåverkan och olägenheter. Åtgärder nödvändiga för att markförlägga Boo Energis befintliga lokalnätledningarna omnämns i det följande som "**Ombyggnation Lokalnät**".

Detta avtal träffas för att ömsesidigt klarlägga respektive Parts åtaganden och skyldigheter inför och vid flyttning av Boo Energis elanläggningar.

## § 2. Boo Energis åtaganden och åtgärder

Boo Energi åtar sig att markförlägga Befintlig lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i **Bilaga 1**. Åtagandet innefattar bland annat projektering, upphandling av entreprenad, material, schakt, kabelförläggning och samordning med Vattenfall och Nacka kommun avseende Ny lokalnätetskabel samt raserings av Befintlig lokalnätledning.

Boo Energi ska arbeta för en samförläggning av sina ledningar med Vattenfalls ledningsförläggning och själva ingå avtal med Vattenfall Eldistribution AB om sådan samförläggning.

Boo Energis övriga åtaganden framgår av övriga punkter i Detta avtal.

## § 3. Kommunens åtaganden och åtgärder

Kommunen åtar sig att medfinansiera markförläggning av Befintlig lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i **Bilaga 1**. Medfinansieringens storlek ska bestämmas till ett fast belopp motsvarande 135 % av det vinnande anbudet i upphandlingen av entreprenad för samförlagd schakt, dock maximalt 9 miljoner kronor. Den överskjutande delen om 35% avser merkostnader som kan uppstå, men det fasta

<sup>1</sup> Befintliga lokalnätledningarna ägs av Boo Energi med undantag för vissa ingående ledningar vilka uthyres av Vattenfall till Boo Energi, se markering i **Bilaga 1**.



medfinansieringsbeloppet får nyttjas fritt av Boo Energi för sitt åtagande enligt 2§. Upphandling får ske gemensamt med upphandling av Vattenfalls ledningsarbeten, men ska ske så att anbudsgivare anger separat belopp för schaktkostnad avseende markförläggning av Ny lokalnätskabel enligt bilaga 1 samt redovisas för avtalets parter. Medfinansieringen betalas ut enligt de villkor som framgår i **bilaga 2**.

Utöver det fasta medfinansieringsbeloppet bekostar Kommunen även projektering och framtagande av upphandlingsunderlag för gemensam schakt vid samförläggning med Vattenfall.

Kommunens åtaganden framgår av övriga punkter i Detta avtal.

## § 4. Samförläggning med Vattenfall Eldistribution AB

Om möjligt ska Ny lokalnätskabel samförläggas med Vattenfall Eldistributions regionnätskabel.

Om Boo Energi väljer att avbryta samförläggning av Ny lokalnätskabel ska Boo Energi ansvara för att genomföra markförläggning av Ny lokalnätskabel fristående från Vattenfalls markförläggning av Ny regionnätskabel.

## § 5. Samordning

Boo Energi ska löpande och vid efterfrågan delge Kommunen information om projektets framdrift. Kommunen ska vara inbjuden på samordnings- och byggmöten samt delges protokoll.

Projektet ska samordnas mot Kommunens stadsutvecklingsprojekt i närheten av Ombyggnation Lokalnet.

## § 6. Tidsplan

En tidsplan avseende markförläggning av Ny Lokalnätskabel ska tas fram och godkännas skriftligen av Parterna i detta avtal.

Måldatum för åtgärder enligt detta avtal är 2019-12-31. Måldatumet är beroende av att berörda myndigheter lämnar erforderliga tillstånd och att dessa vinner laga kraft.

Eventuella förseningar hos antingen Vattenfall eller Boo Energi kan medföra att tidsplanen ej kan hållas. I sådana fall ska en ny tidsplan upprättas och överenskommas skriftligen mellan Parterna.

## § 7. Meddelanden och kontaktpersoner

Alla meddelanden och korrespondens i anledning av detta projekt ska avfattas skriftligen och adresseras enligt följande.

Boo Energi  
Kontaktperson Kjell Sjöberg  
Adress Box 103, 132 23 Saltsjö-Boo  
Telefon:08-7475162  
E-post kjell.sjoberg@booenergi.se

Nacka kommun  
Kontaktperson Amanda Sterner Nordin  
Adress Granitvägen 15, 13140 Nacka  
Telefon: 08 718 99 86  
E-post Amanda.sterner-nordin@nacka.se

## § 8. Villkor för avtalets giltighet

Parterna är medvetna om att detta avtal är endast giltigt efter det att Kommunens beslut att ingå avtalet har vunnit laga kraft.

Detta avtal gäller från och med detta avtals undertecknade till och med den tidpunkt då samtliga Parter fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, dock senast 2024-01-01. Detta avtal upphör då att gälla utan föregående uppsägning.

## § 9. Sekretess

Parterna är medveten om att stam- och regionnätet kan omfattas av sekretess med anledning av elnätets betydelse ur försvars- och beredskapssynpunkt. Om Boo Energi överlämnar uppgifter som omfattas av sekretess till Kommunen ska de upplysa Kommunen om sekretessen. Om sekretess föreligger ska Parterna delge sådana uppgifter endast till egna anställda eller konsulter som oundgängligen har behov av denna information. I den mån sådana uppgifter lämnas till av Part anlitate konsulter som inte omfattas av bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen ska sådana personer vara bundna av sekretessåtagande.

Denna sekretessbestämmelse gäller såväl under avtalstiden som därefter.

## § 10. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska, för att vara giltiga, vara skriftliga och undertecknade av båda Parter.

Skulle någon bestämmelse i detta avtal befinnas ogiltig ska detta inte innebära att avtalet i sin helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt avtalet, skäligen jämkning av detta avtal ske.

## § 11. Force Majeure

Om fullgörelse av avtalsförpliktelser hindras eller försvåras av någon omständighet – såsom t.ex. krig, uppror eller upplopp, arbetskonflikt, myndighets beslut eller åtgärd, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage, olyckshändelser, ogynnsamma kommunikations- eller väderleks-förhållanden – som en Part inte skäligen kunnat förutse vid tiden för detta avtals slutande och vars följder han inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna ska han i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger honom enligt detta avtal.

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

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

## § 12. Överlåtelse av avtalet

Part äger inte rätt att helt eller delvis överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal till annan utan motpartens föregående skriftliga medgivande därtill. Partens medgivande får dock inte undanhållas på osakliga grunder. Motpartens ställningstagande ska ske inom skäligen tid.

Utan hinder av villkoren i första stycket får respektive Part överlåta samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till ett av Parten helägt bolag eller till annat helägt bolag i samma koncern. Överlåtande Part ansvarar dock fullt ut för att koncernbolaget fullgör samtliga sina skyldigheter enligt detta avtal.

## § 13. Tvist

Eventuell tvist mellan Parterna i anledning av detta avtal vilken inte kan lösas genom förhandlingar mellan Parterna, ska avgöras med tillämpning av svensk rätt av svensk domstol med Nackas tingsrätt som första instans.

---

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

Ort och Datum

Ort och Datum

Boo Energi Ekonomisk förening

Nacka kommun

Namnförtydligande

Namnförtydligande

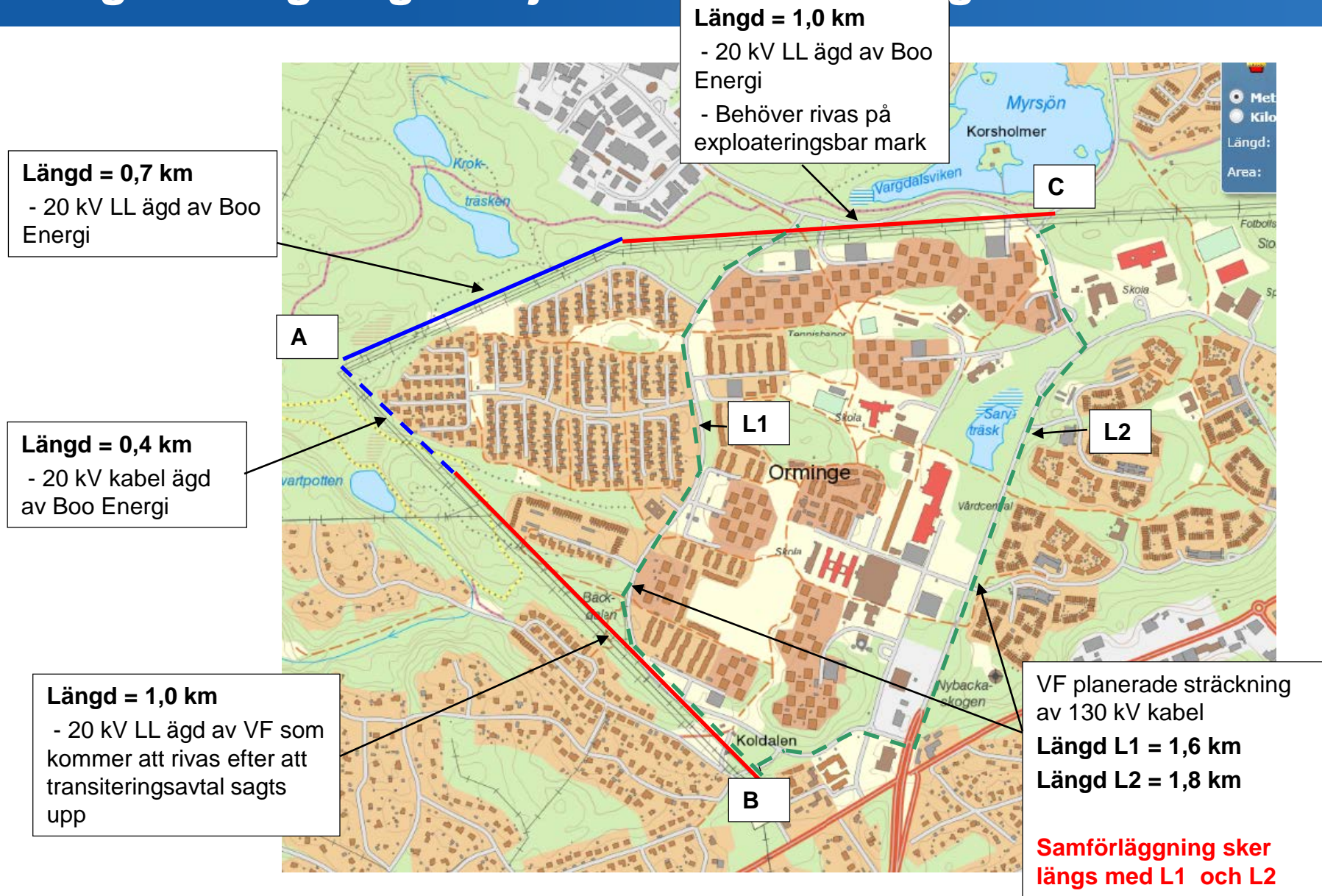
Namnförtydligande

Namnförtydligande

## Bilageförteckning

Bilaga 1 Karta som visar ledningssträckor för Befintlig lokalnätledning och Ny lokalnätledning.  
Bilaga 2 Betalplan för medfinansiering

# Bilaga 1: Högberga – Björknäs : Boo Energi



## Bilaga 2 Förutsättningar för utbetalning

Bilaga tillhörande medfinansieringsavtal mellan Nacka kommun och Boo Energi.

Utbetalning 1 med 60% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter byggstart för markförläggningsentreprenaden.

Utbetalning 2 med 30% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter att halva markförläggningen är genomförd. Halva sträckan motsvaras av sträcka L1 eller L2 enligt bilaga 1.

Utbetalning 3 med 10% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter att rasering av befintlig lokalnätsledning avslutats.

Nacka kommun ska betala in medfinansieringen till Boo Energi via följande kontouppgifter:

Boo Energi ekonomisk förening

Plusgiro: 56303-1

Om avtalet skulle avbrytas eller rasering av lokalnätsledning inte slutförs ska utbetalade medel återbetalas till Nacka kommun.

- \* 300 E har rätt att ha ledningar, nättakener, stolpar mm. på kommunens mark.
  - \* Om flyttning av något av ovanstående måste de
    - betala 300 E om det är en utföring av nätet el. standardhöjning
    - betala kommunen om det endast är en flyttning.
- ⇒ kommunen deb. 300 E 23 kr/abonnent för ovanstående

### DISTRIBUTIONSAVTAL

mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Boo elverk ekonomisk förening, nedan kallat elverket, rörande elkraftdistribution.

Avtalet gäller fr o m 1985-04-01.

#### § 1

##### Distributionsrätt

Elverket äger rätten att handha all distribution av elektrisk kraft till förbrukare inom område i kommunen där elverket innehar områdeskoncession, i fortsättningen benämnt distributionsområde. Se karta (bilaga 1).

#### § 2

##### Rätt att anlägga och bibehålla elektriska anläggningar

###### Mom 1

Kommunen medger elverket rätt att anlägga och bibehålla elektriska anläggningar för distribution av elektrisk kraft inom distributionsområdet.

###### Mom 2

Kommunen kan, efter samråd med elverket, medge annan kraftledningsägare rätt att för leverans till elverket eller till distributör eller förbrukare utanför elverkets distributionsområde anlägga kraftledningar inom distributionsområdet.

###### Mom 3

Vid upplåtelse enligt mom 2 bevakar kommunen elverkets rätt till ersättning från berörd ledningsägare för de ändringskostnader som upplåtelsen kan förorsaka elverket.

§ 3  
Elverkets åtgärder

Mom 1

Elverket förbinder sig att tillgodose föreliggande behov av elektrisk kraft inom distributionsområdet.

Mom 2

Bestämmelserna i mom 1 gäller under förbehåll av att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålles samt med reservation för naturhinder, materialsvårigheter, driftstörning, strejk, lockut, krig, eldsvåda, utebliven eller begränsad kraftleverans eller annan omständighet utom elverkets kontroll.

Mom 3

Elverket skall i möjligaste mån begränsa olägenheterna av inom mom. 2 angivna händelser.

§ 4  
Ekonomisk drift

Elverket skall verka för god hushållning av energi och i övrigt drivas enligt företagsekonomiska grunder.

Avskrivningar skall göras enligt inom branschen tillämpade principer.

Med beaktande av dessa riktlinjer fastställer elverket efter information till kommunen taxor och leveransvillkor med målsättning att med allmänt vedertagen teknik tillhandahålla konsumenterna elkraft till lägsta möjliga pris.

§ 5  
Markupplåtelse

Kommunen förbinder sig att utan särskild kostnad upplåta kommunen tillhörig mark för elverkets nätstationer och ledningar inom distributionsområdet.

Om elverket önskar tillgång till kommunens mark för annat ändamål än nätstationer och ledningar, skall särskilt avtal om omfattning och avgift träffas mellan kommunen och elverket.

## § 6

Anläggningar utbyggnad

Elverket och hos kommunen berörd förvaltning skall samråda med varandra beträffande utbyggnaden av distributionsnätet för att ernå en ändamålsenlig placering av nätstationer och ledningar samt samplanering av olika anläggningsarbeten. Resultatet av samrådet dokumenteras genom ritning, påtecknad av parterna. Leder samrådet inte till enighet avgör kommunstyrelsen.

## § 7

Återställande av mark efter arbeten

Elverket är skyldigt att efter arbeten som elverket utför i kommunens gator, vägar och övriga områden, på ett tillfredsställande sätt och snarast möjligt återställa mark i förutvarande skick. Underlåter elverket detta inom rimlig tid, äger kommunen att låta utföra de erforderliga arbetena på elverkets bekostnad.

## § 8

Relationsritningar

Elverket är skyldigt att sedan anläggningarna utförts upprätta relationsritningar i sådan skala att anläggningarnas placering i plan i gata, väg eller motsvarande kan avläsas.

Kommunen är skyldig att tillhandahålla kartunderlag för ovannämnda relationsritningar till en kostnad som täcker framställandet av kopian.

## § 9

Flyttning av elektriska ledningar och kostnadsfördelning härför

Om kommunens planering eller verksamhet medför att elverkets ledningar måste flyttas eller ändras för att inte stå i strid med lag, författning eller föreskrift som reglerar ledningsbyggande, eller kommunen kräver att elverkets ledningar flyttas eller ändras, är elverket skyldigt att genomföra flyttningen eller ändringen.



Uppkomna kostnader härav fördelas på följande sätt:

- a) Flyttning av ledningar, som direkt användes för distribution till och inom, av ny eller ändrad stadsplan respektive byggnadsplan berört område, bekostas av elverket i fall då förändringen medför utökad eldistribution inom det berörda området och flyttningar kan utföras så att ledningarna i fortsättningen kan användas för områdets permanenta distribution.
- b) Övriga ledningsflyttningar bekostas av kommunen, varvid elverket dock bekostar uppkommen standardhöjning.

#### § 10

##### Vägbelysning

Elverket är skyldigt att enligt särskilt vägbelysningsavtal utföra och driva av kommunen beställda vägbelysningsanläggningar inom distributionsområdet.

#### § 11

##### Ersättning till kommunen

Som ersättning för de kostnader som åsamkas kommunen enligt detta avtal betalar elverket till kommunen för varje kalenderår i efterskott senast tre månader efter årsslutet 23 kr per abonnemang respektive lägenhet vid kollektivleverans.

#### § 12

##### Överlåtelse av avtal

Elverket är inte berättigat att utan kommunens medgivande på annan överlåta detta avtal eller väsentligt ändra distributionsområdet enligt bilaga 1.

#### § 13

##### Tvist

Uppkommen tvist med anledning av detta avtal avgöres av allmän domstol om inte annat överenskommes.

## § 14

Uppsägning

Detta avtal skall upphöra att gälla 1989-12-31, om det av endera parten uppsagts senast ett år dessförinnan. I annat fall förlängs det automatiskt med tio år varje gång med möjlighet till uppsägning ett år före avtalsperiodens utgång.

Ersättningsbeloppet enligt § 11 kan dock omprövas per 1990-01-01 och därefter vart femte år med en uppsägningstid av ett år.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Nacka 1985-04-01

Nacka 1985-04-01

Nacka kommun

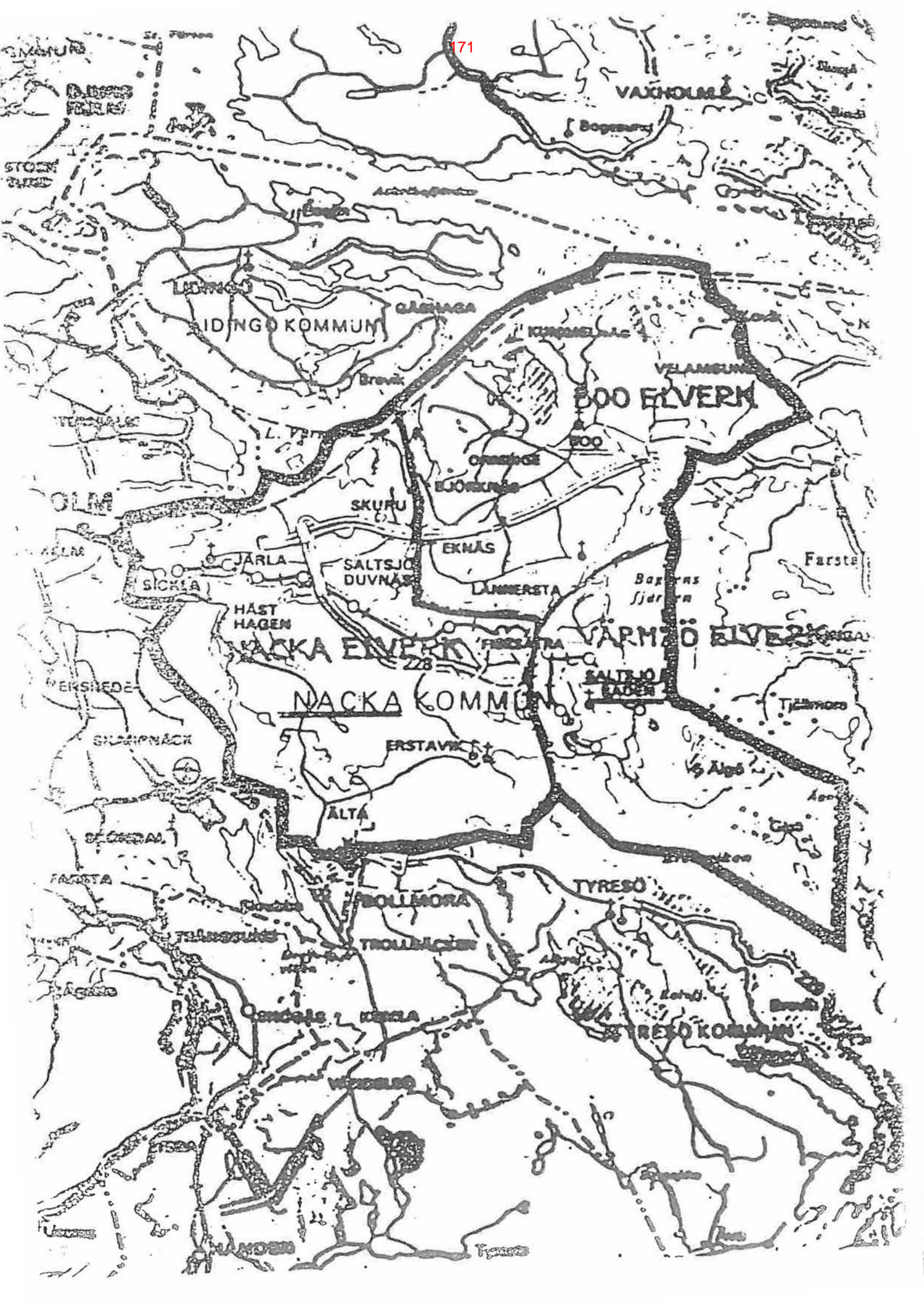
BOO ELVERK ek. för.

Erik Langby

Åke Sidenvall

Nils-Erik Appelbom

Åke Sidenvall



VÄNHOLM

LEVNINGS  
IDINGÖ KOMMUN

VELAMUNING  
BOO ELVERM

SKURU

EKMÅS

HÄST HAGEN

NACKA ELVERM

VÄRMÖ ELVERM

NACKA KOMMUN

SALTSJÖ  
LÅDAN

ERSTAVIK

ÄLTA

BOLLSTORA

TYRESÖ

TROLLHÄTTAN

REDO KOMMUN

ÖRSKÖLDEN

WIKERBO

NANDEN

Fjärde

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 48

Dnr KFKS 2018/62

## Utökad upplåning till Nacka Vatten och Avfall AB

### Beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att låna ut ytterligare 409 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB samt fastställer därmed ett lånetak till Nacka Vatten och Avfall AB på 479 miljoner kronor (utöver checkkredit)
2. Kommunfullmäktige fastställer en låneränta på 2 procent för 2018 på den utökade låneramen.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att delegera till ekonomidirektören och finanschefen att var för sig genomföra utlåning inom ramen för lånetaket, vilket ska föras in i delegationsordningen.

### Ärende




Nacka Vatten och Avfall AB har ett utökat behov av upplåning på 409 miljoner kronor, det vill säga att ha en total låneram hos Nacka kommun på 479 miljoner kronor. Medlen behövs för att finansiera tillkommande investeringar. Idag är bolagets ram 70 miljoner kronor.

Enligt reglementet för medelsförvaltningen ska kommunens finansverksamhet samordna de finansiella frågorna för kommunkoncernen. I samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) fastställde kommunfullmäktige ett totalt lånetak på 1,3 miljarder kronor för 2018 för kommunen inklusive bolag. Nacka Vatten och Avfall ABs utökade lånebehov kommer att rymmas inom kommunens samlade lånetaket.

Kommunstyrelsen noterar att Nacka vatten och avfall AB behöver ytterligare likvida medel. 100 miljoner kronor under kvartal ett-2018 och 309 miljoner kronor för resten av 2018. Nacka kommun har redan fakturerat cirka 100 miljoner med förfallodatum första kvartalet 2018. Medlen ska användas för att betala för anläggningar som Nacka kommun har färdigställt och fakturerat Nacka vatten och avfall AB. Anläggningarna finns bland annat i kommunens förnyelseområden.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 8

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 januari 2018  
PM från Nacka Vatten och Avfall AB

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 8

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

A.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att låna ut ytterligare 409 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB samt fastställer därmed ett lånetak till Nacka Vatten och Avfall AB på 479 miljoner kronor (utöver checkkredit)
2. Kommunfullmäktige fastställer en låneränta på 2 procent för 2018 på den utökade låneramen.




B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att delegera till ekonomidirektören och finanschefen att var för sig genomföra utlåning inom ramen för lånetaket, vilket ska föras in i delegationsordningen.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Utökad upplåning till Nacka Vatten och Avfall AB

### Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att låna ut ytterligare 409 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB samt fastställer därmed ett lånetak till Nacka Vatten och Avfall AB på 479 miljoner kronor (utöver checkkredit)
2. Kommunfullmäktige fastställer en låneränta på 2 procent för 2018 på den utökade låneramen.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att delegera till ekonomidirektören och finanschefen att var för sig genomföra utlåning inom ramen för lånetaket, vilket ska föras in i delegationsordningen.

### Sammanfattning

Nacka Vatten och Avfall AB har ett utökat behov av upplåning på 409 miljoner kronor, det vill säga att ha en total låneram hos Nacka kommun på 479 miljoner kronor. Medlen behövs för att finansiera tillkommande investeringar. Idag är bolagets ram 70 miljoner kronor.

Enligt reglementet för medelsförvaltningen ska kommunens finansverksamhet samordna de finansiella frågorna för kommunkoncernen. I samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) fastställde kommunfullmäktige ett totalt lånetak på 1,3 miljarder kronor för 2018 för kommunen inklusive bolag. Nacka Vatten och Avfall ABs utökade lånebehov kommer att rymmas inom kommunens samlade lånetaket.

### Ärendet

Nacka kommun har i dag en direkt utlåning på 70 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB. Bolaget har under kvartal 1 behov av ytterligare lån från kommunen om 100



miljoner kronor för att finansiera första övertagandet av färdiga VA-anläggningar från Nacka kommun och därutöver 309 miljoner kronor för finansiering av tillkommande investeringar under året. Det innebär en sammanlagd utökning med 409 miljoner kronor och en total låneram från Nacka kommun med 479 miljoner kronor (utöver beviljad checkkredit). Det utökade lånebehovet beskrivs i bilaga PM från Nacka Vatten och Avfall.

Enligt reglementet för medelsförvaltning (§291 KFKS 2016/829) beslutar kommunfullmäktige bland annat om ram för koncernens totala upplåning, ram för total utlåning till bolagen och koncerninterna räntor. Kommunfullmäktige fastställde i samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) ett lånetak för kommunen på 1,3 miljarder kronor för 2018 (utöver kommunens befintliga checkkredit på 1 miljard kronor). Nacka Vatten och Avfall ABs utökade lånebehov kommer att rymmas inom det redan fastställda lånetaket. Räntevillkoren om 2 procent är i enlighet med vad som beslutades för Nacka Stadshus AB i samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) och avser en långsiktig finansiering.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ränteintäkterna från Nacka Vatten och Avfalls AB ska över tiden täcka upplåningsomkostnaderna för kommunen. Det faller inom ramen för planeringen 2018 som beskrivits i Mål och budget 2018-2020.

### **Konsekvenser för barn**

Medför inga direkta konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1. PM från Nacka Vatten och Avfall AB

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Maria Andersson  
Finanschef  
Controllerenheten

## Utökat lån

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB har beslutat om egna investeringar och övertagande av anläggningar från Nacka kommun fram till slutet av 2018 till ett värde av 409 miljoner, vilket innebär att låneramen för Nacka vatten och avfall AB behöver utökas till 700 miljoner kronor under 2018. Nacka vatten och avfall AB anhåller hos Kommunstyrelsen att under 2018 via Nacka kommun ta upp nya lån på totalt 409 miljoner kronor. Lånen kommer att användas för att finansiera övertagande av färdiga Va-anläggningar från Nacka kommun, samt att finansiera egna investeringar i anläggningar. Under kvartal 1 2018, bedöms ett lån på 100 miljoner kronor räcka för att finansiera det första övertagandet från Nacka kommun. Resterande 309 miljoner kronor kan komma att behöva lånas upp vid ett antal tillfällen under resterande kvartal under 2018.

Nacka vatten och avfall AB har idag två lån:

- 221,3 miljoner till Nacka stadshus AB, för övertagande av anläggningstillgångar vid bildandet av Nacka vatten och avfall AB.
- 70 miljoner till Nacka kommun, löpande drift och sedan investeringar i nya anläggningar.

Nya lån under 2018:

- 409 miljoner kronor till Nacka kommun, för att finansiera övertagande av färdiga Va-anläggningar från Nacka kommun, samt att finansiera egna investeringsprojekt.

Bilaga:

Protokoll från Styrelsemöte 3, 2017-09-27

Fredrik Kristoffersen  
Ekonomiansvarig  
Nacka vatten och avfall AB







## PROTOKOLL STYRELSEMÖTE 3-2017

Typ av möte	Styrelsemöte Nacka vatten och avfall AB
Datum och tid	Onsdagen den 27 september klockan 16:30-19:00
Närvarande ledamöter	Håkan Ekengren, Bo Bergquist, Desha Svenneborg, Magnus Sjökvist, Susanna Ireby, Tony Svedenfjord, Viktor Ellström och Monica Sundström
Närvarande suppleanter	Lennart Örenmark, Malin Gunnesson, Liselotte van den Tempel, Peter Stare och Martin Fridegren
Närvarande övriga	Mats Rostö, Fredrik Kristoffersen och Johanna Magnusson
Justeringsperson	Monica Sundström
Justeringsdatum	29 september 2017
Paragrafer	§63-74

### Underskrifter

*Johanna Magnusson*

Johanna Magnusson, sekreterare

*Håkan Ekengren*

Håkan Ekengren, ordförande

*Monica Sundström*

Monica Sundström, justerande

*[Signature]*  
Ordförandes signatur

*[Signature]*  
Justerandes signatur



## BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nacka vatten och avfall ABs protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	27 september 2017
Anslaget sätts upp	29 september 2017
Anslaget tas ned	13 oktober 2017
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

*Johanna Magnusson*  
.....  
Johanna Magnusson

---

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



### § 63 Föregående protokoll

Inga synpunkter eller tillägg till föregående protokoll. Protokollet från styrelsemöte 2-2017 läggs till handlingarna.

### § 64 VD-rapport

VD redogjorde för pågående ärenden i verksamheten. Presentationen bifogas protokollet.

### § 65 Tertialbokslut 2-2017

#### *Beslut*

Styrelsen för Nacka vatten och avfall godkänner tertialbokslut 2-2017

#### *Ärendet*

Tertial 2 har liksom till tertial 1 varit utmanande för verksamheten. Arbetet med varumärke och grafisk identitet har pågått under våren. En ny organisation har fastställts och arbetet med att hitta nya lokaler har påbörjats. Verksamheten har startat många nya utredningar och jobbar aktivt med årets investeringar. Resultatet till och med augusti är 21,2 miljoner kronor. Föregående år låg resultatet för samma period i Nacka kommun på 22,3 miljoner kronor.

Prognosen pekar på ett överuttag på cirka 23,6 miljoner kronor. Detta är cirka 14,5 miljoner kronor högre än budgeterat.

Måluppfyllelsen anses bli god. Vissa mål mäts en gång per år och därmed finns ingen information än.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



## § 66 VA-taxa 2018

### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en oförändrad va- taxa för brukningsavgifterna under 2018.
- Besluta om en höjning av anläggningsavgifterna med 2% från 1 januari 2018.
- Besluta att paragraf 5.9 i va-taxan utgår från 1 april 2018

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att paragraf 5.9 i va-taxan utgår, att ge verkställande direktör rätt att bevilja utbetalningar till ansökningar som inkommer till bolaget till och med 31 mars 2018

### *Ärendet*

VA-taxan ska utformas så att den täcker kostnaderna för vatten och avlopp i Nacka. Under 2018 bedöms kapitalkostnaderna öka när nödvändiga reinvesteringar i befintligt ledningsnät, anläggningar och nya anläggningar tas över allt eftersom Nacka bygger stad. Brukningsavgiften föreslås ligga oförändrad, samtidigt föreslås en höjning av anläggningsavgiften. För att följa va-lagstiftningen och underlätta hanteringen av allt fler LTA-pumpar föreslås att §5.9 utgår från va-taxan.

## § 67 Avfallstaxa 2018

### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en höjning av brukningsavgifterna med 4% från 1 januari 2018.
- Besluta att punkten 1 i grundavgifterna förtydligas så att även Attefallshus ska betala "lägenhetsavgift"

### *Ärendet*

En ny avfallstaxa tas fram varje år och träder i kraft 1 januari efter beslut i kommunfullmäktige. 2018 års taxa föreslås höjas med 4% från 1 januari för att täcka delar av de kostnader som uppstår under 2018. Framförallt är det satsningen på ÅVC i Älta och den nya ÅVC i Boo som påverkar budgeten under 2018 samt räntekostnaderna vid byggandet av KIL Kretsloppspark under 2018 och de kommande åren.

Den upparbetade skulden till kollektivet kommer att minska under 2018, beräkningen inför budgetarbetet är en minskning med drygt 1,7 miljoner.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



### § 68 Låneram 2017

#### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 500 miljoner kronor för verksamhetsåret 2017

#### *Ärendet*

Nacka vatten och avfall AB har under 2017 investerat i nivå med budgeterade volymer. Under slutet av 2017 har Nacka kommuns exploateringsenhet indikerat att flertalet exploateringsprojekt kan komma att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2017 med 209 miljoner från Nacka kommun från dagens 291 miljoner till 500 miljoner från Nacka kommun, inklusive de lån mellan Nacka vatten och avfall AB och Nacka stadshus AB på drygt 221 miljoner kronor.

### § 69 Låneram 2018

#### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 700 miljoner kronor för verksamhetsåret 2018

#### *Ärendet*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB har beslutat om investeringar under 2018 till en kostnad av 200 miljoner kronor. Nacka kommuns exploateringsenhet har indikerat att exploateringsprojekt till en kostnad på 30 miljoner kommer att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2018 med 200 miljoner till 700 miljoner.

### § 70 Mål och budget 2018-2020

#### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att:

- Fastställa mål och budget för 2018-2020 för Nacka vatten och avfall AB
- Informera Kommunfullmäktige i Nacka kommun om beslutet

#### *Ärendet*

Nacka kommun har under 2016 beslutat att anta fyra nya övergripande mål.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



- Bäst utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Arbetet i kommunen har startat för att ta fram olika fokusområden och resultatindikatorer. I kommunfullmäktiges beslutade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB står att bolaget ska förhålla sig till kommunens övergripande mål. Arbetet med att justera de fokusområden och resultatindikatorer som funnits under 2017 i Nacka vatten och avfall AB har pågått. Några fokusområden har justerats utifrån Nacka vatten och avfall AB:s nya vision och de styrdokument som bolaget har.

## § 71 Uppföljning internkontrollplan

### **Beslut**

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att godkänna uppföljningen av internkontrollplanen 2017.

### **Ärendet**

Arbetet med internkontrollplanen pågår i verksamheten. De tre områden som identifierades inför 2017 är medarbetare, ekonomi och medborgare och kunder. Arbetet pågår inom de tre områdena och arbetet bedöms fortgå enligt plan.

## § 72 Dagvattenstrategi

### **Beslut**

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att föreslå kommunstyrelsen i Nacka att anta ny dagvattenstrategi i enlighet med tjänsteskrivelsen (bilaga I).

### **Ärendet**

Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten. Det har skett ett alltmer ökat fokus på dagvatten i stadsbyggandet. En tätare bebyggelse tillsammans med ett förändrat klimat kan väntas avleda mer vatten och avge ett mer förorenat dagvatten. Detta samtidigt som miljölagstiftning fått ett större avtryck i planprocessen.

Arbetet med att uppnå god status på Nacka kommuns vattenförekomster måste intensifieras om vattendirektivet ska kunna följas, vilket annars kan innebära att utbyggnaden bromsas och att kommunen

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

POSTADRESS

Nacka vatten och avfall AB, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Nacka Stadshuset, Granitv. 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nackavattenavfall.se

WEBB

www.nackavattenavfall.se

ÖRG. NUMMER

559066-7589

2017-09-27 7 (7)



riskerar föreläggas att betala viten. Samtidigt behöver risken för översvämningar förebyggas för att undvika skador på bebyggelse. Fokus i den föreslagna strategin ligger på ytliga åtgärder för att hantera dagvattnet. Det lägger vikt vid att planera för dagvattenhantering i tidiga skeden då det kräver visst utrymme. Samtidigt ska dagvattnet låtas synliggöras som en resurs i samhället. För detta krävs ett nära samarbete mellan olika aktörer inom kommunen samt att tydliga krav ställs till externa aktörer.

Den föreslagna dagvattenstrategin ersätter befintlig dagvattenstrategi och dagvattenpolicy.

### § 73 Tilläggsavtal till överlåtelseavtal mellan bolaget och Nacka kommun

#### *Beslut*

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar ingå förslaget tilläggsavtal till överlåtelseavtalet med Nacka kommun

#### *Ärendet*

Lantmäterimyndigheten i Nacka har i en pågående förrättning och ledningsrätt för VA-ledning, argumenterat mot att överlåtelseavtalet omfattar de ledningsrätter som finns för den allmänna VA-anläggningen. För att undanröja eventuella oklarheter föreslår kommunen och bolaget ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet innebär att parterna förtydligar att punkten 7 i avtalet omfattar de ledningsrätter som finns för VA-anläggningen. Förslaget behandlas av kommunstyrelsen i Nacka kommun den 2 oktober.

### § 74 Övriga frågor

På nästa styrelsemöte (november) ska styrelsemöten för 2018 fastställas. Viktigt att styrelsen erbjuder möjlighet att diskutera och förstå ärenden innan beslut, utan att gå in på operativa frågor. Mötesfrekvens och möteslängd är två exempel på frågor att beakta.

Presidiet återkommer med förslag hur bolaget loggar öppna frågor från styrelsen samt tidpunkt när VD rapporterar tillbaka till styrelsen.

Inga övriga frågor.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur





19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 51

Dnr KFKS 2017/1037

## Kommunalt bostadsbolag i Nacka

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m. fl.(V)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att själv eller genom ett kommunalt bostadsbolag förvalta, bygga och förvärva hyresrätter.

### Ärende

Rolf Wasteson (V), Barbro Sörman (V), Borna Roshani (V) och Birgit Hansson (V) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 13 november 2017 en motion med förslag om att kommunen bildar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, bygga och förvärva hyresbostäder.

Kommunstyrelsen föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att kommunen själv ska förvalta, bygga och förvärva hyresrätter. Förslaget att bilda ett kommunalt bostadsbolag för att få hyresbostäder förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som inte anses stå i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 13  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 december 2017  
Motion




### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 13

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att själv eller genom ett kommunalt bostadsbolag förvalta, bygga och förvärva hyresrätter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP) och Khashayar Farmanbar (S) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslaget i motionen.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

## Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet.

Khashayar Farmanbar reserverade sig mot beslutet.

## Protokollsanteckningar




Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Nacka sålde på nittioalet ut sitt kommunala bostadsbolag med drygt 5 000 hyreslägenheter efter ett misslyckat försök att omvandla dessa till bostadsrätter. I ett enda klubbslag och helt utan återvändo sålde kommunen ut allt det som byggts upp under flera generationer av kommunalpolitiska strävanden. Detta var något ingen gjort tidigare och det skickade chockvågor genom hela kommunsverige. Efter Nackaaffären hakade även moderatstyrda Danderyd och Täby på innan regeringen till slut stoppade utförsäljningarna via ”Lex Nacka”. Totalt hann 14 kommuner sälja sina bostadsbolag. Sveriges övriga 276 kommuner som har kvar sina kommunala bostadsbolag står idag bättre rustade inför de stora utmaningar vi står inför. Med ett kommunalt bostadsbolag är det inte bara marknaden som bestämmer. Miljöpartiet tycker det är hög tid att inse misstaget och påbörja arbetet med att skapa ett nytt kommunalt bostadsbolag i Nacka.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”För att åtgärda bristen på hyresrätter kan naturligtvis fler än kommunen bygga och äga, men det äganderätten är en stark rättighet i rättssäkra demokratier som och ett viktigt verktyg. För att kunna förhindra ombildningar, har rådighet och kunna vara del av bostadsmarknaden för att skapa en sund konkurrens behöver en kommun som vill vara framgångsrik också använda just äganderätten. Därför är det ett bra förslag med kommunalt bostadsbolag.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Kommunalt bostadsbolag i Nacka**

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V), Barbro Sörman (V), Borna Roshani (V) och Birgit Hansson (V)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att själv eller genom ett kommunalt bostadsbolag förvalta, bygga och förvärva hyresrätter.

### **Sammanfattning**

Rolf Wasteson (V), Barbro Sörman (V), Borna Roshani (V) och Birgit Hansson (V) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 13 november 2017 en motion med förslag om att kommunen bildar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, bygga och förvärva hyresbostäder.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att kommunen själv ska förvalta, bygga och förvärva hyresrätter. Förslaget att bilda ett kommunalt bostadsbolag för att få hyresbostäder förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

### **Förslagen i motionen**

Motionärerna föreslår att Nacka kommun skapar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, förvärva och bygga hyresbostäder. Motionärerna yrkar att bostadsbolaget ska ställa lägre krav på inkomster för att möjliggöra för yngre och låginkomsttagare att få hyra en bostad samt att kommunen som ägare av det kommunala bostadsbolaget säkerställer låga hyresnivåer.

Motionärerna menar att bostadssituationen i stockholmsregionen och Nacka visar på ett stort behov av bostäder, men att det som byggs till största delen är bostadsrätter. Motionärerna menar vidare att ett kommunalt bostadsbolag på ett lättare sätt kan möta kommunens behov av så kallade sociala bostäder, istället för att kommunen behöver köpa bostadsrätter och småhus.

## **Stadsledningskontorets utredning och bedömning**

Kommunen ska fortsätta sitt arbete med att få till stånd hyresrätter på marknadsmässiga villkor, också hyresrätter som människor med låga inkomster har råd med. Att få fram hyresrätter är viktigt och ingår som en naturlig del arbetet med Nackas stadsutveckling.

Kommunfullmäktige antog den 18 april 2016 ”Program för markanvändning” (KFKS 2016/153-003). Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet gäller för all kommunal verksamhet.

Programmet fastställer att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen. Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Programmet tydliggör att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

I mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) framgår bland annat att kommunen ska eftersträva en blandning av upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter) och olika typer av boenden (studentbostäder, seniorlägenheter, kollektivhus). I beredningen av motionen ”Boende till överkomligt pris – ett måste för en socialt hållbar stad” (KFKS 2015/173) bedömde stadsledningskontoret att den modell Nacka arbetar efter, det vill säga att via avtal reglera olika typer av bostäder och upplåtelseformer, har mycket goda förutsättningar att fungera väl, både på kort och lång sikt.

Stadsledningskontorets bedömning är att hyresrätter kan komma till stånd utan ett kommunalt bostadsbolag. Det viktigaste är att skapa förutsättningar för byggherrar att bygga hyresrätter på marknadsmässiga villkor.

Förslaget om att återinföra ett kommunalt bostadsbolag bör därför avslås.



## Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att återinföra ett kommunalt bostadsbolag skulle kosta många miljoner kronor, både i årlig administrations- och driftskostnad samt i investering. Nyttan anses inte stå i relation till kostnaden.

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## Bilagor

Motion ”Kommunalt bostadsbolag i Nacka”

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson  
Utvecklingsledare  
Redovisningsenheten



## Motion från Vänsterpartiet

### Om att tillskapa ett kommunalt bostadsbolag i Nacka

Vänsterpartiet har flera gånger tidigare arbetat för att Nacka åter behöver ett kommunalt bostadsföretag. Nu lägger vi ännu en motion med det kravet. Anledningen till det är att vi anser att kravet har blivit än mer aktuellt i och med den utveckling som vi ser på bostadsmarknaden i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Behovet av fler bostäder är stort i Stockholmsregionen. I Nacka byggs mycket och än mer planeras. Dock är det till en förkrossande majoritet bostadsrättslägenheter som byggs, dessutom till mycket stor del exklusiva bostadsrätter till höga priser. Andelen hyresbostäder som byggs är liten, dels p g a alliansmajoriteten i Nacka, dels p g a att exploatörerna hittills velat bygga bostadsrätter istället då de tjänat mer på dem och sluppit ett långvarigt engagemang.

Endast genom ett helhjärtat engagemang från Nacka kommun kan det tillförsäkras att en större mängd hyresbostäder byggs i kommunen. Det är i allra högsta grad nödvändigt.

Förutom behovet av hyresbostäder för alla de personer och familjer som inte kan få lån till en bostadsrätt, eller som helt enkelt hellre vill bo i en hyresbostad finns dessutom ett antal personer och familjer där kommunen av sociala skäl är tvungen att gå in och skaffa fram en bostad. Det har kommunen fram tills nu löst genom att köpa enstaka bostadsrätter och hyrt enstaka hyresbostäder. Det nya sedan ett tag tillbaka är dock en större mängd nyanlända som placerats i Nacka och som kommunen behöver skaffa fram bostäder till. För att lösa behovet på kort sikt har kommunen köpt bostadsrättslägenheter och enstaka småhus. Kostnaderna för detta är inte försumbara och de skulle istället kunna läggas i ett kommunalt bostadsföretag.

Självklart ska inte de nya bostäderna bara bli "sociala bostäder" men genom att kommunen skaffar sig ett eget bostadsbestånd är det mycket lättare att kunna klara av bostadsförsörjningen. Och det är den nya situation där kommunen måste ordna bostäder som föranleder att vi ånyo väcker denna motion.

Vi yrkar:

- att Nacka kommun tar initiativ till att skapa ett kommunalt bostadsföretag med syfte att förvärva, förvalta och låta bygga hyresbostäder,
- att det nya bostadsföretaget ska ställa mildare krav på inkomst och fast arbete än annars på bostadsmarknaden för att ungdomar och låginkomsttagare och personer utan fast anställning ska kunna erbjudas bostäder,
- att kommunen så långt det bara är möjligt ser till att hyrorna i bolagets bostäder håller en låg nivå.

*Rolf Wasteson*

*Birgit Hansson*

*Barbro Sörman*

*Borna Roshani*

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 52

Dnr KFKS 2017/1032

## Fira demokratin 100 år

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

Kommunfullmäktige ställer sig bakom syftet att lyfta kunskap om och intresse för demokratin och kommer därför att följa och delta i riksdagens olika initiativ inom demokratijubileum 2018-2022. Kommunfullmäktige noterar att den långsiktiga nyttan för att stärka den lokala demokratin är genom att ge nackaborna möjlighet att vara med och påverka i sin vardag och utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv.

### Ärende

Motionärerna vill att kommunen uppmärksammar 100 års jubileet av demokratis genombrott. Syftet med att fira är att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Den parlamentariska demokratin har växt fram i etapper under förra seklet. Riksdagen kommer att fira demokratis genombrott på ett antal olika sätt under perioden 2018-2022. Med start i februari 2018 kommer ett sekretariat finnas samlat för att arbeta med demokratijubileet. I detta arbete har gymnasieelever pekats ut som en särskilt viktig målgrupp och det kommer finnas riktade insatser till gymnasieelever.




Genom att stärka inflytande och påverkan för de kommunen är till för bidrar kommunen på bästa sätt till den lokala demokratin. Att uppmärksamma och fira den parlamentariska demokratin som sådan har ett gott syfte och förslaget är att kommunen ska följa och delta i relevanta aktiviteter inom riksdagens demokratijubileum 2018-2022.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 14

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 23 januari 2018

Motion

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 14

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

Kommunfullmäktige ställer sig bakom syftet att lyfta kunskap om och intresse för demokratin och kommer därför att följa och delta i riksdagens olika initiativ inom demokratijubileum 2018-2022. Kommunfullmäktige noterar att den långsiktiga nyttan för att stärka den lokala demokratin är genom att ge nackaborna möjlighet att vara med och påverka i sin vardag och utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv.

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Khashayar Farmanbar (S), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång




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

## Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## **Fira demokratin 100 år**

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Kommunfullmäktige ställer sig bakom syftet att lyfta kunskap om och intresse för demokratin och kommer därför att följa och delta i riksdagens olika initiativ inom demokratijubileum 2018-2022. Kommunfullmäktige noterar att den långsiktiga nyttan för att stärka den lokala demokratin är genom att ge nackaborna möjlighet att vara med och påverka i sin vardag och utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv.

### **Sammanfattning**

Motionärerna vill att kommunen uppmärksammar 100 års jubileet av demokratin genombrott. Syftet med att fira är att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Den parlamentariska demokratin har växt fram i etapper under förra seklet. Riksdagen kommer att fira demokratin genombrott på ett antal olika sätt under perioden 2018-2022. Med start i februari 2018 kommer ett sekretariat finnas samlat för att arbeta med demokratijubileet. I detta arbete har gymnasieelever pekats ut som en särskilt viktig målgrupp och det kommer finnas riktade insatser till gymnasieelever.

Genom att stärka inflytande och påverkan för de kommunen är till för bidrar kommunen på bästa sätt till den lokala demokratin. Att uppmärksamma och fira den parlamentariska demokratin som sådan har ett gott syfte och förnyelseenheten föreslår att kommunen ska följa och delta i relevanta aktiviteter inom riksdagens demokratijubileum 2018-2022.



## Förslagen i motionen

Motionärerna vill att kommunen uppmärksammar 100 års jubileet av demokratins genombrott. År 1918 infördes allmän och lika rösträtt i kommunala val. Syftet med att fira är att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Konkret föreslår motionärerna:

- Att kommunen avsätter två miljoner kronor för att lyfta kunskaper och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.
- Att en stor del av resurserna används för aktiviteter riktade mot ungdomar, unga vuxna och nya svenskar.
- Att kommunen samarbetar med skolor och andra utbildningsanordnare, lokala föreningar och folkrörelser för att implementera satsningarna.
- Att insatserna ska prioriteras fram till valet år 2018.

## Enhetens utredning och bedömning

Det finns fler viktiga historiska år för den svenska parlamentariska demokratin<sup>1</sup>. Allmän och lika rösträtt har införts i omgångar. Under många år var det mycket små grupper i samhället som hade rätt att rösta till riksdagen. Förmögenhet, inkomst och kön avgjorde om man fick rösta eller inte. 1909 fick alla män som gjort värnplik och betalat skatt rösta. Beslutet om allmän och lika rösträtt för kvinnor och män beslutades den 24 maj 1919. Första gången kvinnor kunde rösta till riksdagen var 1921.

Men även efter 1921 var det möjligt att utesluta vissa grupper från rösträtt. Ett krav som fortsatte att gälla för män var att de skulle ha fullgjort värnplikten. Detta krav avskaffades 1922. Intagna på häkten och anstalter fick inte rösträtt förrän 1937. De som gjort personlig konkurs eller var anvisade till ekonomiskt stöd i form av fattighjälp fick rösträtt först 1945. Den sista inskränkningen av rösträtten försvann 1989 när riksdagen avskaffade omyndigförklaring.

Vid kommunala val hade en del kvinnor rösträtt enligt 1862 års kommunlagar om de var myndiga, ogifta och hade en egen inkomst eller förmögenhet som var tillräckligt stor. Genom en rösträttsreform 1907–1909 kunde kvinnor med rösträtt också bli invalda i kommunala församlingar. År 1918 infördes allmän och lika rösträtt i kommunala val.

## Riksdagens firande av demokratin

Som det beskrivs ovan har den parlamentariska demokratin växt fram i etapper under förra seklet. Riksdagen kommer att fira demokratins genombrott på ett antal olika sätt under perioden 2018-2022. Med start i februari 2018 kommer ett sekretariat finnas samlat för att arbeta med Demokratijubileet. Det finns ett påbörjat arbete med en digital plattform för

---

<sup>1</sup> Riksdagen <http://www.riksdagen.se/sv/sa-funkar-riksdagen/demokrati/riksdagens-historia/>

webb och mobil där innehållet ska presenteras innehåll i olika former. Planer finns för utställningar både i riksdagshusens lokaler och nationellt. I detta arbete har gymnasieelever pekats ut som en särskilt viktig målgrupp och det kommer finnas riktade insatser till gymnasieelever både i tryckt och digital form. Tanken är att den digitala plattformen ska finnas tillgänglig inför hösten 2018 och det gäller även materialet till gymnasieleverna. En del andra aktiviteter är också på gång och påbörjas efterhand.

### **Lokal demokrati**

De allmänna valen är invånarnas viktigaste instrument för att påverka hur landet och kommunen ska styras. Det som händer mellan valen är också viktigt för att demokratin ska fungera. Den kanske viktigaste lokala demokratifrågan är att invånarna upplever att de har möjlighet att vara med och påverka i sin vardag – i skolan, på arbetet, i bostadsområdet och i familjen.

Den långsiktiga nyttan för demokratin uppnås genom att kommunen varje dag ser till att nackaborna får bästa möjliga kvalitet i välfärden, att det finns attraktiva livsmiljöer, hög kvalitet och service samt att tillväxten sker utifrån hållbarhetsaspekterna. I kommunens fyra övergripande mål framgår det också tydligt att samspel, inflytande och påverkan är viktiga i för utvecklingen. Det långsiktiga värdet fås genom att kommunen varje dag arbetar för att stärka den lokala demokratin genom att utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv. Genom att inom alla verksamhetsområden stärka inflytande och påverkan för de kommunen är till för, bidrar organisation på bästa sätt till den lokala demokratin. Att uppmärksamma och fira den parlamentariska demokratin som sådan har ett gott syfte och enheten föreslår att kommunen följer och deltar i relevanta aktiviteter inom riksdagens demokratijubileum 2018-2022.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Inga planerade ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Barn och ungdomar är en viktig målgrupp för riksdagens demokratijubileum och olika aktiviteter kommer vara riktade för den målgruppen. I kommunens arbete med inflytande och påverkan är barn och unga också en viktig målgrupp inte minst i skola och förskola.

### **Bilaga**

Motion fira demokratin 100 år.

Henrik Ahl  
Enhetschef  
Förnyelseenheten

Tove Löfgren  
Förändringsledare  
Förnyelseenheten



## NACKALISTANS DEMOKRATIMOTION 5:

### Om firande av demokratins genombrott hundra år, 1918-2018, i Sverige

Nackalistan vill öka och hylla 100-årsminnet av demokratins genombrott och födelse i Sverige och Nacka och fira 100-årsminnet. År 1918 infördes **allmän** och **lika rösträtt** i kommunala val. En mycket stor och viktig sak för framväxandet av en modern syn på människan och individen och en viktig förutsättning för framväxten av det moderna Sverige.

Nackalistan föreslår därför att

- Att kommunen avsätter två miljoner kronor för att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.
- Att en stor del av resurserna används för aktiviteter riktade mot ungdomar, unga vuxna och nya svenskar.
- Att kommunen samarbetar med skolor och andra utbildningsanordnare, lokala föreningar och folkrörelser för att implementera satsningarna.
- Att insatserna ska prioriteras fram till valet år 2018.

2017-11-13

Bosse Ståldal

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Shahin Malak



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 53

Dnr KFKS 2017/I030

## Om val till nämnder och kommunstyrelsen

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige noterar att fördelningen av platser i nämnderna sker enligt de demokratiska principer om proportionalitet som föreskrivs i kommunallagen.
2. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om att nuvarande kommunfullmäktige före valet beslutar om hur det nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta nämndorganisationen nästa mandatperiod.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår i motionen att val av ledamöter i nämnder och utskott ska ske utifrån proportionalitet, att alla partier med mandat i kommunfullmäktige ska vara representerade i alla större nämnder, ha minst yttrande- och närvarorätt i kommunstyrelsen med utskott och att frågan ska utredas skyndsamt.

En strikt tillämpning av kommunallagens regler om proportionellt valsätt hade gett en motsvarande fördelning av platser för oppositionen, som de nu har. Bedömningen är att det inte bör införas ett regelverk som innebär att andra fullmäktigeledamöter än de som tillträder efter valet, beslutar om förutsättningar för nämndorganisationen. Mot den bakgrunden föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslagen i motionen om hur nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta sin nämndorganisation.




### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 15  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 januari 2018  
Motion

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 15

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige noterar att fördelningen av platser i nämnderna sker enligt de demokratiska principer om proportionalitet som föreskrivs i kommunallagen.
2. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om att nuvarande kommunfullmäktige före valet beslutar om hur det nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta nämndorganisationen nästa mandatperiod.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till arbetsutskottets förslag.




### Beslutsgång

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

### Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



## NACKALISTANS DEMOKRATIMOTION 3:

### Om val till nämnder och utskott

För att öka demokratin i Nacka och fira 100-årsminnet av att allmän och lika rösträtt för män och kvinnor infördes 1918-192, vill Nackalistan att valet till nämnder och utskott demokratiseras enligt principer om proportionalitet i likhet med valen till utskott i Sveriges riksdag. I riksdagen får alla partier representation i alla utskott utifrån proportionalitet. Vi anser att alla partier som har fått valda ledamöter i kommunfullmäktige på liknande sätt ska garanteras representation i åtminstone de större nämnderna, idag nio, utifrån proportionalitet. Fördelarna med ett sådant förfarande är uppenbara och välmotiverade i riksdagen då diskussionerna blir mer förberedda och effektivare till förmån för väljarnas och medborgarnas indirekta inflytande.

Det krävs sannolikt att antalet ordinarie ledamöter och ersättare i nämnderna utökas. Dessutom borde antalet ledamöter vara ojämnt liksom i de flesta kommuner i landet. Härigenom kan majoritetens åsikter alltid garanteras med åtminstone en övertikt på en (1) röst.

Nackalistan föreslår att

- Att kommunen utgår från riksdagens beslut och syften bakom tillsättande av ledamöter i utskotten och demokratiska principer om proportionalitet när man genomför val till nämnderna i kommunen.
- Att kommunen garanterar att alla invalda partier i kommunfullmäktige, utifrån proportionalitet, ges möjlighet till representation i de större nämnderna samt minst närvaro- och yttranderätt i kommunstyrelsen och dess utskott.
- Att frågan skyndsamt utreds så att ett nytt valförfarande till nämnder och utskott kan genomföras efter valet 2018.

Nacka 2017-09-25

Bosse Ståldal

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Shahin Malak



Kommunstyrelsen

## Om val till nämnder och kommunstyrelsen

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om att kommunfullmäktige före valet beslutar om hur det nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta sin nämndorganisation. Kommunfullmäktige noterar därvid att samtliga idag i kommunfullmäktige representerade partier har närvaro- och yttranderätt i alla nämnder med tio ledamöter + tio ersättare eller mer.
2. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om en skyndsamt utredning av motionen är bifallet genom kommunstyrelsens beredning av ärendet.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår i motionen att val av ledamöter i nämnder och utskott ska ske utifrån proportionalitet, att alla partier med mandat i kommunfullmäktige ska vara representerade i alla större nämnder, ha minst yttrande- och närvarorätt i kommunstyrelsen med utskott och att frågan ska utredas skyndsamt.

En strikt tillämpning av kommunallagens regler om proportionellt valsätt hade gett en motsvarande fördelning av platser för oppositionen, som de nu har. Stadsledningskontoret bedömer att det inte bör införas ett regelverk som innebär att andra fullmäktigeledamöter än de som tillträder efter valet, beslutar om förutsättningar för nämndorganisationen. Mot den bakgrunden föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslagen i motionen om hur nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta sin nämndorganisation, dock med noteringen att förslaget om att ett nytt system ska utredas skyndsamt, är uppfyllt genom beredningen av motionen.



## Förslagen i motionen

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår följande i motionen

1. Kommunen ska utgå från riksdagens beslut och syften bakom tillsättande av ledamöter i utskotten och demokratiska principer om proportionalitet när man genomför val till nämnderna i kommunen.
2. Kommunen garanterar att alla invalda partier i kommunfullmäktige, utifrån proportionalitet, ges möjlighet till representation i de större nämnderna samt minst närvaro- och yttranderätt i kommunstyrelsen och dess utskott.
3. Frågan ska utredas skyndsamt så att ett nytt valförfarande till nämnder och utskott kan genomföras efter valet 2018.

Förslagen är huvudsakligen motiverade enligt följande. I riksdagen får alla partier representation i alla utskott utifrån proportionalitet. Motionärerna anser att alla partier som har ledamöter i kommunfullmäktige på liknande sätt ska garanteras representation i åtminstone de större nämnderna, idag nio, utifrån proportionalitet. Fördelarna med ett sådant förfarande är uppenbara och välmotiverade i riksdagen då diskussionerna blir mer förberedda och effektivare till förmån för väljarnas och medborgarnas indirekta inflytande. Detta kräver sannolikt att antalet ordinarie ledamöter och ersättare i nämnderna utökas. Antalet ledamöter bör också vara ojämnt liksom i de flesta kommuner i landet. Härigenom kan majoritetens åsikter alltid garanteras med åtminstone en övervikt på en (1) röst.

## Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Ett av kommunfullmäktiges viktigaste uppdrag är att besluta om en nämndorganisation som förmår utföra det kommunala uppdraget utifrån av kommunfullmäktige beslutade mål och gällande lagstiftning. Under senare tid har förändringar i nämnder, inklusive antalet ledamöter i nämnderna, beslutats av kommunfullmäktige när ett nytt fullmäktige tillträtt efter valet. Det ger kommunfullmäktige en möjlighet att inrätta en nämndorganisation utifrån bland annat valresultat och de frågor som varit viktiga i valet. Stadsledningskontoret ser inte skäl att före ett val föreslå kommunfullmäktige att lägga fast grundstrukturer för hur de ledamöter som tillträder efter valet, ska besluta.

Som faktaunderlag redovisar stadsledningskontoret antalet ledamöter per nämnd. Samtliga partier med mandat i kommunfullmäktige har representation i kommunstyrelsen och nämnderna med mer tio ledamöter/tio ersättare eller mer. Såvitt stadsledningskontoret kunnat bedöma, skulle tillämpningen av reglerna i kommunallagen om proportionellt val, ha gett partierna i oppositionen samma antal platser i nämnder och kommunstyrelsen, som fullmäktige nu har valt.

Antal ledamöter och ersättare	Nämnd
3+3	Överförmyndarnämnden
8+8	Valnämnden



10+10	Arbets- och företagsnämnden Fritidsnämnden Kulturnämnden Natur- och trafiknämnden Socialnämnden Utbildningsnämnden Äldrenämnden
13+13	Kommunstyrelsen Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utskott är organ inom en nämnd, de är inte självständiga politiska organ.

I kommunstyrelsen utgör utskotten beredningsorgan med beslutanderätt i ärenden som anges i kommunstyrelsens delegationsordning. Kommunstyrelsen beslutar således själv om i vilka ärenden som utskottet ska kunna fatta delegationsbeslut. Samtliga sådana beslut anmäls till kommunstyrelsen.

Arbets- och företagsnämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden har myndighetsutskott som beslutar i ärenden som anges i respektive nämndens delegationsordning. Nämnderna beslutar således själv om i vilka ärenden som deras utskott ska kunna fatta delegationsbeslut. Samtliga beslut anmäls till nämnden i dess helhet.

Stadsledningskontoret föreslår således att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen, dock med noteringen att förslaget om att ett nytt system ska utredas skyndsamt, är uppfyllt genom beredningen av motionen.

## **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkta ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkt påtagliga konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

Motion

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Helena Meier  
Stadsjurist

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 54

Dnr KFKS 2017/1031

## Resurser till politiskt arbete

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att ett sådant system ska införas efter valet 2018.
2. Kommunfullmäktige påpekar att stöd till det politiska arbetet i form av politiska sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald strikt fördelas efter det antal mandat partierna har i kommunfullmäktige.
3. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om att utreda frågan om ett nytt system för partistöd är bifallen genom kommunstyrelsens beredning av förslagen i motionen.
4. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår följande i motionen att resurser till politiskt arbete ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att den frågan ska utredas skyndsamt så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.



Stöd i form av politisk sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald följer redan idag antalet mandat i kommunfullmäktige, oberoende av om ett parti ingår i en majoritet eller utgör opposition. Val av antal kommunal- och oppositionsråd och omfattningen på de olika uppdragen görs av de kommunfullmäktigeledamöter som tillträtt efter valet. Varje ledamot har samma rätt att föreslå att någon ska väljas till ett sådant uppdrag och i vilken omfattning. Bedömningen är att det inte skulle vara mer demokratiskt med ett i förväg fastlagt system och därför föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 16

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 januari 2018

Motion

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

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 16

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

1. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att ett sådant system ska införas efter valet 2018.
2. Kommunfullmäktige påpekar att stöd till det politiska arbetet i form av politiska sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald strikt fördelas efter det antal mandat partierna har i kommunfullmäktige.
3. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om att utreda frågan om ett nytt system för partistöd är bifallen genom kommunstyrelsens beredning av förslagen i motionen.
4. Motionen är med detta färdigbehandlad.

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till arbetsutskottets förslag.




## Beslutsgång

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

## Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet.

-----

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

## NACKALISTANS DEMOKRATIMOTION 4:

### Om fördelning av resurser till de politiska partiernas arbete

För att öka demokratin i Nacka och fira 100-årsminnet av den svenska demokratis födelse 1918 vill Nackalistan att ersättningar till politiskt arbete fördelas enligt principer om proportionalitet/röstetal och utifrån antal mandat.

Det stora stödet till politiskt arbete utgörs av resurser till kommunal- respektive oppositionsråd, politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda. Detta borde inte vara beroende av godtycke eller maktutövning/-konstellationer utan strikt följa proportionalitet utifrån antalet mandat/röstetal.

Systemet måste kunna motstå initiativ som att exempelvis ett parti efter ett val förhandlar sig till en ny typ av ersättning för att kompenseras för en procentuell tillbakagång i valet. Detta medför då att valet får en mindre betydelse för den kommunala demokratin som det borde vara tänkt för att spegla proportionaliteten.

Nackalistan föreslår därför att

- Att resurser till politiskt arbete fördelas strikt efter principen om proportionalitet
- Att frågan skyndsamt utreds så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

2017-11-08

Bosse Ståldal

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Shahin Malak

Kommunstyrelsen

## Resurser till politiskt arbete

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att ett sådant system ska införas efter valet 2018.
2. Kommunfullmäktige påpekar att stöd till det politiska arbetet i form av politiska sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald strikt fördelas efter det antal mandat partierna har i kommunfullmäktige.
3. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om att utreda frågan om ett nytt system för partistöd är bifallen genom kommunstyrelsens beredning av förslagen i motionen.
4. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår följande i motionen att resurser till politiskt arbete ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att den frågan ska utredas skyndsamt så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

Stöd i form av politisk sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald följer redan idag antalet mandat i kommunfullmäktige, oberoende av om ett parti ingår i en majoritet eller utgör opposition. Val av antal kommunal- och oppositionsråd och omfattningen på de olika uppdragen görs av de kommunfullmäktigeledamöter som tillträtt efter valet. Varje ledamot har samma rätt att föreslå att någon ska väljas till ett sådant uppdrag och i vilken omfattning. Stadsledningskontoret bedömer att det inte skulle vara mer demokratiskt med ett i förväg fastlagt system och därför föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet.



## Förslagen i motionen

Bosse Ståldal med fler (NL) föreslår följande i motionen.

- Resurser till politiskt arbete ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet
- Frågan ska utredas skyndsamt så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

Förslagen är huvudsakligen motiverade enligt följande. Stödet till politiskt arbete utgörs av resurser till kommunal- respektive oppositionsråd, politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda. Detta system borde strikt följa proportionalitet utifrån antalet mandat/röstetal. Systemet måste kunna motstå initiativ som att exempelvis ett parti efter ett val förhandlar sig till en ny typ av ersättning för att kompenseras för en procentuell tillbakagång i valet. Detta medför då att valet får en mindre betydelse för den kommunala demokratin som det borde vara tänkt för att spegla proportionaliteten.

Motionärerna vill därför att ersättningar till politiskt arbete fördelas enligt principer om proportionalitet/röstetal och utifrån antal mandat.

## Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Stöd i form av politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda fördelas efter det antal mandat respektive parti har i kommunfullmäktige. Som stadsledningskontoret uppfattar avsikten med motionen, uppfyller den fördelningsgrunden intentionerna bakom förslaget att stödet till partierna ska utgå utifrån röststyrka i kommunfullmäktige, oavsett om det ingår i en majoritet eller utgör opposition.

Kommunalråd och oppositionsråd är inte funktioner som utgör stöd till partierna. De är företrädare för kommunen som sådan. Förslagen i motionen innebär att kommunen skulle införa ett system där en kommunfullmäktigesammansättning före ett val ska besluta om ett fastlagt system för hur kommunen ska företrädas efter valet.

Idag beslutas antalet kommunalråd och oppositionsråd av kommunfullmäktige i samma beslut som vilka personer som ska utses till dessa funktioner. Detta beslut fattas av de ledamöter som tillträtt efter valet. Vid ärendets behandling under sammanträdet läggs förslag om vilka personer som ska väljas till respektive funktion och vilken omfattning respektive uppdrag ska ha. Varje ledamot i kommunfullmäktige har lika rätt att yrka att någon eller några personer ska väljas till kommunal- eller oppositionsråd och omfattningen på uppdraget. Därefter röstar kommunfullmäktige. Stadsledningskontoret bedömer att detta är demokratiskt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret att fullmäktige ska påpeka att stöd i form av politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda redan baserar sig på mandatfördelning i kommunfullmäktige. Förslaget om ett i förväg beslutat system för antal kommunalråd och oppositionsråd bör avslås. Den beredning som har skett av





förslagen i motionen uppfyller förslaget om att systemet ska utredas, så i den delen kan motionen anses bifallen.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkta ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkt påtagliga konsekvenser för barn.

### **Bilaga**

Motion

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Helena Meier  
Stadsjurist



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 55

Dnr KFKS 2017/I034

## Arbete med diskrimineringsgrunderna

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige bifaller förslagen i motionen på så sätt att kommunstyrelsen ska utreda om de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval och villkoren i upphandlingar, säkerställer att kommunen kan agera om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol konstaterar att en anordnare eller leverantör brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen i arbetet med årsbokslut ska följa upp hur produktionsverksamheterna arbetat mot diskriminering.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska ställa krav på att alla anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda. De föreslår också att det ska genomföras en motsvarande informations- och utbildningsinsats inom den egna verksamheten.




Kommunstyrelsen bedömer att kommunen inte ska ta på sig en egen prövning av om leverantörer eller anordnare har ett systematiskt arbete mot diskriminering. Precis som när det gäller till exempel skatter och avgifter, ska kommunen dock kunna agera om behöriga myndigheter eller domstol kommer fram till att leverantörer eller anordnare brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen. Förslaget är att kommunstyrelsen ska få i uppdrag att säkerställa att de generella auktorisationsvillkoren och avtalsvillkor i upphandlingar, gör det möjligt för kommunen att agera. I frågan om utbildning inom den egna verksamheten, föreslås att de två välfärdsområdena ska redovisa, i samband med årsbokslutet, hur de arbetar mot diskriminering.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 17

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 januari 2018

Motion

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

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 17

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige bifaller förslagen i motionen på så sätt att kommunstyrelsen ska utreda om de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval och villkoren i upphandlingar, säkerställer att kommunen kan agera om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol konstaterar att en anordnare eller leverantör brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen i arbetet med årsbokslut ska följa upp hur produktionsverksamheterna arbetat mot diskriminering.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.




## Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Rolf Wastesons yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Arbete med diskrimineringsgrunderna

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige bifaller förslagen i motionen på så sätt att kommunstyrelsen ska utreda om de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval och villkoren i upphandlingar, säkerställer att kommunen kan agera om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol konstaterar att en anordnare eller leverantör brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen i arbetet med årsbokslut ska följa upp hur produktionsverksamheterna arbetat mot diskriminering.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska ställa krav på att alla anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda. De föreslår också att det ska genomföras en motsvarande informations- och utbildningsinsats inom den egna verksamheten.

Stadsledningskontoret bedömer att kommunen inte ska ta på sig en egen prövning av om leverantörer eller anordnare har ett systematiskt arbete mot diskriminering. Precis som när det gäller till exempel skatter och avgifter, ska kommunen dock kunna agera om behöriga myndigheter eller domstol kommer fram till att leverantörer eller anordnare brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen ska få i uppdrag att säkerställa att de generella auktorisationsvillkoren och avtalsvillkor i upphandlingar, gör det möjligt för kommunen att agera. I frågan om utbildning inom den egna verksamheten, föreslår stadsledningskontoret att de två välfärdsområdena ska redovisa, i samband med årsbokslutet, hur de arbetar mot diskriminering.



## Förslagen i motionen

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår följande i motionen.

1. Nacka kommun ska ställa krav på att alla anordnare som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda.
2. Det ska genomföras en motsvarande informations- och utbildningsinsats inom den egna verksamheten.

Förslagen i motionen är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Nacka kommun har policier för den egna verksamheten som avser diskrimineringsgrunderna. Kommunen har också en del generella krav på externa utförare, bland annat när det gäller personalens utbildningsnivå. Det innebär dock inte alltid att verksamheterna i alla delar har god kvalitet. Det har förekommit flera exempel på att människor behandlas sämre på grund av att de är gamla, har en viss sexuell läggning eller är födda i ett annat land. Det handlar om brott mot diskrimineringsgrunderna och det finns all anledning att tro att det är vanligt att anställda inom verksamheterna inte är förtrogna med vad som står där.

För att minska risken för att sådant händer bör det i kommunens allmänna krav på utförare, såväl när det gäller upphandlade verksamheter som utförare som auktoriseras inom ramen för kundval, ingå att anordnare ska bedriva ett systematiskt arbete med diskrimineringslagen. Även inom den egna verksamheten måste det ske.

Det är en viktig del i ett respektfullt bemötande av såväl brukare som arbetskamrater och har ett stort signalvärde genom att det visar att kommunen anser att det är en viktig aspekt vid bedömningen av verksamheternas kvalitet.

## Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Sverige har i diskrimineringslagens bestämmelser, som omfattar alla arbetsplatser, ett förbud mot diskriminering. Det finns en tillsynsmyndighet som utreder påståenden om diskriminering, som också kan ta sådana ärenden till domstol. Även om stadsledningskontoret till fullo delar motionärernas inställning att diskriminering inte ska förekomma, så ska kommunen inte ställa krav genom auktorisationsvillkor eller villkor i upphandling inom ett område där det finns andra myndigheter som har behörighet att utreda och agera. Kommunen ska inte vara en egen instans för bedömning av om lagstiftningen uppfylls eller inte. Även regler om systematiskt arbete är en sådan fråga. Om kommunen beslutar om avauktorisering och anordnaren begär att domstolen ska pröva kommunens beslut, är det kommunen som ska bevisa att anordnarens arbete inte uppfyller kravet på att vara systematiskt och att avauktorisering är en relevant åtgärd.



Det som däremot kan behöva ses över, är om de generella auktorisationsvillkoren bör stärkas så att varning kan utfärdas eller avauktorisering kan ske om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol kommer fram till att en anordnare brister i dessa avseenden. Det följer hur kommunen till exempel hanterar om en anordnare brister avseende skatter och avgifter. Skatteverket har beslutanderätten om att fel föreligger, kommunen har regler som hanterar konsekvenserna av beslut från ansvarig myndighet. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att, i samband med översyn av de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval, utreda om kommunen har tillräckliga förutsättningar för att varna eller avauktorisera en anordnare som bryter mot diskrimineringslagstiftningen. Uppdraget bör omfatta att även se på hur villkor i upphandlingar är utformade för att ge kommunen möjlighet att agera.

När det gäller de egna verksamheterna inom välfärdsområdet föreslår stadsledningskontoret att Valfärd skola och Valfärd samhällsservice i årsbokslutet ska redovisa sitt arbete mot diskriminering.

### **Nacka kommuns arbete för att motverka diskriminering**

Ett professionellt bemötande ska vara vägledande i allt arbete och i alla relationer.

Kränkningar, trakasserier och repressalier är inte förenligt med Nacka kommuns vision *öppenhet och mångfald* och den grundläggande värderingen om *förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga – samt för deras vilja att ta ansvar*. Nacka kommun som arbetsgivare accepterar inte någon form av diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier, kränkande särbehandling, mobbing eller nedlåtande attityd mot medarbetare, chef eller grupp – och tar avstånd mot repressalier mot den/de medarbetare som agerar vid situationer som inte är accepterade. Detta kommuniceras till alla medarbetare vid nyanställning och löpande vid arbetsplatsträffar.

I kommunen genomförs arbetsmiljöutbildningar för att stärka chefers och skyddsombuds kompetens att driva ett aktivt arbetsmiljö- och värdegrundsarbete. Utbildningarna utvecklas och genomförs i samverkan med fackliga organisationer. Utbildningsmaterialet som tagits fram av Sveriges kommuner och landsting och de fackliga organisationerna används vid utbildningarna, såsom bland annat en skyddsron för att förhindra kränkningar. I den fjärde omgången av utbildningen, som startar i februari 2018, kommer även ett nytt utbildningsmaterial från diskrimineringsombudsmannen att användas.

I Nacka kommun drivs ett aktivt arbete för att motverka diskriminering, mot bakgrund av de nya regler om aktiva åtgärder som från i fjol gäller enligt diskrimineringslagen. Kommunens medarbetarundersökning har kompletterats med nya frågor för att uppmärksamma och driva på arbetet för att motverka diskriminering, förhindra trakasserier, sexuella trakasserier och kränkningar. Bl a ställs följande frågor:

- Ger ni likvärdig service på din arbetsplats oberoende av kön, ålder, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.



- Är din arbetsplats fri från kränkande/nedsättande jargong, bilder, skämt etcetera om till exempel kön, etnicitet, sexualitet, funktionsnedsättning, religion samt ålder.

Ovanstående frågor har formulerats mot bakgrund av den ökade risk för diskriminering, trakasserier och kränkningar och oprofessionellt bemötande som finns på arbetsplatser där det förekommer en olämplig jargong. Från och med i år genomförs även särskilda fokusmätningar som riktar sig till enheter i behov av att prioritera värdegrundsarbete för att stärka arbetsplatskulturen. Frågorna i medarbetarundersökningen och arbetsmodellen med återkommande fokusmätningar samt stödet till enheter med lägre resultat på frågorna har ett stort signalvärde genom att det tydliggör att kommunen har nolltolerans mot oprofessionellt bemötande och arbetar aktivt för att motverka diskriminering. Genom detta angreppssätt har kommunen möjlighet att utveckla det förebyggande och systematiska arbetsmiljöarbetet och kan följa upp att arbetet med aktiva åtgärder såsom värdegrundsdialog ger effekt i arbetet för nolltolerans och utveckling av den professionella arbetsplatskulturen.

## **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

De arbetsinsatser som förslagen medför ryms inom beslutade budgetar.

## **Konsekvenser för barn**

Förslagen innebär att kommunen stärker förutsättningarna att agera mot diskriminering. Det bedöms ha enbart positiva konsekvenser för barn.

## **Bilaga**

Motion

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Elisabeth Carle  
Personaldirektör



## Motion från Vänsterpartiet

### Om arbete med diskrimineringsgrunderna i Nacka

Nacka kommun har policier för den egna verksamheten som avser diskrimineringsgrunderna. Kommunen har också en del generella krav på externa utförare, bland annat när det gäller personalens utbildningsnivå. Det innebär dock inte alltid att verksamheterna i alla delar har god kvalitet. Tvärtom har vi haft flera exempel på att människor behandlas sämre på grund av att de är gamla, har en viss sexuell läggning eller är födda i ett annat land. Det handlar om brott mot diskrimineringsgrunderna och det finns all anledning att tro att det är vanligt att anställda inom verksamheterna inte är förtrodda med vad som står där.

För att minska risken för att sådant händer bör det i kommunens allmänna krav på utförare, såväl när det gäller upphandlade verksamheter som utförare som auktoriseras inom ramen för kundval, ingå att anordnare ska bedriva ett systematiskt arbete med diskrimineringslagen. Även inom den egna verksamheten måste det ske.

Det är en viktig del i ett respektfullt bemötande av såväl brukare som arbetskamrater och har ett stort signalvärde genom att det visar att kommunen anser att det är en viktig aspekt vid bedömningen av verksamheternas kvalitet.

Vi yrkar:

- att Nacka kommun ställer krav på att alla anordnare som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda.
- att det även inom den egna verksamheten genomförs motsvarande informations- och utbildningsinsats

*Rolf Wasteson*

*Birgit Hansson*

*Barbro Sörman*

*Borna Roshani*



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 56

Dnr KFKS 2017/1041

## Rätt till heltidsanställning

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Ärende

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska erbjuda kommunens anställda rätt att arbeta heltid och att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer även ställer krav på att personalen erbjuds heltid. De föreslår även att kommunen bör se över utbredningen av så kallade delade turer hos anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen då inga delade turer bör förekomma i kommunalt finansierad verksamhet.

Kommunstyrelsens förslag är att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Kommunstyrelsen ser inte att det är motiverat att kommunen skulle anta en policy som ovillkorligt skulle ge alla anställda rätt till heltidsanställning då det i det kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor för kommunens anställda finns möjlighet att anmäla intresse om höjd sysselsättningsgrad. Det finns också en partsgemensam handlingsplan för att få fler i Nacka kommun att arbeta heltid. I frågan om att i upphandlingar och auktorisation av anordnare ställa krav på heltid och inga delade turer så kommunstyrelsen inte att detta är relevant att kräva med hänvisning till att konkurrensneutralitet gäller och att kommunen inte kan ställa krav som inte ställs för kommunen som arbetsgivare.




### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 18  
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 januari 2018  
Motion

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 18

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), bifall till punkt 3 i motionen, att Nacka kommun ställer krav på att företag verksamma i kommunen inte ska använda sig av delade turer.

### Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons bifallsyrkande avseende punkt 1 och 2 i motionen beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag

Med avslag på Rolf Wastsons och Khahsayar Farmanbars bifallsyrkande avseende punkt 3 i motionen beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag

Således beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag att föreslå kommunfullmäktige avslå förslagen i motionen och att motionen med detta är färdigbehandlad.




### Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet.

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi ställer oss helhjärtat bakom intentionerna i motionen. Delade turer och många deltidsanställningar som drabbar framförallt många kvinnor som jobbar inom tjänsteyrken skapar otrygghet, dåliga pensionsvillkor, och bidrar till osäkra levnadsvillkor. Det stora problemet som vi vill åtgärda är när behovet av arbetet är heltid medan arbetsinsatsen delas på flera deltidsanställda. Det skapar en ohållbar situation för arbetstagaren. Punkterna 1 och 2 i motionen syftar på begreppet ”ovillkorligt”. Vi har stor förståelse för den inställningen men formuleringen blir väldigt definitiv och för hela kommunen. Det socialdemokratiska partiets inställning är att heltid som norm ska införas i de centrala kollektivavtalen för kommunernas och landstingens verksamheter och bolag.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Det är ett otyg när delade turer används systematiskt för att hålla ner ett företags kostnader på bekostnad av de anställdas hälsa. Kommun använder själv inte detta ”verktyg” och borde aktivt motarbeta förekomsten av detta hos sina underleverantörer.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Rätt till heltidsanställning

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska erbjuda kommunens anställda rätt att arbeta heltid och att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer även ställer krav på att personalen erbjuds heltid. De föreslår även att kommunen bör se över utbredningen av så kallade delade turer hos anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen då inga delade turer bör förekomma i kommunalt finansierad verksamhet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Stadsledningskontoret ser inte att det är motiverat att kommunen skulle anta en policy som ovillkorligt skulle ge alla anställda rätt till heltidsanställning då det i det kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor för kommunens anställda finns möjlighet att anmäla intresse om höjd sysselsättningsgrad. Det finns också en partsgemensam handlingsplan för att få fler i Nacka kommun att arbeta heltid. I frågan om att i upphandlingar och auktorisation av anordnare ställa krav på heltid och inga delade turer så ser stadsledningskontoret inte att detta är relevant att kräva med hänvisning till att konkurrensneutralitet gäller och att kommunen inte kan ställa krav som inte ställs för kommunen som arbetsgivare.

### Förslagen i motionen

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår följande i motionen.

1. att Nacka kommun antar en policy som ovillkorligt ger alla anställda rätt till heltidsanställning



2 (4)

2. att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer ställer krav på att personalen erbjuds heltid i enlighet med det som anförs i motionen, samt
3. att Nacka kommun ställer krav på att företag verksamma i kommunen ej ska använda sig av delade turer.

Förslagen i motionen är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Rätten att arbeta heltid är viktig för att människor ska kunna försörja sig men också för att få en framtida pension som går att leva på. Det är dock viktigt att alla anställda inom kommunen och även privata företag som bedriver verksamhet för Nacka omfattas av rätten till heltid. För att Nacka kommun inte ska bidra till dåliga arbetsvillkor är det viktigt att kommunen dels uttalar som policy för den egna verksamheten dels i kommande upphandlingar ställer krav på att alla anställda har rätt att arbeta heltid på samma sätt som om de vore anställda av kommunen.

På samma sätt bör kommunen se över utbredningen av så kallade delade turer, d v s när någon arbetar några timmar på förmiddagen, sedan är "ledig" några timmar för att sedan efter detta arbeta igen. I Nacka kommuns egna verksamheter finns inga delade turer, men på samma sätt som med rätten till heltid borde detta omfattas av alla företag verksamma i kommunen.

Det är oftast de kvinnodominerade yrkena som är hårdast drabbade av både att inte ha rätt till heltid och av delade turer, därför vore det även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att åtgärda detta.

## **Stadsledningskontorets utredning och bedömning**

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige avslår förslag i motionen.

Angående förslagen att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer ska ställa krav på att personalen erbjuds heltid och inga delade turer så ser stadsledningskontoret inte att detta är relevant att kräva med hänvisning till kommunens styrmodell där bl. a konkurrensneutralitet gäller och kommunen kan inte ställa krav som inte ställs för kommunen som arbetsgivare. Som ett led i att vara attraktiva arbetsgivare arbetar många arbetsgivare med att tillmötesgå medarbetarnas önskemål om sysselsättningsgrad och flexibel arbetstidsförläggning och ytterst är det chefers rätt att leda och fördela arbetet att besluta om hur arbetstiden ska förläggas. Stadsledningskontoret ser inte att det är motiverat att kommunen skulle anta en policy som ovillkorligt skulle ge alla anställda rätt till heltidsanställning då det i det kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor för kommunens anställda finns möjlighet att anmäla intresse om höjd sysselsättningsgrad.

Nacka kommun som arbetsgivare har ett högt heltidsmått. Av de 4432 månadsavlönade i Nacka kommun är 86,9 procent anställda på heltid. Det placerar Nacka på plats 14 i rankningen över andelen heltidsanställda i landets kommuner (se hela rankningslistan [här](#)).



3 (4)

I analyser till kommunens årsbokslut framgår för 2017 följande: Andel heltidsanställda har fortsatt att öka 2017 och uppgår nu till 87,1 procent och skillnaden mellan könen har fortsatt att minska. 2017 har 87,1 procent av kvinnorna en heltidsanställning och 86,6 procent av männen.

Inom Valfärd samhällsservice tillämpas en arbetstidsmodell där alla har en heltidsanställning med där medarbetarna varje år bestämmer sin sysselsättningsgrad. Det är ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare med attraktiva anställningsvillkor. 24 procent av dem som har rätt till heltidsanställning har valt att inte arbeta heltid. Om de valt att arbeta heltid skulle andelen heltidsanställda i Nacka kommun uppgått till 89 procent.

Nacka kommun och Kommunal har gemensamt arbetat fram en handlingsplan mot bakgrund av den överenskommelse som Sveriges kommuner och Landsting och Kommunal har om att heltidsarbete ska eftersträvas och uppnås i alla Sveriges kommuner. I Nacka kommuns handlingsplan med Kommunal finns bl. a följande aktiviteter: Informera medarbetare om kollektivavtalens möjlighet att anmäla intresse för höjd sysselsättningsgrad. Löpande följa upp hur många som anmält intresse för höjd sysselsättningsgrad. (Före årsskiftet hade det inte kommit till vare sig arbetsgivarens eller Kommunals kännedom att någon medarbetare i Nacka kommun begärt utökad sysselsättningsgrad.) Genomföra riktade informationstillfällen för hur deltidsanställning påverkar den framtida pensionen. Fortsatt utveckling och uppföljning av aktiviteter tertialvis. Följa utvecklingen i Nacka kommuns årsbokslut.

Mot bakgrund av ovanstående ser inte stadsledningskontoret det som motiverat att införa förslagen som framförs i motionen.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Då förslagen avslås föreligger inga ekonomiska konsekvenser. Att bifalla förslagen i motionen skulle uppskattningsvis kosta minst fem miljoner kronor för den kommunala produktionen, där den ekonomiska effekterna torde bli störst.

### **Konsekvenser för barn**

Det bedöms inte få några konsekvenser för barn att avslå förslagen.

### **Bilaga**

Motion

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Elisabeth Carle  
Personaldirektör





## Motion från Vänsterpartiet

### Rätt till heltid – bort med delade turer

Rätten att arbeta heltid är viktig för att människor ska kunna försörja sig men också för att få en framtida pension som går att leva på.

I Nacka kommuns egna verksamheter finns till största delen rätten till heltid och det är bra. Det är dock viktigt att alla anställda inom kommunen och även privata företag som bedriver verksamhet för Nacka omfattas av detta. För att Nacka kommun inte ska bidra till dåliga arbetsvillkor är det viktigt att kommunen dels uttalar som policy för den egna verksamheten dels i kommande upphandlingar ställer krav på att alla anställda har rätt att arbeta heltid på samma sätt som om de vore anställda av kommunen.

På samma sätt bör kommunen se över utbredningen av så kallade delade turer, d v s när någon arbetar några timmar på förmiddagen, sedan är "ledig" några timmar för att sedan efter detta arbeta igen. I Nacka kommuns egna verksamheter finns inga delade turer, men på samma sätt som med rätten till heltid borde detta omfattas av alla företag verksamma i kommunen.

Det är oftast de kvinnodominerade yrkena som är hårdast drabbade av både att inte ha rätt till heltid och av delade turer, därför vore det även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att åtgärda detta.

Vi yrkar:

- att Nacka kommun antar en policy som ovillkorligt ger alla anställda rätt till heltidsanställning
- att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer ställer krav på att personalen erbjuds heltid i enlighet med det som anförs ovan,
- att Nacka kommun ställer krav på att företag verksamma i kommunen ej ska använda sig av delade turer.

*Rolf Wasteson*

*Birgit Hansson*

*Barbro Sörman*

*Borna Roshani*



19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 57

Dnr KFKS 2017/1044

## Klimatkompensera för kommunens transporter

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen, om att klimatkompensera alla resor i kommunen, eftersom den klimatkompensation av resor som har störst klimatpåverkan och som är möjlig att genomföra utan för stora administrativa kostnader (flygresor som bokas via resebyrå), idag redan görs.
2. Kommunfullmäktige avslår förslag 2 om att utreda en lokal klimatkompensation där de kompenserade beloppen sätts av för lokalt förbättrande klimatinitiativ, eftersom de kompenserade beloppen och den faktiska effekten på klimatet bedöms vara för små för att väga upp den administrativa kostnaden.

### Ärende

Motionären lyfter en angelägen fråga – klimatpåverkan från transporter och hur dessa kan klimatkompenseras. Nacka kommun har idag flera åtgärder för ett klimatsmart resande. Flygresor klimatkompenseras och klimatsmarta resealternativ erbjuds anställda och förtroendevalda. De metoder som Nacka kommun har valt för att såväl stimulera ett mer klimatsmartresande som att kompensera för de resor som kommunen gör är valda för att ge en stor effekt på utsläppen samtidigt som de administrativa kostnaderna bibehålls på en så låg nivå som möjligt. Med den bakgrunden avslås förslagen om att klimatkompensera samtliga resor och inrätta en lokal fond med de kompenserade beloppen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 19

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 23 januari 2018




Motion

### Ärendets tidigare behandling

**Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 februari 2018 § 19**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

1. Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen, om att klimatkompensera alla resor i kommunen, eftersom den klimatkompensation av resor som har störst klimatpåverkan och som är möjlig att genomföra utan för stora administrativa kostnader (flygresor som bokas via resebyrå), idag redan görs.
2. Kommunfullmäktige avslår förslag 2 om att utreda en lokal klimatkompensation där de kompenserade beloppen sätts av för lokalt förbättrande klimatinitiativ, eftersom de kompenserade beloppen och den faktiska effekten på klimatet bedöms vara för små för att väga upp den administrativa kostnaden.

### Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslagen i motionen.

### Beslutsgång




Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med arbetsutskottets förslag.

### Reservationer

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet.

”Miljöpartiet tror inte att det behöver vara varken särskilt krångligt eller administrativt betungande att införa ett lokalt system för klimatkompensation transporter, bara om man medvetet krånglar till det för sig. Eftersom det inte är något lagkrav behöver systemet inte vara hundra procentigt och klarar kommunen inte av att genomföra detta på ett enkelt sätt är det ett klart underbetyg åt den styrande majoritetens organisationsförmåga. Man missar också det mobility management värde en lokal klimatkompensation skulle få. Förslaget huvudsyfte är ju att lyfta klimatproblematiken för att påverka beteenden och attityder i en grönare och mer hållbar riktning. Klimatet är mänsklighetens största utmaning och det krävs att vi i kommunen gör allt vi kan för att bidra till en lösning. En lokal klimatkompensation är bara en liten del i något mycket större och vi behöver en bred palett av åtgärder för att bidra till en lösning på klimatutmaningen. Det börjar bli bråttom och vi måste agera NU, inte senare.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

## Klimatkompensera för kommunens transporter

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen, om att klimatkompensera alla resor i kommunen, eftersom den klimatkompensation av resor som har störst klimatpåverkan och som är möjlig att genomföra utan för stora administrativa kostnader (flygresor som bokas via resebyrån), idag redan görs.
2. Kommunfullmäktige avslår förslag 2 om att utreda en lokal klimatkompensation där de kompenserade beloppen sätts av för lokalt förbättrande klimatinitiativ, eftersom de kompenserade beloppen och den faktiska effekten på klimatet bedöms vara för små för att väga upp den administrativa kostnaden.

### Sammanfattning

Motionären lyfter en angelägen fråga – klimatpåverkan från transporter och hur dessa kan klimatkompenseras. Nacka kommun har idag flera åtgärder för ett klimatsmart resande. Flygresor klimatkompenseras och klimatsmarta resealternativ erbjuds anställda och förtroendevalda. De metoder som Nacka kommun har valt för att såväl stimulera ett mer klimatsmartresande som att kompensera för de resor som kommunen gör är valda för att ge en stor effekt på utsläppen samtidigt som de administrativa kostnaderna bibehålls på en så låg nivå som möjligt. Med den bakgrunden avslås förslagen om att klimatkompensera samtliga resor och inrätta en lokal fond med de kompenserade beloppen.

### Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår följande.

- Kommunfullmäktige bestämmer att kommunen ska klimatkompensera för alla kommunens transporter.
- Kommunfullmäktige bestämmer att kommunstyrelsen får i uppdrag att utifrån motionens intentioner utreda hur en lokal modell för



klimatkompensation skulle kunna utformas.

**Då det för kommunens del inte går att redan idag ställa om till ett helt klimatsmart resande.**

## **Ärendet**

Motionärerna beskriver en angelägen och prioriterad fråga – klimatpåverkan från transporter. För att minska sin klimatpåverkan kompenserar Nacka kommun för de resor som står för den största klimatpåverkan, flyget. Alla inrikesresor bokade hos resebyrån kompenseras med 50 kronor och alla utrikesresor bokade hos resebyrån kompenseras med 100 kronor. Alla förtroendevalda och anställda uppmanas att boka sina resor via resebyrån då det innebär en låg administrativ kostnad för klimatkompensationen.

Många av kommunens resor sker lokalt eller regionalt med bil eller kollektivtrafik. Tillsammans med bilpoolen Sunfleet erbjuds kommunens anställda miljöbilar för sina tjänsteresor. Förmånscykel till kommunens anställda, samlastning av varutransporter och förmånliga erbjudande om SL-kort har också effekt på våra totala utsläpp från transporter.

Att ta fram ett system för att klimatkompensera samtliga kommunens resor och använda de kompenserade beloppen till en lokalfond för klimatinvesteringar bedöms ha en låg faktiskt påverkan på klimatet då den administrativa kostnaden bedöms bli för stor i förhållandet till effekten.

Med miljöpris och ett tydligt miljömålsprogram som omfattar såväl Nackaborna, näringsliv och kommunens egna verksamheter stimuleras klimatsmarta initiativ. Fler och fler Nackabor installerar solceller, laddstolpar finns i högre utsträckning och när Nacka växer ökar antalet invånare med närhet till kollektivtrafik. Det bedöms vara mer effektiva sätt att stimulera ett klimatsmart Nacka.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet medför inga konsekvenser för barn då Nacka kommun redan bedriver ett aktivt arbete för att minska vår klimatpåverkan från transporter.

## **Bilagor**

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm (mp) och Lisskulla Zayane (mp),  
Klimatkompensera för kommunens transporter

Henrik Ahl  
Enhetschef förnyelseenheten

Hanna Elving  
Förnyelseenheten



Motion till kommunfullmäktige 13 november 2017  
 Sidney Holm och Lisskulla Zayane  
 Miljöpartiet de gröna

## Klimatkompensera för kommunens transporter

Inrikes transporter står för cirka en tredjedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Om även utrikes flyg och sjöfart tas med, blir andelen nästan femtio procent<sup>i</sup>. En av de viktigaste åtgärderna för att uppfylla de nationella klimatmålen är att resa klimatsmart. Därför måste vår kommun både minska resandet och välja hållbara alternativ för de resor som görs. Idag finns det också digital teknik för att hantera möten och annat för att minska behovet av resor.

För kommunens del går det dock inte att redan idag ställa om till ett helt klimatsmart resande. Här vill vi i Miljöpartiet att kommunen går in och klimatkompenserar för alla resor kommunens verksamheter står för. Vi vill också att dessa pengar används lokalt till olika projekt inom kommunen. Vi skulle även kunna låta Nackas medborgare och företagare på frivillig basis vara med och klimatkompensera för sitt resande genom att betala in till kommunens egna lokala klimatkompenseringsfond.

Pengarna som kommer från klimatkompensationen kan vi t.ex. använda till utbyggnad av en laddinfrastruktur för elbilar, lokal produktion av biogas och biokol, lokal solexproduktion eller kanske solvärmeanläggningar för att hålla våra fotbollsplaner spelbara på vintern.

Vi skulle även kunna använda pengar i ett lokalt klimatkliv<sup>ii</sup> där även företag, bostadsrätts-föreningar och andra organisationer kan söka stöd till konkreta åtgärder som ger hög klimatnytta per investerad krona.



*Mot bakgrund av detta föreslår Miljöpartiet att:*

- ❖ *Kommunfullmäktige bestämmer att kommunen ska klimatkompensera för alla kommunens transporter.*
- ❖ *Kommunfullmäktige bestämmer att kommunstyrelsen får i uppdrag att utifrån motionens intentioner utreda hur en lokal modell för klimatkompensation skulle kunna utformas.*

-----  
 Sidney Holm (MP)

-----  
 Lisskulla Zayane (MP)

<sup>i</sup> <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/miljo---for-dig-i-branschen/energi-och-klimat/Transportsektorns-utslapp/>

<sup>ii</sup> <http://www.naturvardsverket.se/klimatklivet>